

REPUBLIQUE FRANCAISE

Dossier n° PC 009 194 25 00020

Commune de  
MIREPOIX

Date de dépôt : 01/08/2025

Demandeur : **Centre d'affaire La Marinade**

Représentée par : Monsieur PINTO Carlos

Sous-destination : Activités de services où s'effectue l'accueil  
d'une clientèle et bureauPour : Construction d'un bâtiment composé de 4 cellules locatives  
(commerces) et des locaux du groupe SECAR (bureaux  
comptables) avec panneaux photovoltaïques en toiture

Adresse terrain : LA MARINADE 09500 Mirepoix

**ARRÊTE N° 2026/**

**Retirant un refus tacite et accordant un permis de construire valant autorisation de travaux sur  
ERP  
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 01/08/2025 par Centre d'affaire La Marinade,  
représentée par Monsieur PINTO Carlos, située rue Victor Hugo Peyssales 09000 Foix ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour : Construction d'un bâtiment composé de 4 cellules locatives (commerces) et des locaux  
du groupe SECAR (bureaux comptables) avec panneaux photovoltaïques en toiture,
- Sur un terrain situé LA MARINADE 09500 Mirepoix à Mirepoix (09500) terrain cadastré 0E-  
2342, 0E-0654, 0E-2279, 0E-2336, 0E-2340, 0E-2338 (2491m<sup>2</sup>),
- Pour la création d'une surface de plancher de 580 m<sup>2</sup> (commerce et activités de service : 406  
m<sup>2</sup> et bureaux : 174 m<sup>2</sup>);

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 en dehors du périmètre);

Vu la complétude du dossier en date du 01/09/2025 ;

Vu la pièce déposée en cours d'instruction (servitudes de passage) en date du 22/10/2025 ;

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

Vu l'arrêté municipal en date du 6 février 2026, annexé au présent arrêté, portant autorisation de  
construire, d'aménager ou de modifier un Établissement Recevant du Public (ERP), enregistré sous le  
numéro AT 009 194 25 00014, dans le cadre du présent permis de construire ;

Vu l'avis CONFORME FAVORABLE du Préfet de l'Ariège - Direction Départementale des Territoires -  
Unité application du droit des sols en date du 19/08/2025 ;

Vu l'avis FAVORABLE avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) en date  
du 14/12/2025 ;

Vu l'attestation de la prise en compte de la réglementation environnementale en date du 29/07/2025 et  
31/07/2025 ;

Vu le refus tacite conformément à l'article R 424-3 du Code de l'Urbanisme en date du 01/02/2026 ;

**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 ;

**Considérant** qu'aux termes de l'article R.425-15 du Code de l'Urbanisme « lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente » ;

**Considérant** que l'arrêté municipal susvisé comporte des prescriptions ;

**Considérant** qu'aux termes de l'article R.425-15 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut prévoir une demande ultérieure d'autorisation de travaux sur ERP en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou d'une partie du bâtiment ;

**Considérant** que la présente demande ne prévoit pas l'aménagement intérieur des cellules commerciales ;

## ARRÊTE

### Article 1

Le permis de construire est **ACCORDE** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2, 3 et 4.

### Article 2

Afin de permettre à ce projet une bonne intégration à son environnement patrimonial, il conviendrait de respecter l'ensemble des points suivants :

- sur la perspective vers l'ancienne cathédrale depuis la RD119, l'épannelage de la couverture fait socle de la cathédrale : les panneaux photovoltaïques ne sont donc pas autorisés sur la couverture principale du bâtiment, conformément à l'article R171-34 du code de de la construction et de l'habitation permettant de déroger aux critères environnementaux de l'article L171-4 du même code. Ils pourront en revanche être autorisés sur des ombrières pour abriter les voitures (un modificatif devra être déposé).
- les menuiseries du rez de chaussée comporteront toutes un soubassement plein.

### Article 3

Les prescriptions émises par l'arrêté municipal susvisé et annexé au présent arrêté devront être strictement respectées.

### Article 4

Une autorisation de travaux sur ERP pour l'aménagement intérieur pour chaque cellule devra être obtenue avant son ouverture au public.

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

Le Maire,

Xavier CAUX



Équipement	Terrain desservi	Date de l'avis	Gestionnaire du réseau	Observations
Eau potable	OUI	14/11/2025	SMDEA	Branchement possible à la charge du bénéficiaire* <b>Le branchement sera réalisé en limite de parcelle E 2282.</b>
Électricité	OUI	17/10/2025	ENEDIS	Extension nécessaire à la charge du demandeur (conformément au L.332-17 du code de l'urbanisme)
Assainissement	OUI	14/11/2025	SMDEA	Branchement possible à la charge du bénéficiaire* <b>-Le pétitionnaire devra se prémunir des servitudes et autorisations de passage nécessaires pour pouvoir réaliser ce branchement sur la canalisation publique présente dans l'enceinte de l'école parcelle E 2022 et E 310, domaine privé communal. L'autorisation de la commune devra être fournie par le pétitionnaire dans le dossier de demande de branchement.</b>
Eaux pluviales	OUI	04/08/2025	Commune	Branchement possible à la charge du bénéficiaire*
Défense incendie	OUI	04/08/2025	Commune	PEI à environ 200 m avec un débit/volume de 60 m3/h
Voirie	OUI	04/08/2025	Commune	Création de l'accès possible après obtention d'une permission de voirie et à la charge du bénéficiaire*.

