

**Arrêté 2025/08****CERTIFICAT D'URBANISME****Opération non-réalisable DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		REFERENCE DOSSIER :
Déposée le : 16 décembre 2024	Certificat d'Urbanisme Opérationnel	<u>CUB</u> 031 470 24 P0034
Par :	Monsieur Romain ESTORC	
Demeurant à :	284, route de Sousseng 31110 POUBEAU	
Pour	<u>Reconstruction d'une ruine en maison d'habitation</u>	
Sur terrain sis à :	CABILAT - PLAN DU LYS 31110 SAINT-AVENTIN	<u>Superficie du terrain</u> : 130 m ²
Réf Cadastrales :	B 653	

Le Maire de Saint-Aventin

Vu la demande de Permis de construire susvisée ;

Vu le Code d'Urbanisme, le Code de l'Environnement et le Code du Patrimoine ;

Vu les arrêtés du 20 février 1974 et du 28 avril 1976 indiquant que la commune est soumise à la Loi Montagne,

Vu le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français classant la commune en zone de sismicité moyenne,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Aventin approuvé le 18 mai 2010 ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du SDEHG (Electricité) en date du 19/12/2024 (ci-joint) ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de RESEAU 31 (eau potable et assainissement) en date du 10/01/2025 (ci-joint) ;

Vu l'avis Défavorable de la Direction de la Voirie -Secteur Routier de Luchon (voirie départementale) en date du 20/01/2025 (ci-joint) ;

Vu l'avis Défavorable du SEA (Service Economie Agricole) en date du 18/01/2025 (ci-joint),

Vu l'avis Défavorable de la Chambre d'Agriculture de la Haute Garonne en date du 30/01/2025 (ci-joint) ;

Considérant que le projet porte sur la **reconstruction d'une ruine en maison d'habitation situé en Zone A du PLU** ;

Considérant qu'il est admis par arrêt de la CAA de Bordeaux (17 déc. 2007, n° O5BXO1811) que dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet **et la moitié de sa toiture sont détruits**, le bâtiment litigieux **présente le caractère d'une ruine et ne peut dès lors être regardé comme une construction existante**.

Considérant que le **projet envisagé** doit donc être apprécié comme une **construction nouvelle à usage d'habitation**.

Considérant que les termes de l'article A-2 – (**Type d'occupation ou utilisation des sols soumise à des conditions particulières**) du PLU disposent que : « **Dans le secteur A sont admis les constructions nouvelles à usage d'habitation ou la transformation des bâtiments agricoles existants en local d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole et que celle-ci soient implantées à proximité des bâtiments d'exploitation en activité.** ».

Considérant que le **projet envisagé** en raison de sa destination (**Construction nouvelle d'habitation**) ne rentre pas dans les **catégories de constructions limitativement admises** au regard des dispositions édictées ci-dessus (articles A-1 et A-2 du PLU).

Considérant les termes de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme : « **Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.** »

Considérant que les modalités d'accès du projet ne sont pas totalement satisfaisantes (problème de visibilité) ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande **ne peut pas être utilisé** pour la réalisation de l'opération envisagée

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'une **Plan Local d'urbanisme** susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-1-4, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-27.

Le terrain est situé en Zone : A

Le terrain est grevé par la servitude suivante :

- **AC2 – Servitude relative aux sites inscrits et classés (protection des sites naturels et urbains).**

Informations complémentaires :

- ZICO : Vallées du Lis et de la Pique
- ZNIEFF Type 2 « Haute-Montagne en Haute-Garonne »

Article 3

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Equipement	Terrain desservi	Gestionnaire du réseau	Prescriptions gestionnaires
Voirie	NON	Conseil Départemental 31	<u>Avis du 20/01/2025</u>
Electricité	OUI	SDEHG	<u>Avis du 19/12/2024</u>
Eau Potable	OUI	RESEAU 31	<u>Avis du 10/01/2025</u>
Assainissement	NON	RESEAU 31	<u>Avis du 10/01/2025</u>

