

REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE DE
CONDOM



N° DP 032 107 23 T2011 déposée le 23/01/2023	
Par :	Monsieur Aziz Ben Alla
Demeurant à :	38 Impasse de la Courtade à 32100 Bérault
Sur un terrain sis à :	13 Rue des Armuriers à 32100 Condom Parcelle cadastrée 107 AO 487
Nature des Travaux :	Ravalement de façade, changement ouvertures et remaniement toiture

A R R Ê T É
de non-opposition avec prescriptions à une déclaration préalable

Le Maire de Condom,

Vu la demande de déclaration préalable présentée le 23/01/2023 et complétée 23/04/2023 par Monsieur Aziz Ben Alla demeurant 38 Impasse de la Courtade sur la commune de Bérault (32100).

Vu l'objet de la demande :

- pour le ravalement de façade, le changement ouvertures et le remaniement toiture ;
- sur un terrain situé 13 Rue des Armuriers.

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

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 prescription de l'Architecte des Bâtiments de France (STAP) en date du 13/04/2023 ;

Vu la demande de pièces complémentaires en date du 08/02/2023 et les pièces complémentaires déposées en mairie par la pétitionnaire le 23/04/2023 ;

Considérant que le projet, objet de la demande, porte sur le ravalement des façades, le changement ouvertures et le remaniement toiture d'une construction située sur une parcelle en zone UAc du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ;

ARRÊTE

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

Le pétitionnaire devra prendre en compte les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France émises dans son avis du 11/10/2022, à savoir : « En couverture l'égout sera traité selon le modèle local traditionnel comportant une tuile gouttereau largement saillante recouverte de deux demi-tuiles et chapeau entier au départ du rang. Le bouchonnage sera réalisé à sec en tuileaux (non bâtis). Les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle et de sables d'origine locale, dans la teinte des terres du pays. 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 bague d'angle. Les portes d'entrée seront réalisées en bois plein, sans partie vitrée, avec une forte plinthe. Les fenêtres doivent être en bois peint et de modèle traditionnel, à savoir : 6 ou 8 grands 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.

En façade nord, l'ensemble menuisé du RDC sera réalisé en bois assemblé (montants, traverses, petits bois non collés au vitrage, table basse et pièce de jet d'eau). Il sera établi au nu intérieur de l'ébrasement.

Les peintures des menuiseries seront de teinte pastel (douce et claire), de couleur gris clair, gris vert, gris beige, gris bleu, argile... Les portes d'entrée seront de couleur assortie aux volets mais dans une tonalité sombre : bleu nuit, bleu gris, vert foncé, vert brun, brun foncé, rouge brun. Aucune menuiserie ne sera de teinte blanche ou gris anthracite ;

Article 3

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).

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.

A Condom, le 17 MAI 2023

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.

Avis de dépôt de la demande affiché en mairie le

Décision affichée en mairie le

