

REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE DE
CONDOM



N° DP 032 107 22 T2109 déposée le 05/10/2022	
Par :	Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) représentée par Monsieur Maurice BOISON
Demeurant à :	Quai Laboupillère A CONDOM (32100)
Sur un terrain sis à :	28 Rue Gambetta Condom (32100) Parcelles cadastrées 107 AO 584, 107 AO 585
Nature des Travaux :	Aménagement d'une salle d'activités pour le centre social dans une ancienne grange

ARRÊTÉ

de non-opposition avec prescriptions à une déclaration préalable

Le Maire de Condom,

Vu la demande de déclaration préalable présentée le 05/10/2022 par le Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) représentée par Monsieur Maurice BOISON demeurant Quai Laboupillère sur la commune de CONDOM (32100).

Vu l'objet de la demande :

- pour l'aménagement d'une salle d'activités pour le centre social dans une ancienne grange ;
- sur un terrain situé 28 Rue Gambetta à Condom (32100) ;
- pour une surface de plancher créée de 0 m² ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants ;

Vu le Code du Patrimoine ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat approuvé le 03/06/2021 ;

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles "Retrait Gonflement des Sols Argileux" approuvé le 28/02/2014 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Public d'Alimentation en Eau Potable de Caussens (SIAEP) en date du 30/11/2022 au titre de l'eau potable ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Public d'Alimentation en Eau Potable de Caussens (SIAEP) en date du 17/11/2022 au titre de l'assainissement collectif ;

Vu l'avis favorable de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Gers en date du 18/11/2022 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Archéologie de la Direction Régionale des Affaires culturelles d'Occitanie en date du 05/12/2022 ;

Vu l'avis favorable de ENEDIS en date du 23/11/2022 au titre de l'électricité ;

Considérant que le projet, objet de la demande, porte sur l'aménagement d'une salle d'activités pour le centre social dans une ancienne grange, sur un terrain situé en zone Uac du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Considérant que le projet est situé dans le champ de visibilité de la Cathédrale Saint Pierre, du Cloître, des Chapelles Sainte Catherine et de l'Evêque, du Collège des Oratoriens (ancien) , de l'Eglise des Carmes (ancienne), de l'Eglise Saint Barthélémy du Pradau (ancienne), de l'Eglise Saint Jacques de la Bouquerie, de l'Evêché (ancien), de l'Hôtel de Bouzet (ancien), de l'Hôtel de Polignac (ancien), de la Maison d'arrêt (ancienne), des monuments aux morts de la guerre 1914-1918, du Portail du Couvent des Dominicains de Prouilhan (ancien) et de la Tour des Templiers, monuments historiques inscrits et/ou classés, mais hors champ de visibilité de ces monuments ;

Considérant que l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France n'est pas obligatoire ;

Considérant que toutefois le projet appelle des recommandations au titre du patrimoine, de l'architecte et du paysage ;

A R R Ê T E

Article 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Toute rénovation des évacuations d'eaux vannes, grises ou pluviales devront être faite dans les règles de l'art.

Le terrain est situé dans une zone de vestiges possibles.

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, des substructions, des mosaïques, des éléments de canalisation antique, de vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts son tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorisation administrative compétente en matière d'archéologie.

L'autorisation d'urbanisme ne vaut pas autorisation au titre de l'accessibilité et de la sécurité. Il est conseillé au demandeur de se rapprocher de l'autorité compétente en matière d'accessibilité et de sécurité afin d'obtenir cette autorisation avant tout début des travaux.

L'attention du demandeur est attirée sur les dispositions de l'article R.462-1 du code de l'urbanisme. La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux devra être déposée **obligatoirement dès la fin des travaux** en mairie.

Également, le demandeur devra **obligatoirement** faire une déclaration dans les 90 jours de l'achèvement des travaux sur le site sécurisé www.impots.gouv.fr via l'espace « gérer Mes Biens Immobiliers » (GMBI).

L'attention du demandeur est tout particulièrement attirée sur l'arrêté préfectoral en date du 28/02/2014 approuvant le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles "Retrait Gonflement des sols Argileux" sur le territoire communal et sur la nécessité de respecter le règlement figurant dans ce plan.

Article 3

Le projet appelle des recommandations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant :

La nouvelle baie vitrée sera réalisée en harmonie avec les châssis aluminium contemporain de la cour (même dessin, même composition, même couleur).

A Condom, le 05/12/2022

Le Maire,



Jean-François ROUSSE

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 (Tribunal Administratif de Pau – 50, cours Lyautey 64010 PAU). Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'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'Etat. 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).

Durée de validité 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 la déclaration préalable 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 deux fois pour une durée d'un an 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 :

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible 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 urbanisme du gouvernement, 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 décision de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. 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.

A titre informatif, nous vous rappelons que votre projet est soumis au versement des taxes mentionnées ci-après : Taxe d'Aménagement (TA) et Redevance pour l'archéologie préventive (RAP). Les montants vous seront communiqués ultérieurement.

La taxe est exigible au taux applicable à la date de la délivrance de votre permis de construire ou déclaration préalable.

Le montant de la taxe est établi par la Direction Générale des Finances Publiques qui en informe le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme par lettre simple, dès vérification du calcul, dans les 6 mois après le fait générateur de la taxe.

La taxe doit être payée en 2 fractions égales après la délivrance du permis : vers le 14^e mois pour la 1^{ère} échéance ; puis au 26^e mois pour la 2^{nde} échéance. Si le montant est inférieur à 1.500 m², elle n'est payée qu'en une seule fois.

Pour information, les constructions nouvelles ou reconstructions, les additions de constructions, certains changements d'affectation, limitativement énumérés par la loi, tels que la conversion d'un bâtiment rural en habitation, lorsque cette conversion s'accompagne de travaux importants de transformation, ou l'affectation d'un terrain à un usage commercial ou industriel, ouvrent droit, sous conditions, à une exonération temporaire de taxe foncière pendant les deux années qui suivent celle de leur réalisation définitive.

Le propriétaire bénéficiera d'une exonération temporaire de 2 ans de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties, soit une exonération de Taxe Foncière des Propriétés Bâties pour les années N+1 et N+2.

Attention, cette exonération ne concerne pas l'éventuelle Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) qui reste due.

Avis de dépôt de la demande affiché en mairie le

Décision affichée en mairie le