Fait à Saint-Aventin, le 10 Février 2025

Le Maire, Jean-Claude TINE



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 notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. 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 qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite)



CONSULTATION DU SDEHG

**PETR PAYS COMMINGES PYRENEES
Mme Delphine BORREDA**

Commune : Saint-Aventin
Référence : CU 031 470 24 P0034
Nature : CU opérationnel
Nom du demandeur : M Romain ESTOCT

La Parcelle n°653 section 0B est desservie en électricité, un simple branchement des équipements propres est nécessaire et suffisant pour le raccordement au réseau de distribution d'électricité, pour une puissance estimée de 12 KVA.

Observation :



Saint-Gaudens, le 10/01/2025

Dossier suivi par
Gérald BELLAUD
Tél : 05 62 00 72 80
Email : sme31.luchon@reseau31.fr
N° de dossier : 762919
N° ADS : CU03147024P0034

PETR Pays Comminges Pyrénées
Pôle Application du Droit des sols
307 route de la Vielle Serre
31800 SAINT-GAUDENS

Madame, Monsieur,

Suite à votre consultation reçue dans nos services, le 18/12/2024, je vous prie de trouver ci-joint notre avis détaillé sur le CU03147024P0034 concernant la propriété sise :

- Cabilat
31110 SAINT-AVENTIN

Pour ce projet, Réseau31 émet un **AVIS FAVORABLE**, vous retrouverez nos différentes observations dans l'avis détaillé.

Le service instructeur de votre demande reste à votre entière disposition pour toute information complémentaire sur ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Christel CARRIERE
Pour le Président du SMEA31
Et par délégation,
la Responsable du Centre d'Exploitation
Comminges Pyrénées



**AVIS SUR UNE CONSULTATION D'URBANISME
POUR UNE DEMANDE
DE CERTIFICAT D'URBANISME**

Dossier RESEAU31 n°762919
Suivi par : Gaëtan BELLAUD
Tél : 05 62 00 72 80
Email : sme31.luchon@reseau31.fr

Centre d'exploitation Comminges
Pyrénées
657 chemin de la Graouade
31800 SAINT GAUDENS

SUIVI DU DOSSIER ADS

N° ADS :	CU03147024P0034
Service instructeur :	PETR Pays Comminges Pyrénées
Mode de consultation :	Mai
Date de réception en mairie :	16/12/2024
Date de réception Réseau31 :	18/12/2024
Date de réponse Réseau31 :	10/01/2025

PROJET ADS

Propriétaire :	Monsieur ESTORC ROMAIN		
Demandeur (si différent du propriétaire):			
Adresse objet de la demande :	Cublat 31110 SAINT-AVENTIN		
Références cadastrales :	B653,B686		
Nature	Nombre	Type logement	Observation(s)
Logement(s)	1		CONSTRUCTION HABITATION

DOMAINES DE COMPETENCES EXERCEES PAR RESEAU31

Commune : SAINT-AVENTIN

ALIMENTATION EN EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT COLLECTIF	ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	GESTION DES EAUX PLUVIALES
oui	oui	oui	non

**INSTRUCTION****▣ SERVITUDE(S)**

Présence de servitude(s) connue(s) sur la parcelle :	Oui, pour un réseau d'eau potable. Dans le cas d'une cession, cette servitude devra figurer sur l'acte de propriété. Le propriétaire devra donner libre accès aux ouvrages pour l'entretien et la réparation. Aucune construction ne pourra être édifée sur une bande de 3 mètres au-dessus de l'axe de la conduite (Art. L152-3 du Code Rural). Le propriétaire sera tenu responsable des détériorations qu'il pourrait occasionner et ne pourra demander d'indemnisation pour les dommages qui résulteraient de la réparation de ces dégradations. Ces réparations seront effectuées par le gestionnaire au frais du propriétaire.
Observation(s) :	Une conduite AEP en PEHD 32 mm est présente à l'angle sud-est de la limite séparative avec la parcelle n°774.

