

Commune de NESCUS

Date de dépôt : 14/01/2021
Demandeur : AGORASTORE-SAS
Pour : Changement de destination de l'ancienne colonie de vacances (bâtiment principal) pour la création d'un logement (la maison du gardien reste affectée à de l'habitation)
Adresse terrain : Lieu-dit Le Château à NESCUS (09240)

CERTIFICAT d'URBANISME OPERATIONNEL

délivré au nom de la commune
Opération NON réalisable

Le Maire de NESCUS,

Vu la demande présentée le 14/01/2021 par AGORASTORE-SAS implantée 20 Rue Lavoisier à (93100), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain
- cadastré A 346, A 520 (5793 m²)
- situé Lieu-dit Le Château à NESCUS(09240)

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en : Changement de destination de l'ancienne colonie de vacances (bâtiment principal) pour la création d'un logement (la maison du gardien reste affectée à de l'habitation) ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

Vu le certificat tacite obtenu le 14/03/2021 ayant valeur d'un CUa jusqu'à la date de signature du présent certificat, conformément à l'article R.410-12 du code de l'urbanisme ;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/05/2009 et modifié le 11/02/2016 et notamment les zones A, Nh et UA (le projet de changement de destination se situe en Nh) ;

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

Vu l'avis du Mme la Présidente du Conseil Départemental de l'Ariège - District du Couserans en date du 16/04/2021 ;

Vu l'engagement de la Commune à réaliser les travaux nécessaires pour défendre le projet contre le risque incendie avant le 04/11/2022 ;

Considérant l'article N1 du PLU interdisant les constructions à usages d'habitation et considérant l'article N2 du PLU, pour le secteur Nh, autorisant l'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que leurs annexes à condition qu'ils soient mesurés dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher, qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et de ne pas créer de second logement ;

Considérant que le règlement du secteur Nh n'autorise pas les changements de destination, ce qui est l'objet de la demande ;

Considérant qu'aux termes de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;

Considérant qu'un accès sur la RD15, hors agglomération, engendrerait un risque pour la circulation générale de cette voie alors que l'accès au projet peut se faire par une voie communale ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande NE peut PAS être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Pour rappel, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à la présente demande sont celles en vigueur au 14/03/2021, conformément à l'article R.410-12 du code de l'urbanisme

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : art. L.111-6 à L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone(s) du règlement : Zones A, Nh et UA

Article 3

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- Aucune servitude d'utilité publique n'affecte le terrain

Autres informations - Le terrain est concerné par :

- Aléa retrait-gonflement argile: Faible,
- Bordure de RD : La D15 de catégorie 3 se situe à proximité de la parcelle
- CIZI: crue exceptionnelle (durée de retour centennale)
- Znieff 1: Massif de l'Arize, versant nord
- Znieff 2: Massif de l'Arize

Article 4

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 28/05/2009 au bénéfice de la commune (pour la partie en zone U).

Article 5

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

Équipement	Terrain desservi	Gestionnaire du réseau	Observations
Eau potable	OUI	SMDEA	Branchement existant
Électricité	OUI	SDE09	Branchement à la charge du bénéficiaire

Assainissement	NON	SMDEA	Le projet devra prévoir un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur
Défense Incendie	NON	Commune	La Commune s'engage à réaliser les travaux nécessaires pour défendre le projet avant le 04/11/2022
Voirie	OUI	Commune	L'accès au projet devra se faire uniquement par la voir communale. Conformément au règlement départemental de voirie (article R29 et R30), le rejet des eaux pluviales et le rejet des eaux usées ou insalubres est interdit sur le domaine public routier départemental. Tout travaux impactant le domaine public est soumis à permission de voirie.

Article 6

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 1.00 %
TA Départementale	Taux = 2.00 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0.4 %

Article 7

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :


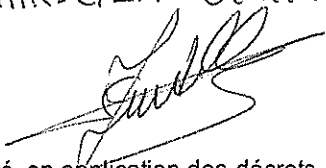
- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour voirie et réseaux (PVR) pour les secteurs encore couverts

Article 8

La présente demande de CUb est refusée, mais elle vaut obtention d'un CUa (certificat d'urbanisme d'information) dont la durée de validité (18 mois) court à compter du 14/03/2021 ou de la date de la signature si celle-ci est antérieure.

Fait à NESCUS, le 4/05/21

Le Maire
 (Nom, Prénom) AMARDEILH Genevieve


Observations (1)- La commune de NESCUS étant classée en zone 3 de sismicité, en application des décrets 210-1254 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.

Observations (2)- Dans le cadre de son projet, le futur constructeur pourra bénéficier des conseils gratuits de professionnels:

- une assistance architecturale dispensée par des architectes consultants du CAUE (05.34.09.78.30, www.caueariego.org),
- des conseils personnalisés sur la maîtrise de l'énergie et la promotion des énergies renouvelables auprès du conseiller de l'Espace Info Énergie de l'Agence Locale de l'Énergie du Département de l'Ariège "ALEDA" (05.34.14.63.81 et www.aleda09.fr).
- des conseils de la Fondation Patrimoine pour l'aide à la conservation, restauration et valorisation de patrimoine bâti. Vous pouvez faire une demande d'aide fiscale de l'Etat par le label de la Fondation Patrimoine

Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt de la demande : 14/01/21

Date d'affichage en Mairie de l'arrêté : 4/05/21

Date de transmission à la Préfecture de l'arrêté : 4/05/21

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

-Le (ou les) demandeur(s) 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. 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 télerecours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr

-**Durée de validité** : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

-**Effets du certificat d'urbanisme** : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

-**Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard**. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de NESCUS

