

REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE DE  
**CONDOM**



dossier n° PC 032 107 23 T1012

date de dépôt : 09/06/2023

demandeur : **Monsieur Gaël RUMEBE**

pour : **démolition une partie d'un ancien hangar pour y construire une nouvelle maison d'habitation**

adresse terrain : **382 Chemin de Bourdilet à Condom (32100)**

Parcelle(s) : **107 AC 89**

### ARRÊTÉ

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

**Le Maire de Condom,**

Vu la demande de permis de construire présentée le 09/06/2023 par Monsieur Gaël RUMEBE, demeurant Le Sabathé sur la commune de SAINT MEZARD (32700).

Vu l'objet de la demande :

- pour démolition une partie d'un ancien hangar pour y construire une nouvelle maison d'habitation ;
- sur un terrain situé 382 Chemin de Bourdilet à Condom ;
- pour une surface de plancher créée de 92 m<sup>2</sup> ;

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, 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 Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Causse (SIAEP) en date du 10/11/2023 au titre de l'eau potable

Vu l'avis favorable de la Communauté de communes de la Ténarèze en date du 05/10/2023 au titre de la voirie intercommunale ;

Vu l'avis Défavorable de ENEDIS en date du 06/10/2023 au titre de l'électricité ;

Vu l'accord du demandeur pour la prise en charge de l'extension en électricité en date du 26/10/2023 ;

Vu la demande de pièces manquantes en date du 06/07/2023, envoyée par mail le 06/07/2023 et les pièces complémentaires déposées en mairie le 27/09/2023 ;

Vu le projet modifié par le demandeur dans ses pièces complémentaires déposées en mairie le 27/09/2023 ;

**Considérant que le terrain d'assiette de l'opération est situé en partie en zone Uc (zone urbaine à dominante résidentielle peu dense), en partie en zone N (naturelle) et en partie en zone A (agricole) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ;**

Considérant que le projet, objet de la demande, porte sur la démolition d'un ancien hangar pour y construire une nouvelle maison d'habitation, dans la zone Uc du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Considérant que le terrain d'assiette de l'opération n'est pas desservi en électricité ;

Considérant qu'il est nécessaire de faire une extension de 77 mètres du réseau électrique, sous réserve que, au moment de la demande de raccordement, le réseau soit toujours en capacité de recevoir le projet ;

Considérant que le terrain peut être desservi par la réalisation d'un raccordement à usage individuel d'une longueur qui n'excède pas 100 mètres si le demandeur de l'autorisation d'urbanisme donne son accord pour le financement des travaux en application du quatrième alinéa de l'article L332-15 du code de l'urbanisme ;

Considérant que le demandeur a donné son accord pour la prise en charge des travaux d'extension en électricité ;

## **ARRÊTE**

### **Article 1**

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

### **Article 2**

Le demandeur de l'autorisation d'urbanisme prendra en charge les frais d'extension pour un moment estimé à environ 4.100 euros HT.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que la parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée 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.

L'attention du demandeur est attirée que la puissance de raccordement pour laquelle le dossier a été instruit est de 36 kVa.

Aucune construction ne sera autorisée sur la zone de l'emplacement réservé n° CDM1 « Voie de contournement ».

Le chemin d'accès devra être aménagé de manière à permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dans le respect des dispositions de l'arrêté préfectoral du 18 août 2010 relatif à l'instruction technique de la défense extérieure contre l'incendie du Gers.

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

A titre d'information, il est précisé que le demandeur est tenu d'obtenir une permission de voirie auprès de la Communauté de communes de la Ténarèze pour la création ou l'aménagement de l'accès avant le début des travaux.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'autorisation d'urbanisme ne vaut ni validation, ni autorisation du dispositif technique d'assainissement autonome. Il est conseillé de se rapprocher du Service Public d'Alimentation en Eau potable de Caussens (SIAEP) qui gère le Syndicat Public d'Assainissement Non collectif (SPANC) pour le compte de la Communauté de communes de la Ténarèze (14 Grand'Rue à Caussens – tél. 05.62.28.80.05) avant le commencement des travaux.

Le chemin d'accès devra être aménagé de manière à permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dans le respect des dispositions de l'arrêté préfectoral du 18 août 2010 relatif à l'instruction technique de la défense extérieure contre l'incendie du Gers.

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.462-1 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.

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](http://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.

Fait à Condom, le 15 NOV. 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 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