▣ ALIMENTATION EN EAU POTABLE

> **DESSERTE** : La parcelle est desservie par un réseau public. Distance entre le réseau et la parcelle ou le réseau et l'accès : 13 m

* Un compteur devra être positionné en limite de domaine public. Les travaux de création de la partie publique du branchement seront réalisés à la charge du demandeur. Pour information le coût moyen d'un branchement de 4 ml et d'un compteur de 15 mm de diamètre est de l'ordre de 3000 € HT.

Une demande de branchement devra être déposée auprès de Réseau31 (à l'adresse indiquée au début de cet avis), et donnera lieu à l'établissement d'un devis de raccordement communiqué au pétitionnaire pour acceptation.

Remarques : Conformément à l'article 16.1 du règlement de service eau potable, chacune des 2 habitations devra disposer d'un branchement particulier.

> **AVIS TECHNIQUE** : Favorable



Feuillet n°21/2025

II ASSAINISSEMENT

> DESSERTE : La parcelle n'est pas desservie par un réseau public.

* Assainissement collectif : Réseau31 n'exploite pas d'ouvrages de collecte des eaux usées au droit de la parcelle.

* Assainissement non collectif : Une déclaration d'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif devra être déposée auprès de Réseau31 avant le dépôt du permis de construire ou d'aménager (accompagnée des pièces demandées par le règlement du service d'assainissement non collectif, notamment l'étude hydrogéologique à la parcelle).

Nous attirons votre attention sur le fait que si l'expertise hydrogéologique démontre que les eaux traitées ne peuvent pas être infiltrées et que la parcelle n'est desservie par aucun exutoire permettant d'effectuer ce rejet, il n'y aura pas de moyen d'évacuation réglementaire possible et donc la parcelle ne pourra être assainie. Pour information, les eaux usées traitées ne peuvent pas être rejetées dans des ouvrages de gestion des eaux pluviales (collecteur, stockage, rétention, infiltration).

> AVIS TECHNIQUE : Favorable

AVIS TECHNIQUE DE RESEAU31 POUR LE CU03147024P0034

AVIS FAVORABLE

Avis délivré pour le Dossier n°762919 référencé : CU03147024P0034
Fait à Saint-Gaudens, le 10/01/2025

Christel CARRIERE
Pour le Président du SMEA31
Et par délégation,
la Responsable du Centre d'Exploitation
Comminges-Pyrénées



NB : Quelle qu'en soit la nature, les travaux réalisés par Réseau31 sur la voie publique sont conditionnés à l'obtention préalable d'une autorisation de travaux délivrée par le gestionnaire de voirie.



CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE

DIRECTION DES ROUTES

Bagnères de Luchon le 13 janvier 2024.

PETR Pays Comminges Pyrénées
Pôle Application Droit du Sol
307 route de la Vieille Serre
31800 SAINT-GAUDENS

Dossier suivi par :
Bernard SOULE
Tél : 05 61 94 54 60
Fax : 05 61 79 20 78
Réf. à rappeler :
BS-CU 031 470 24 P0034

Objet : Avis du gestionnaire de la voirie départementale
(article R 421-15 avant-dernier alinéa du code de l'urbanisme)

Conformément aux dispositions de l'article R 421-15, avant-dernier alinéa, du code de l'urbanisme, un avis du service gestionnaire de la voie départementale a été sollicité dans le cadre de l'instruction de la demande dont les références sont portées dans le cadre ci-dessous.

REFERENCE DE LA DEMANDE
N° dossier : CU 031 470 24 P0034 Nom du pétitionnaire : Monsieur ESTORC Romain Adresse : 284 route de Soussens 31110 POUBEAU Adresse du terrain : section OB parcelle 653 lieu-dit « Cabilat – Plan du Lys 31110 SAINT-AVENTIN

L'accès est situé hors agglomération.

Toutefois, au regard des préoccupations susvisées, en matière de sécurité routière et d'accès, l'examen de la présente demande révèle que les modalités d'accès ne sont pas totalement satisfaisantes (Problème de visibilité).