Dossier n° CU00921621A0002

Date de dépôt : 14/01/2021
Demandeur : AGORASTORE
Pour : Changement d'usage de l'ancienne colonie de vacances (bâtiment principal) pour la création d'un hôtel, sans changement de destination (la maison du gardien reste affectée à de l'habitation)
Adresse terrain : le Château
à NESCUS (09240)

CERTIFICAT d'URBANISME OPERATIONNEL

délicé au nom de la commune
Opération réalisable avec prescriptions

Le Maire de NESCUS,

Vu la demande présentée le 14/01/2021 par AGORASTORE-SAS implantée 20 Rue Lavoisier à (93100), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain
- cadastré A 346, A 520 (5793 m²)
- situé Lieu-dit Le Château à NESCUS(09240)

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en : Changement d'usage de l'ancienne colonie de vacances (bâtiment principal) pour la création d'un hôtel, sans changement de destination (la maison du gardien reste affectée à de l'habitation) ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

Vu le certificat tacite obtenu le 14/03/2021 ayant valeur d'un CUa jusqu'à la date de signature du présent certificat, conformément à l'article R.410-12 du code de l'urbanisme ;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/05/2009 et modifié le 11/02/2016 et notamment les zones A, Nh et UA (le projet de changement d'usage se situe en Nh) ;

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

Vu l'avis du Mme la Présidente du Conseil Départemental de l'Ariège - District du Couserans en date du 16/04/2021 ;

Vu l'engagement de la Commune à réaliser les travaux nécessaires pour défendre le projet contre le risque incendie avant le 04/11/2022 ;

Considérant qu'aux termes de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;

Considérant qu'un accès sur la RD15, hors agglomération, engendrerait un risque pour la circulation générale de cette voie alors que l'accès au projet peut se faire par une voie communale ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée, sous réserve du respect de la prescription suivante :

- l'accès au projet devra se faire par la voie communale

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivant du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Pour rappel, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à la présente demande sont celles en vigueur au 14/03/2021, conformément à l'article R.410-12 du code de l'urbanisme

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : art. L.111-6 à L.111-10, art.R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone(s) du règlement : Zones A, Nh et UA

Article 3

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- Aucune servitude d'utilité publique n'affecte le terrain

Autres informations - Le terrain est concerné par :

- Aléa retrait-gonflement argile: Faible,
- Bordure de RD : La D15 de catégorie 3 se situe à proximité de la parcelle
- CIZI: crue exceptionnelle (durée de retour centennale)
- Znieff 1: Massif de l'Arize, versant nord
- Znieff 2: Massif de l'Arize

Article 4

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 28/05/2009 au bénéfice de la commune (pour la partie en zone U).

Article 5

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

Équipement	Terrain desservi	Gestionnaire du réseau	Observations
Eau potable	OUI	SMDEA	Branchement existant
Électricité	OUI	SDE09	Branchement à la charge du bénéficiaire
Assainissement	NON	SMDEA	Le projet devra prévoir un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur
Défense Incendie	NON	Commune	La Commune s'engage à réaliser les travaux nécessaires pour défendre le projet avant le 04/11/2022
Voirie	OUI	Commune	L'accès au projet devra se faire uniquement par la voir communale. Conformément au règlement départemental de voirie (article R29 et R30), le rejet des eaux pluviales et le rejet des eaux usées ou insalubres est interdit sur le domaine public routier départemental. Tout travaux impactant le domaine public est soumis à permission de voirie.

Article 6

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 1.00 %
TA Départementale	Taux = 2.00 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0.4 %

Article 7

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour voirie et réseaux (PVR) pour les secteurs encore couverts

Article 8

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Déclaration préalable en cas de modification de façade ou de toiture

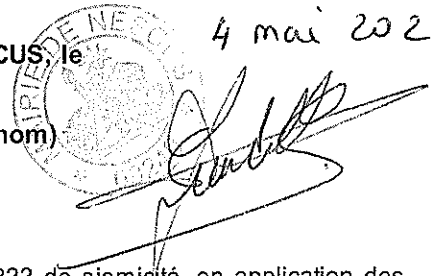
Article 9

La durée de validité du certificat d'urbanisme (18 mois) court à compter du 14/03/2021.

Fait à NESCUS, le

4 mai 2021

Le Maire
(Nom, Prénom)



Observations (1)- La commune de NESCUS étant classée en zone ??? de sismicité, en application des décrets 210-1254 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.

Observations (2)- Dans le cadre de son projet, le futur constructeur pourra bénéficier des conseils gratuits de professionnels:

- une assistance architecturale dispensée par des architectes consultants du CAUE (05.34.09.78.30, www.caueariefge.org),
- des conseils personnalisés sur la maîtrise de l'énergie et la promotion des énergies renouvelables auprès du conseiller de l'Espace Info Énergie de l'Agence Locale de l'Énergie du Département de l'Ariège "ALEDA" (05.34.14.63.81 et www.aleda09.fr).
- des conseils de la Fondation Patrimoine pour l'aide à la conservation, restauration et valorisation de patrimoine bâti. Vous pouvez faire une demande d'aide fiscale de l'Etat par le label de la Fondation Patrimoine (05 67 11 65 45, www.fondation-patrimoine.org).

Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt de la demande : 24/05/2021

Date d'affichage en Mairie de l'arrêté : 4/05/21

Date de transmission à la Préfecture de l'arrêté : 4/05/21

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

-Le (ou les) demandeur(s) 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. 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 télerecours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr

-**Durée de validité** : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de **18 mois**. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

-**Effets du certificat d'urbanisme** : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

-**Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard**. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.