

REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE DE
CONDOM



dossier n° PC 032 107 22 T1018

date de dépôt : 20/06/2022

demandeur : **Monsieur Sinan SIMSEK, Madame Zeynep Elif SIMSEK**

pour : **la démolition d'une ancienne grange et la construction d'une maison d'habitation**

adresse terrain : **Route de Mézin à Condom (32100)**

Parcelle(s) : 107 AN 546

ARRÊTÉ

accordant un permis de construire au nom de la commune de Condom

Le Maire de Condom,

Vu la demande de permis de construire présentée le 20/06/2022 par Monsieur Sinan SIMSEK, Madame Zeynep Elif SIMSEK, demeurant 49 Route de Mézin sur la commune de CONDOM (32100).

Vu l'objet de la demande :

- pour la démolition d'une ancienne grange et la construction d'une maison d'habitation ;
- sur un terrain situé Route de Mézin à Condom ;
- pour une surface de plancher créée de 113,75 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 réserve de la Mairie de Condom en date du 10/08/2022 au titre de la voirie ;

Vu la servitude de passage fournie en pièces complémentaires le 21/09/2022 ;

Vu l'avis favorable du Service Public d'Alimentation en Eau Potable de Caussens (SIAEP) en date du 15/11/2022 au titre de l'eau potable ;

Vu l'avis favorable de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Gers en date du 11/07/2022 ;

Vu l'avis favorable du Service Public d'Alimentation en Eau Potable de Caussens (SIAEP) en date du au titre de l'assainissement en date du 11/08/2022 ;

Vu l'avis favorable de ENEDIS en date du 07/10/2022 au titre de l'électricité ;

Vu l'accord du demandeur sur le devis ENEDIS pour la prise en charge des travaux d'extension sur le réseau d'électricité ;

Vu la demande de pièces complémentaires en date du 18/07/2022, présentée le 19/07/2022 et les pièces complémentaires déposées en mairie par le pétitionnaire le 28/07/2022 ;

Vu la lettre de rappel de demande de pièces manquantes en date du 11/08/2022 et les pièces complémentaires déposées le 22/09/2022 ;

Vu l'attestation établie par Monsieur Maire de Condom renonçant à bénéficier de l'emplacement réservé CDM n° 6 « espace vert public et liaison piétonne quartier de Beausoleil » au droit de la parcelle cadastrée AN 546 ;

Considérant que le projet, objet de la demande, porte sur la démolition d'une ancienne grange et construction d'une maison d'habitation ;

Considérant que le projet est situé dans le périmètre de protection de l'Eglise des Carmes (ancienne), édifice historique inscrit, mais hors champ de visibilité de ce monument ;

Considérant que le projet n'appelle pas d'observation de la part de l'Architecte des Bâtiments de France ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est **ACCORDE** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Le chemin de desserte devra être aménagé et rendu carrossable sur une largeur de 3 mètres de chaussée minimum afin de permettre la circulation normale de véhicules notamment de véhicules de défense incendie.

Des aires de stationnement devront être aménagées en nombre suffisant sur le terrain afin d'éviter tout stationnement de véhicules sur la voie publique.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Le demandeur devra **obligatoirement** déposer l'ouverture de chantier dès le commencement des travaux en mairie.

L'attention du demandeur est attirée sur les dispositions de l'article R.462-4-2 du code de l'urbanisme. La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux devra être **obligatoirement déposée en mairie dès la fin des travaux** et **obligatoirement** accompagnée du document prévu à l'article R.131-28-2 du code de la construction et de l'habitation attestant la prise en compte de la réglementation thermique par le maître d'œuvre ou par le maître d'ouvrage.

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).

Ce service est accessible depuis la mi-novembre 2022.

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

En application de l'article R.452.1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté.
- soit la date de transmission de cet arrêté au préfet.

Fait à Condom, le 25 NOV. 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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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 du permis :

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 du permis 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 une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes 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, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet du service urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, 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 sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux. L'affichage doit être maintenu pendant toute la durée du chantier.

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 du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis 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