Secteur routier
Bagnères-de-Luchon
Rue Clément-Ador.
31110 Bagnères-de-Luchon
Tel 05 61 94 54 60
Fax 05 61 79 20 78

En conséquence, j'émet un avis défavorable.

Pierrick CHARBONNEL
Le chef du secteur routier

Fiche instruction permis de construire

Identification

Avis CDPENAF : **NON**Complétude: **NON**

NOM - Prénom	ESTORC - LEMAIN
Commune - Code INSEE	SAINT AVENTIN - 31470
Commune PLU/POS/CC/RNU	PLU
N° PC - CU	CU 031 470 24 P0034
Service instructeur	SEA
Date réponse maxi	18/01/25

Caractéristiques de l'activité agricole

BDNU	Date de création: /	ATP: /
	Individuel/GAEC: /	Nb associés: /
	Siège d'exploitation: /	Autres: /
ISIS (Pacage, surfaces)	Déclaration: /	VU dans Isis: /
BDNI	Déclaration: /	Vu dans BDNI (ou SIRE): /

Autres (installation...): /

Projet

Libellé	Surface
Reconstruction de la maison effondrée	
Total	130 m²

Justification par le demandeur:

Contrôle de la cohérence du projet

Application de la doctrine:

- 1 - Nécessité

Pas de nécessité justifiée en rapport avec un besoin agricole. Il s'agit d'une ruine très ancienne non nécessaire actuellement.

- 2 - Dimensionnement

		Existant	Normes maxi	Disponible pour projet
Surface en m ²	Bâtiment élevage			
	Stockage foin/paille / céréales			
	Matériel			

Rappel surface projet: m²

- 3 - Localisation, intégration paysagère

Conclusion (rayer la mention inutile): **Avis Défavorable**

Du fait de l'ampleur des travaux sur ce bâtiment à l'état de ruine, la demande doit être considérée comme une construction nouvelle à usage d'habitation sans lien avec l'activité agricole.

Le projet n'est par conséquent pas nécessaire à l'activité agricole.

Date réponse (joindre mail ou courrier): **18 janvier 2025**



PETR PAYS COMMINGES PYRENEES
POLE APPLICATION DU DROIT DES
SOLS
BP 60029 – 21 PLACE DU FOIRAIL
31800 SAINT-GAUDENS

Toulouse, le 30/01/2025

Réf. SA.AV.SD.2025_049
Service urbanisme et foncier
Tél. : 06 71 57 64 34

Siège social
12 rue de Lisieux
CS 90105
31026 Toulouse Cedex 3
Tél : 05 61 10 42 50
Fax : 05 61 23 45 98

Antennes
Cité de Capdeville
140 allée du Nèbeu
31620 Fronton
Tél : 05 61 82 13 28
Fax : 05 61 82 51 89

3 av. Flandres Dunois
31440 Carmaux
Tél : 05 61 27 83 37
Fax : 05 61 81 74 92

28 route d'Esunes
31605 Muret Cedex
Tél : 05 34 46 08 50
Fax : 05 61 51 14 69

à Espace Pégot
31800 St-Gaudens
Tél : 05 61 94 81 60
Fax : 05 61 94 81 65

Objet : Demande d'avis sur CU N° 03147024P0034 à SAINT-AVENTIN de ESTORC ROMAIN

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis pour avis la demande de CU citée en objet.

Le projet consiste en la reconstruction d'une ruine avec transformation en habitation, de 130 m², en zone agricole du PLU de la commune de Saint-Aventin.

S'agissant d'une ruine (présence uniquement de soubassements) de plus de 10 ans, nous laissons le service instructeur se positionner sur cette demande au regard du PLU en vigueur.

Par ailleurs, les éléments fournis ne permettent pas de juger du lien et de la nécessité pour une activité agricole. Le dossier doit être complété avec la fiche de renseignements agricoles remplie de manière exhaustive et l'attestation MSA personnelle du pétitionnaire.

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier,

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos meilleures salutations.

Sébastien ALBOUY,
Président

Sébastien ALBOUY

✓ Certified by youSign

