

REPUBLIQUE FRANCAISE

Dossier n° PC 009 194 25 00033

Commune de
MIREPOIX

Date de dépôt : 03/12/2025
Demandeur : **SAS IIM INVESTISSEMENTS**
Représentée par : Monsieur Luiz MARIERO
Sous-destination : Logement
Pour : Réhabilitation et extension d'une maison de ville (réfection des menuiseries, des volets de la porte d'entrée et des façades), création d'une terrasse, démolition et reconstruction d'un abri de jardin, démolition d'une véranda et d'une avancée accolées à la maison et implantation d'une piscine
Adresse terrain : 5 Avenue du Maréchal Foch 09500 Mirepoix

**ARRÊTE N° 2026/
accordant un permis de construire valant permis de démolir
et autorisation au titre du Code du Patrimoine
au nom de la commune de MIREPOIX**

Le Maire de MIREPOIX,

Vu la demande de permis de construire présentée le 03/12/2025 par SAS IIM INVESTISSEMENTS, représentée par Monsieur Luiz MARIERO, situé 6 rue Louise Michel 09500 Mirepoix ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour : Réhabilitation et extension d'une maison de ville (réfection des menuiseries, des volets **de la porte d'entrée et des façades**), création d'une **terrasse**, **démolition et reconstruction** d'un abri de jardin, démolition d'une véranda et d'une avancée accolées à la maison et implantation d'une piscine,
- Sur un terrain situé 5 avenue du Maréchal Foch 09500 Mirepoix, terrain cadastré 0D-1371 (157 m²),
- Pour la création d'une surface de plancher de 40 m², d'une surface de plancher supprimée de 32 m² et pour une superficie de bassin créée de 8,75 m² ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Règlement National d'Urbanisme, et les parties urbanisées de la commune ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal prescrit le 09/12/2025 ;

Vu le Plan de Prévention des Risques approuvé le 13/09/2010 et notamment la zone blanche ;

Vu le Site Patrimonial Remarquable de la commune de Mirepoix (projet situé dans le périmètre) ;

Vu la complétude du dossier en date du 12/01/2026 et 20/03/2026 ;

Vu l'état des équipements desservant le terrain, détaillé ci-après ;

Vu l'avis CONFORME FAVORABLE du Préfet de l'Ariège - Direction Départementale des Territoires - Unité application du droit des sols en date du 30/12/2025 ;

Vu l'avis TACITE de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service d'Archéologie Préventive en date du 03/01/2026 ;

Vu l'avis CONFORME FAVORABLE avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) en date du 12/03/2026 ;

Vu l'attestation de la prise en compte de la réglementation environnementale en date du 02/12/2025 ;

Considérant qu'aux termes de l'article R425-2 du Code de l'Urbanisme "lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du code du patrimoine si l'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées" ;

Considérant que le projet est situé dans le périmètre délimité d'un Site Patrimonial Remarquable, qu'en l'état il est de nature à porter atteinte à ce Site Patrimonial Remarquable, mais qu'il peut y être remédié selon l'Architecte des Bâtiments de France avec le respect des prescriptions décrites à l'article 2 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est **ACCORDE** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Afin de conserver l'esprit des lieux et permettre à ce projet une bonne intégration à son environnement patrimonial, il conviendra de respecter l'ensemble des points suivants : Couverture : - la toiture existante sera restaurée en reprenant la typologie du matériau existant, à savoir en tuiles canal de teinte rouge vieilli posées à courant et à couvert. Le faîtage et les rives recevront des tuiles canal scellées au mortier, sans cloisir au niveau du faîtage ni tuiles à rabat sur les pignons. Des tuiles chatières pourront être mises en place pour ventilation. Les altimétries du faîtage et de l'égout ne seront pas modifiées.

Façade :

- les encadrements seront traités un ton plus clair que la façade.
- le soubassement conservera sa teinte plus foncée.
- tout renfort d'angle devra être noyé dans le corps d'enduit afin de respecter sa mise en œuvre traditionnelle.

Menuiseries :

- les nouvelles menuiseries en bois seront posées en feuillure de tableau et positionnées à mi tableaux. Les dormant des anciennes fenêtres seront entièrement déposés. Les croisées seront traitées à la française, avec deux vantaux comportant chacun trois carreaux plus hauts que larges, séparés par des petits bois assemblés au châssis (ni clipsés, ni collés). Les intercalaires seront de teinte sombre.
- les volets battants en bois seront conservés et restaurés. S'ils doivent être remplacés, ils le seront à l'identique, pleins à lames avec barres droites, sans écharpe de contreventement.
- la porte d'entrée est réputée conservée. Si elle doit être remplacée, elle sera en bois soit entièrement pleine soit pleine en partie basse et de type vitrée en partie supérieure avec 4 carreaux séparés par des petits-bois extérieurs.

