

REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE DE
CONDOM



N° DP 032 107 23 T2093 déposée le 26/07/2023	
Par :	ASSOCIATION TUTELAIRE DU GERS (ATG) représentée par Madame Aurélie DANHIER
Demeurant à :	41 rue Jeanne d'Albret - ATG du Gers à AUCH (32000)
Sur un terrain sis à :	1 impasse Duran CONDOM (32100) Parcelle cadastrée 107 AV 80
Nature des Travaux :	Changement des menuiseries

ARRÊTÉ
de non-opposition avec prescriptions à une déclaration préalable

Le Maire de Condom,

Vu la demande de déclaration préalable présentée le 26/07/2023 par l'ASSOCIATION TUTELAIRE DU GERS (ATG) représentée par Madame Aurélie DANHIER demeurant 41 rue Jeanne d'Albret - ATG du Gers sur la commune de AUCH (32000).

Vu l'objet de la demande :

- pour Changement des menuiseries ;
- sur un terrain situé 1 impasse Duran 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, 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 conforme avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 25/08/2023 ;

Considérant que le projet, objet de la demande, porte sur le changement des menuiseries sur une construction existante, 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 voûtée de l'ancien hôpital des pèlerins, de l'Eglise des Carmes (ancienne) et du Collège des Oratoriens (ancien), 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 ;

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

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

- Afin d'assurer une bonne insertion sur la façade, la teinte des menuiseries sera harmonisée avec celle des volets battants qu'il convient par ailleurs de conserver. A savoir un gris clair ou bien un bleu gris clair. La pose en rénovation est à proscrire pour des raisons esthétiques (cadre dormant en surépaisseur qui réduit l'ouverture).
- Il est à noter que la pose en rénovation génère une perte de surface d'ouverture et diminue donc l'entrée de lumière et que cette mise en œuvre est moins durable et peu étanche dans le temps.

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).

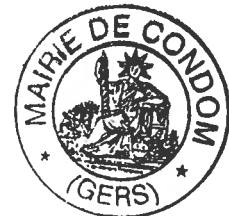
Ce service est accessible depuis la mi-novembre 2022.

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 01/09/2023

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.

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^{ème} 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