

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de
MIREPOIX

Dossier n° PC 009 194 26 00012

Date de dépôt : 13/05/2026

Demandeur : **Madame MOSCOSO Sylvie**

Sous-destination : Local commercial en Logement

Pour : Changement de destination du local commercial en RDC en logement, changement de la menuiserie extérieure sur rue (ancien accès au local commercial) et sur jardin (fenêtre cintrée au RDC), modification des teintes des menuiseries extérieures/volets sur rue (tous niveaux)

Adresse terrain : 38 Rue des Pénitents Blancs 09500 Mirepoix

**ARRÊTE N° 2026/
accordant un permis de construire
valant 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 13/05/2026 par Madame MOSCOSO Sylvie, demeurant 29bis Route de Craque 33380 Mios ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour : Changement de destination du local commercial en RDC en logement, changement de la menuiserie extérieure sur rue (ancien accès au local commercial) et sur jardin (fenêtre cintrée au RDC), modification des teintes des menuiseries extérieures/volets sur rue (tous niveaux),
- Sur un terrain situé 38 Rue des Pénitents Blancs 09500 Mirepoix, terrain cadastré 0D-0977 (182 m²),
- Pour la création d'une surface de plancher par changement de destination de 101,48 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 12/06/2026 ;

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 20/06/2026 ;

Vu l'avis CONFORME FAVORABLE avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) en date du 16/07/2026 ;

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 :

- les soubassements pleins en bois seront à panneaux moulurés, en saillie par rapport aux montants verticaux.
- la peinture utilisée pour la façade sera 100% minérale, sans acrylique, de type Keim ou équivalent.



Fait à MIREPOIX, le 06 Août 2026
Le Maire,
(Nom, Prénom)

Valérie DUBOIS

Équipement	Terrain desservi	Date de l'avis	Gestionnaire du réseau	Observations
Eau potable	OUI	20/06/2026 (TACITE)	SMDEA	Branchement possible à la charge du bénéficiaire*
Électricité	OUI	20/05/2026	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	20/06/2026 (TACITE)	SMDEA	Branchement possible à la charge du bénéficiaire*
Eaux pluviales	OUI	13/05/2026	Commune	Branchement possible à la charge du bénéficiaire*
Défense incendie	OUI	13/05/2026	Commune	PEI à environ 150 m avec un débit/volume de 64 m3/h
Voirie	OUI	13/05/2026	Commune	Existant

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

Observations :

- 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).
- 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 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.

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.