

Arrêté refusant un permis de construire au nom de la commune de Soueix-Rogalle



DÉPARTEMENT DE L'ARIÈGE

AR_2025_066

Dossier n°PC 009 299 25 00006

Date de dépôt : 31 juillet 2025

Demandeur : Madame Marlène PIFFERO et
Monsieur Arnaud CHAZEL

Sous-destination : Logement

Pour : Extension d'une villa existante, issue
d'un précédent permis sur une ruine
existante et création de 2 chambres et 1
salon en prolongement du volume existantAdresse terrain : 8 Chemin de la Frête
09140 SOUEIX-ROGALLE

LA MAIRE DE LA COMMUNE DE SOUEIX-ROGALLE

Vu la demande de permis de construire présentée le 31 juillet 2025 par Madame PIFFERO Marlène et Monsieur CHAZEL Arnaud, demeurant Route d'Espagne 09140 SEIX ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour l'extension d'une villa existante, issue d'un précédent permis sur une ruine existante et création de 2 chambres et 1 salon en prolongement du volume existant ;
- Sur un terrain situé 8, Chemin de la Frête 09140 SOUEIX-ROGALLE, terrain cadastré OA-1026, OA-1051, OA-1056, OA-1055, OA-1057, OA-2137, OA-1052, OA-1053 (1824 m²) ;
- Pour la création d'une surface de plancher de 82 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 15 décembre 2010 modifié le 23 novembre 2011 et le 2 décembre 2020 et notamment les zones UB et A (projet en zone UB) ;

Vu les dispositions d'urbanisme spécifiques aux zones de montagne ;

Vu le plan de prévention des risques approuvé le 23 septembre 2011 et notamment les zones blanche et rouge 9 (projet en zone blanche) ;

Vu le plan de prévention des risques incendie de forêt approuvé le 10 décembre 2007 et notamment la zone blanche ;

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

Vu l'avis simple de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 18 août 2025 situant le projet hors champ de visibilité d'un monument historique ;

Vu le permis n°PC 009 299 06H 0006 accordé le 8 décembre 2006 à Monsieur SENTENAC Éric ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.421-9 du code de l'urbanisme, lorsqu'une construction est

achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme, sauf lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ;

Considérant que le permis n° PC 009 299 06H 0006 susvisé a été accordé pour la transformation d'une grange en habitation, et considérant que les travaux réalisés ont consisté à démolir la grange vers 2010 pour construire une maison d'habitation de dimensions supérieures, et considérant que ces travaux réalisés vers 2014 sont inachevés depuis ;

Considérant que le permis de construire n'a pas été mis en œuvre et que les travaux ont été réalisés sans permis alors que celui-ci était requis pour créer les 170m² de surface de plancher déclarés comme existants dans la présente demande ;

Considérant qu'aux termes de l'article UB 7 du plan local d'urbanisme, les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

Considérant que la maison construite vers 2014 présente une façade côté Sud-Ouest entre 0 et 3 mètres de la limite séparative ;

Considérant qu'aux termes de l'article R.431-16 du code de l'urbanisme, le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas :

- d) le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales, dans le cas où le projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une telle installation ;

Considérant qu'aucune attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif n'a été fournie ;

ARRÊTE

Article unique : Le permis de construire est refusé.

Soueix-Rogalle, le 26 septembre 2025

La Maire, Christiane BONTÉ



Arrêté refusant un permis de construire au nom de la commune de Soueix-Rogalle

Équipement	Terrain desservi	Date de l'avis	Gestionnaire du réseau	Observations
Eau potable	OUI	Tacite en date du 08/09/2025	Service des eaux du Couserans	Branchement possible à la charge du bénéficiaire
Électricité	OUI	08/08/2025	SDE09	Branchement possible à la charge du bénéficiaire, dans la limite de 12 kW
Assainissement	NON	Tacite en date du 08/09/2025	Service des eaux du Couserans	Le projet prévoit un assainissement individuel
Eaux pluviales	NON	31/07/2025	Commune	Le projet doit prévoir l'infiltration des eaux pluviales
Défense incendie	OUI	31/07/2025	Commune	PEI à environ 340m avec un débit/volume de 30m³/h
Voirie	OUI	31/07/2025	Rural	Accès existant

Observations :

La demande étant incomplète, l'ensemble des motifs de refus n'a pu être étudié. Lors d'une prochaine demande de permis, merci de transmettre :

- **Formulaire PCMI. Cerfa**

→ Page 5/18, cadre 4.3 : vous indiquez dans la notice que l'ANC est dimensionné pour 2 habitations or sur le CERFA, vous avez noté 1 seul logement créé, merci de mettre en cohérence.

→ Page 6/18, cadre 4.5 : vous indiquez une surface existante avant travaux de 170m² or toute la surface doit être déclarée en colonne B pour régulariser les travaux réalisés.

- **PCMI2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R.431-9 du code de l'urbanisme]**

→ Veuillez indiquer la distance de la façade Sud-Ouest par rapport à l'unité foncière. Celle-ci devra être conforme au Plan local d'Urbanisme (vous pouvez créer une extension qui vient jusqu'en limite séparative).

→ Préciser la gestion des eaux pluviales.

- **PCMI4. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet [Art. R.431-8 du code de l'urbanisme]**

→ Merci de rajouter l'installation des vélux.

- **PCMI5. Un plan des façades et des toitures [Art. R.431-10 a) du code de l'urbanisme]**

→ Sur le plan « état des lieux », il semblerait que la façade Nord et Sud ont été inversées par rapport au plan « façade projet ».

- **PCMI12-2. L'attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif [Art. R.431-16 d) du code de l'urbanisme]**

→ Vous indiquez un assainissement individuel sur le plan de masse, merci de fournir l'attestation de conformité.

- **PCMI13. L'attestation relative au respect des règles de construction parasismique au stade de la conception [Art. R.431-16 e) du code de l'urbanisme] Toute la construction est considérée comme une nouvelle construction**

Cette attestation est obligatoire car la Commune est classée en sismicité 3. Cette attestation doit être datée et signée. Elle doit être établie par un contrôleur technique ou par tout constructeur, au sens de l'article L.1792-1 du code civil :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

- **PCMI14-2. L'attestation de respect des exigences de performance énergétique et**

Arrêté refusant un permis de construire au nom de la commune de Soueix-Rogalle

environnementale, lorsqu'elle est exigée en application de l'article R.122-24-1 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.431-16 j) du code de l'urbanisme] Toute la construction est considérée comme une nouvelle construction.

→ Cette attestation doit être générée à partir du site <https://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr>, elle doit être datée et signée.

La commune de Soueix-Rogalle étant classée en **zone 3 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 Monument historique : Chapelle Saint-Sernin (classement le 29/08/1977) ;
- znieff 1 : Massif du Bouireix et Montagnes de Sourroque ;
- znieff 2 : Massifs du mont Valier, du Bouireix et montagnes de Sourroque ;
- Commune au sein du Parc Naturel Régional des Pyrénées Ariégeoises – PNR ;
- Commune soumise à la loi montagne ;
- Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) : zone tampon 200m.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. À cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également 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'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite). Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application informatique télé-recours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr

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

Date de transmission de l'acte: 26/09/2025
Date de reception de l'AR: 26/09/2025
009-210902995-AR_2025_066-AI
A G E D I