Terrasse :

- sa superficie devra être réduite afin de diminuer la partie imperméabilisée du jardin et favoriser les plantations. Un arbre de haute tige devra être planté sur la parcelle.



Fait à MIREPOIX, le 15 juin 2026
Le Maire,
(Nom, Prénom)
Valérie Duon

Équipement	Terrain desservi	Date de l'avis	Gestionnaire du réseau	Observations
Eau potable	OUI	22/01/2026	SMDEA	Branchement existant
Électricité	OUI	04/10/2026 (TACITE)	ENEDIS	Branchement possible à la charge du bénéficiaire, dans la limite de 12 kva (conformément au L.332-17 du code de l'urbanisme)
Assainissement	OUI	22/01/2026	SMDEA	Branchement existant
Eaux pluviales	OUI	03/12/2025	Commune	Branchement possible à la charge du bénéficiaire*
Défense incendie	OUI	03/12/2025	Commune	PEI à environ 150 m avec un débit/volume de 130 m3/h Le projet prévoit l'installation d'un PEI
Voirie	OUI	03/12/2025	Commune	Existant

* Conformément à la première partie du L.332-15 du code de l'urbanisme

Observations :

- En application de la loi n°2003-9 du 03.01.2003 relative à la sécurité des piscines et au décret n°2003-1389 du 31.12.2003, les piscines enterrées non closes privatives, à usage individuel ou collectif, doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade.
- Les eaux de vidange de la piscine ne pourront pas être mélangées avec les eaux usées. Elles devront être infiltrées (si la nature du sol le permet et si cela n'aggrave pas un risque de glissement de terrain) ou rejetées dans un réseau d'eaux pluviales.

- Si vous souhaitez vous opposer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, vous êtes soumis à un recours administratif préalable obligatoire : vous devez former votre recours dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision auprès du Préfet de Région. L'administration statuera sur le fondement de la situation de fait et de droit prévalant à la date de sa décision, sauf mention contraire dans une loi ou un règlement (article L.412-3 du code des relations entre le public et l'administration).
- Conformément à l'article R.462-7 du code de l'urbanisme, votre projet est soumis à un récolement obligatoire. Au dépôt de la DAACT, la Commune disposera de 5 mois pour éventuellement s'opposer à celle-ci.
- Liste des attestations obligatoires à déposer avec la DAACT :
 - o Attestation accessibilité
 - o Attestation environnementale
 - o Attestation risque retrait-gonflement des argiles
- Le terrain est concerné par un **Plan de Prévention des Risques** :
 - o Le terrain étant classé en **zone blanche** du Plan de Prévention des Risques, les mesures de prévention énoncées au titre des zones non directement exposées aux risques naturels prévisibles sont applicables.
- Le terrain étant classé en **zone d'aléa moyen et/ou fort de retrait-gonflement des sols argileux**, en application des arrêtés du 22/07/2020 concernant les mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, toute construction envisagée sur le terrain devra satisfaire à la réglementation en vigueur. À ce titre, vous ne pouvez pas installer de **puits d'infiltration à moins de 10 m d'une construction**.
- La commune de MIREPOIX étant classée en **zone 2 de sismicité**, en application des décrets 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 complétés par l'arrêté du 22 octobre 2010, toute construction envisagée sur le terrain devra satisfaire à la réglementation en vigueur.
- Par ailleurs, le terrain est concerné par : AC1 - Périmètre Monuments historiques, AC4 - Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) 2025-11-26, Opération de revitalisation de territoire (ORT) - Mirepoix, PLUi annulé: UAm, Zone d'archéologie préventive : Arrêté n°2003/72 : Zone 1 Centre historique de Mirepoix, Zone de bruit de catégorie 1 - D119_BRGIR2 - LDEN supérieur à 76db nuit/LDEN supérieur à 81db jour, zone tampon de 300m, Zone de bruit de catégorie 1 - D119 - LDEN supérieur à 76db nuit/LDEN supérieur à 81db jour, zone tampon de 300m.

Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt de la demande :

Date d'affichage en Mairie de l'arrêté :

Date de transmission à la Préfecture de l'arrêté :

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un **recours contentieux**. Celui-ci peut être saisi directement sur site, par voie postale ou par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr

Il peut également, dans un délai **d'un mois** suivant la date de sa notification, saisir d'un **recours gracieux** l'auteur de la décision. Cette démarche **ne prolonge pas le délai de recours contentieux**. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite.

Durée de validité du permis : Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de **trois ans** à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au Maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n°13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet www.service-public.fr).

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, et pendant au minimum **2 mois**, un panneau visible et lisible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet www.service-public.fr, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de **deux mois** à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de **trois mois** après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation : Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.