



DÉPARTEMENT DE
L'ARIÈGE

COMMUNE DE
SOUEIX-ROGALLE



AR_2021_059

Dossier n°PC 009 299 21 A0007

Date de dépôt : 8 juillet 2021

Demandeur : Madame MARINIÈRE Magali

Pour : Réhabilitation d'une maison en éco-gîte avec extension et création d'une salle de yoga

Adresse terrain : Lieu-dit Aurac

Sous-préfecture de Saint-Girons
Date de réception de l'AR: 21/09/2021
009-210902995-20210921-AR_2021_059-AR

LA MAIRE DE LA COMMUNE DE SOUEIX-ROGALLE

Vu la demande de permis de construire présentée le 8 juillet 2021 par Madame MARINIÈRE Magali demeurant lieu-dit Aurac, à Soueix-Rogalle ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour la réhabilitation d'une maison en éco-gîte avec extension et création d'une salle de yoga ;
- sur un terrain situé lieu-dit Aurac, terrain cadastré 248 B-0237, 248 B-0238 & 248 B-0239 (3528 m²) ;
- pour une surface de plancher créée de 131,10 m² et une surface de plancher supprimée de 15,25 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 la zone N ;

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

Vu le plan de prévention des risques approuvé le 10 décembre 2007 et notamment les zones rouge n°8 et bleue n°23 ;

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

Considérant que l'article N-1 du plan local d'urbanisme interdit "*toutes les formes d'occupation et utilisation du sol non visées à l'article N2*" ; que l'article N2 soumet à des conditions particulières "*l'extension ou l'aménagement des locaux existants (...), les constructions à usage d'annexes à l'habitat, (...) les constructions d'abris pour animaux (...), les installations liées aux activités de loisirs, les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (ainsi que) les aires de stationnement ouvertes au public.*" ;

Considérant que le projet consiste à réhabiliter une maison existante en gîte, ce qui correspond par principe à de l'hébergement hôtelier, que cette destination n'est pas autorisée en zone N du plan local d'urbanisme et que l'article N2 n'autorise pas les changements de destination ;

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

Considérant que l'article N-2 du plan local d'urbanisme autorise *"l'extension ou l'aménagement des locaux existants à condition que cette extension n'excède pas 20% de la surface de plancher existante, que la surface de plancher de l'ensemble de la construction ne dépasse pas 200 m², l'extension comprise et à condition qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire"* ;

Considérant que le projet consiste à réaliser un bâtiment destiné à une salle de yoga de 68,57 m² en extension d'un bâtiment existant ; que le bâtiment existant dispose d'une surface de plancher de 150,54 m² et d'une surface de plancher totale de 266,39 m² ; que l'extension créée représente environ 46% de la surface de plancher existante ;

Considérant que l'article N2 soumet à des conditions particulières *"l'extension (...), les constructions à usage d'annexes à l'habitat, (abri de jardin, garage, piscine...) à condition qu'elles soient implantées à 50 mètres au maximum de la maison d'habitation"* ;

Considérant que l'article R.151-29 dispose que *"les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal"* ;

Considérant que le projet consiste à créer une piscine, un local piscine ainsi qu'une serre botanique, que ces trois annexes sont accessoires au gîte à destination d'hébergement hôtelier, qu'elles sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal, et qu'il ne s'agit donc pas d'annexes à l'habitat ;

Considérant que l'article N1 n'autorise pas les constructions à destinations de commerce, et que l'article N2 ne les soumet pas à des conditions particulières d'occupations et d'utilisation du sol ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une salle de yoga qui n'est pas destinée uniquement aux utilisateurs du gîte, qu'elle est donc à destination de commerce et que cette destination n'est pas autorisée ;

Considérant que le chapitre 2, zone 23 (risque glissement de terrain) du plan de prévention des risques indique que les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver l'aléa ;

Considérant que le projet prévoit l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, sur un terrain situé en risque de glissement de terrain répertorié par le plan de prévention des risques, ce qui aggrave l'aléa ;

Considérant que l'article R.431-16 j) du code de l'urbanisme dispose que *"le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : (...) j) Lorsque le projet est tenu de respecter les dispositions mentionnées à l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation, un document établi par le maître d'ouvrage attestant la prise en compte de la réglementation thermique, en application de l'article R. 111-20-1 de ce code (...)"* ;

Considérant que la pièce 16-1 (formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique) n'est pas fournie, que par conséquent il n'est pas démontré que le projet respectera réglementation thermique et que l'article R.431-16 j) du code de l'urbanisme n'est ainsi pas respecté ;

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

ARRÊTE

Article unique : Le permis de construire est refusé.

Fait à Soueix-Rogalle, le 21 septembre 2021,
la Maire Christiane BONTÉ



Sous-préfecture de Saint-Girons
Date de réception de l'AR: 21/09/2021
009-210902995-20210921-AR_2021_059-AR

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