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

### Observations

- L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la présente autorisation ne préjuge pas de l'aptitude du réseau public à absorber l'énergie produite par la mise en fonctionnement de l'installation photovoltaïque en cause. Par ailleurs, la loi sur l'électricité du 10 février 2000, met à la charge du producteur d'électricité, le paiement de toutes les dépenses nécessaires au raccordement au réseau public.
- 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).
- 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 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, PLUi annulé: UX1, Prescription surfacique (PLUi annulé): Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) L151-6 et L151-7 R151-6 à R151-8-1, La Route Grande Circulation (RGC) D119 classée en RGC se situe à proximité de la parcelle, Zone de bruit de catégorie 4 - Rue des Carmes - LDEN entre 65dB et 70dB, zone tampon de 30m.

**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](http://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 / de la déclaration préalable :** 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 de l'autorisation 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](http://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](http://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 de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de **trois mois** après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation 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.

REPUBLIQUE FRANCAISE

Dossier n° AT 009 194 25 00014  
(PC0091942500020)

Commune de  
MIREPOIX

Date de dépôt : 01/08/2025  
Demandeur : **Centre d'affaire La Marinade**  
Représenté par : Monsieur PINTO Carlos  
Pour : Construction d'un bâtiment composé de 4  
cellules locatives (commerces) et des locaux du  
groupe SECAR (bureaux comptables) avec panneaux  
photovoltaïques en toiture Adresse terrain : LA  
MARINADE 09500 Mirepoix

**ARRÊTE N° 2026/  
portant autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un  
Etablissement recevant du Public (ERP) dans le cadre d'un Permis de Construire  
au nom de l'Etat**

**Le Maire de MIREPOIX,**

Vu la demande de permis de construire présentée le 01/08/2025 par Centre d'affaire La Marinade, représentée par Monsieur PINTO Carlos, situé rue Victor Hugo Peyssales à Foix (09000) ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour : Construction d'un bâtiment composé de 4 cellules locatives (commerces) et des locaux du groupe SECAR (bureaux comptables) avec panneaux photovoltaïques en toiture,
- Sur un terrain situé LA MARINADE 09500 Mirepoix terrain cadastré 0E-2342, 0E-0654, 0E-2279, 0E-2336, 0E-2340, 0E-2338 (2491m<sup>2</sup>),
- Pour la création d'une surface de plancher de 580 m<sup>2</sup> (commerce et activités de service : 406 m<sup>2</sup> et bureaux : 174 m<sup>2</sup>) ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code Général des Collectivités territoriales et notamment ses articles L.2212-1 et L2212-2 relatifs aux pouvoirs de police du Maire ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu la complétude du dossier en date du 01/09/2025 ;

Vu la pièce déposée en cours d'instruction (servitudes de passage) en date du 22/10/2025 ;

Vu le décret n°95-260 du 8 mars 1995 modifié relatif à la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité ;

Vu le décret 2004-1141 du 27 octobre 2004 relatif à la sécurité incendie ;

Vu l'arrêté du 22 juin 1990 modifié portant approbation de dispositions complétant le règlement de sécurité contre les risques incendie et de panique dans les établissements recevant du public modifié par l'arrêté du 16 juillet 2007 ;

Vu le courrier du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 08/08/2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions émis par la sous-commission départementale d'accessibilité des personnes handicapées en date du 18/09/2025 ;

**Considérant** que l'article R.111-9-14 du Code de la Construction et de l'Habitation précise que l'autorisation ne peut être délivrée que si les travaux projetés sont conformes aux règles d'accessibilité aux personnes handicapées prescrites aux articles R.111-19 à R.111-19-12 et aux règles de sécurité prescrites aux articles R.123-1 à R123.21 ;

**Considérant** que la sous-commission départementale d'accessibilité a émis des prescriptions ;

**Considérant** que conformément au décret 2004-1141 du 27 octobre 2004 relatif à la sécurité incendie, l'avis de la sous-commission sécurité n'est pas requis pour délivrer l'autorisation de travaux pour les Etablissement Recevant du Public classé en 5ème catégorie sans locaux à sommeil ;

**Considérant** conformément à la demande, le projet porte sur 4 ERP de type M de 5ème catégorie et 1 ERP de type W de 5ème catégorie, sans aucun locaux a sommeil ;

**Considérant** qu'aux termes de l'article R.425-15 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut prévoir une demande ultérieure d'autorisation de travaux sur ERP en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou d'une partie du bâtiment ;

**Considérant** que le demandeur s'est engagé à déposer une demande d'autorisation de travaux pour l'aménagement intérieur du bâtiment ;

## ARRÊTE

### Article 1

Les travaux décrits dans la demande d'autorisation de travaux susvisée peuvent être entrepris, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 et 3 et sous réserve de l'accord du permis de construire afférent à la présente demande.

### Article 2

Les prescriptions de la sous-commission d'accessibilité, précisées dans son avis joint à la présente décision, doivent strictement être respectées.

### Article 3

Une autorisation de travaux sur ERP pour l'aménagement intérieur pour chaque cellule devra être obtenue avant son ouverture au public.

Fait à MIREPOIX, le 6 février 2026

Le Maire,  
(Nom, Prénom)

Le Maire,

Xavier CAUX



Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt de la demande :  
Date d'affichage en Mairie du présent arrêté :  
Date de transmission à la Préfecture du présent arrêté :

*Le Maire est chargé de l'exécution du présent arrêté qui fera l'objet d'un affichage en Mairie.*

*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](http://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 ou d'un recours hiérarchique le **Ministre chargé de l'urbanisme** ou le **Préfet** pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche **ne prolonge pas le délai de recours contentieux**. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite.

**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.