

REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE DE  
**CONDOM**



dossier n° PC 032 107 23 T1007

date de dépôt : 10/05/2023

demandeur : **Madame Martine CAZALA**

pour : **Rénovation d'un bâtiment avec changement d'usage, la création d'un coffee-shop, snack, épicerie ; à l'étage de l'habitation la création de 5 chambres d'hôtes et au RdC une cuisine et salle à manger**

adresse terrain : **8 et 9 Place du Cardinal à Condom (32100)**

Parcelle(s) : **107 AV 412**

### 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 10/05/2023 par Madame Martine CAZALA, demeurant Chemin de la Digue - Place du Cardinal sur la commune de CONDOM (32100).

Vu l'objet de la demande :

- pour la rénovation d'un bâtiment avec changement d'usage, la création d'un coffee-shop, snack, épicerie ; à l'étage de l'habitation la création de 5 chambres d'hôtes et au RdC une cuisine et salle à manger ;
- sur un terrain situé 8 et 9 Place du Cardinal à Condom ;
- pour une surface de plancher créée de 0 m<sup>2</sup> ;

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

Vu le Code de la construction et de l'habitation ;

Vu le Code du Patrimoine ;

Vu la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;

Vu le décret n°2007-1327 du 11 septembre 2007 relatif à la sécurité et à l'accessibilité des établissements recevant du public et des immeubles de grande hauteur ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat approuvé le 03/06/2021, modifié le 29/06/2023 ;

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

Vu l'avis favorable du Service Public d'Alimentation en Eau Potable de Caussens (SIAEP) en date du 23/06/2023 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 17/07/2023 au titre de l'assainissement collectif ;

Vu l'avis favorable conforme de la Sous-Commission Départementale pour l'Accessibilité en date du 27/06/2023 ;

Vu l'avis favorable conforme de la Sous-Commission Départementale pour la sécurité en date du 06/07/2023 ;

Vu l'avis favorable conforme avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 23/06/2023 ;

Vu l'avis favorable de ENEDIS en date du 24/05/2023 au titre de l'électricité ;

Vu la demande de pièces manquantes en date du 30/05/2023, présentée le 31/05/2023 et les pièces complémentaires déposées en mairie le 12/07/2023 ;

**Considérant que le projet, objet de la demande, porte sur la rénovation d'un bâtiment avec changement d'usage, la création d'un coffee-shop, snack, épicerie ; à l'étage de l'habitation, la création de 5 chambres d'hôtes et au Rez-de-Chaussée une cuisine et salle à manger, sur une parcelle située en zone Uac du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ;**

**Considérant que le projet est situé dans le champ de visibilité de l'Eglise Saint Jacques de la Bouquerie et de la salle voutée de l'ancien hôpital des pèlerins, de l'Eglise des Carmes (ancienne), édifices inscrits au titre des monuments historiques ; qu'il est en l'état de nature à affecter l'aspect de ces monuments historiques ;**

**Considérant qu'en application des articles L.425-1 et R.425-1 du code de l'urbanisme, lorsque le projet est soumis à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévues par d'autres réglementations que le code de l'urbanisme, l'autorisation d'urbanisme tient lieu d'autorisation au titre de ces réglementations ;**

**Considérant que le projet a, pour ces motifs, fait l'objet d'un avis favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France ;**

**Considérant qu'en application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; mais qu'il peut y être remédié par l'édition de prescriptions ;**

## **ARRÊTE**

### **Article 1**

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

### **Article 2**

Le demandeur est informé qu'il devra prévoir un bac à graisse pour le local restauration et se rapprocher du Service Public d'Alimentation en Eau Potable de Caussens (SIAEP) pour toute information complémentaire.

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 pétitionnaire a la possibilité d'enregistrer l'état d'accessibilité de son établissement sur la base de données de l'application Acceslibre ([www.acceslibre.beta.gouv.fr](http://www.acceslibre.beta.gouv.fr)) afin que les personnes handicapées puissent en être informées.

Fait à Condom le 26 JUL. 2023



Le Maire,

Jean-François ROUSSE

*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.*

---

#### 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](http://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 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 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 :**

- 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 urbanisme du gouvernement) ;

- 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 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

Les prescriptions suivantes de l'Architecte des Bâtiments de France devront être respectées :

- les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle et de sable d'origine locale, dans la teinte des terres du pays (le jaune ocre proposé est trop vif : choisir un ton moins vif, ocre, beige ou terre). Ils seront pelliculaires pour rester au nu des pierres d'encadrement (voire en retrait pour les modénatures saillantes). Les enduits ne doivent pas avoir un aspect uniforme et monochrome sans rapport avec la texture et la richesse esthétique des enduits traditionnels.

Les enduits seront réalisés sans aucune baguette d'angle apparente.

- l'encadrement en pierre de taille de la porte centrale sera soigneusement restauré.

- Les ouvertures qui n'ont pas de pierres d'encadrements recevront une bande d'encadrement, d'une largeur de 18 centimètres, d'aspect taloché fin et badigeonnée dans une teinte proche mais plus claire que celle de l'enduit.

- Volets, portes et fenêtres seront réalisés en bois peint sur des modèles traditionnels.

- les fenêtres doivent être en bois peint et de modèle traditionnel, à savoir : 6 ou 8 carreaux plus hauts que larges, petits bois saillants fixés au cadre (et non collés sur le vitrage), un jet d'eau en bois à doucine ou arrondi et une pièce d'appui saillante arrondie.

-l'ensemble des boiseries sera peint dans un ton gris vert et non vert vif.

- les enseignes sont soumises à une demande d'autorisation spécifique.

Les prescriptions émises par la Sous-Commission Départementale pour la sécurité, dont vous trouverez une copie ci-jointe, devront être respectées.

Les prescriptions émises par la Sous-Commission Départementale d'accessibilité, dont vous trouverez une copie ci-jointe, devront être respectées.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le terrain est surplombé par une ligne électrique aérienne ou traversé par un câble électrique souterrain. Les constructions érigées sur le terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à ENEDIS pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, 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.462-3 du code de l'urbanisme. La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux devra **obligatoirement déposée en mairie dès la fin des travaux** et être **obligatoirement** accompagnée de l'attestation que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'article R.111-19-27 du code de la construction et de l'habitation.

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](http://www.impots.gouv.fr) via l'espace « gérer Mes Biens Immobiliers » (GMBI).

Ce service est accessible depuis la mi-novembre 2022.

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.

**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.

**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

