

REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE DE
CONDOM



dossier n° PC 032 107 23 T1014

date de dépôt : 06/07/2023

demandeur : SNC ESSOR CEM représentée par
Monsieur Jean-Yves LANGLA

pour : la construction d'un ensemble de bureaux
destiné à accueillir Pôle emploi

adresse terrain : 18 avenue Victor Hugo à
Condom (32100)

Parcelle(s) : 107 AR 141, 107 AR 240

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 06/07/2023 par la SNC ESSOR CEM représentée par Monsieur Jean-Yves LANGLA demeurant 2 Rue Pierre-Gilles de Gennes sur la commune de LONS (64140).

Vu l'objet de la demande :

- pour la construction d'un ensemble de bureaux destiné à accueillir Pôle emploi ;
- sur un terrain situé 18 avenue Victor Hugo à Condom ;
- pour une surface de plancher créée de 537 m² ;

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

Vu le Code du Patrimoine ;

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

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 conforme avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 28/07/2023 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat Intercommunal de l'Assainissement et de l'Eau Potable de Caussens (SIAEP) en date du 01/09/2023 au titre de l'assainissement collectif ;

Vu l'avis favorable du Syndicat Intercommunal de l'Assainissement et de l'Eau Potable de Caussens (SIAEP) en date du 02/10/2023 au titre de l'eau potable ;

Vu l'avis Défavorable de ENEDIS en date du 10/10/2023 au titre de l'électricité ;
Vu l'accord du demandeur pour la prise en charge des travaux d'extension en électricité en date du 24/10/2023 ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la mairie de Condom en date du 30/11/2023 au titre de la voirie ;
Vu l'avis favorable conforme avec prescriptions de la Sous-Commission Départementale pour l'Accessibilité en date du 10/10/2023 ;
Vu l'avis favorable conforme avec prescriptions de la Sous-Commission Départementale pour la sécurité en date du 12/10/2023 ;
Vu la demande de pièces manquantes en date du 27/07/2023, présentée le 31/07/2023 et les pièces complémentaires déposées en mairie le 31/08/2023 ;
Vu le nouveau CERFA rectifié reçu le 03/10/2023 suite à la modification de la puissance électrique ;

Considérant que le projet, objet de la demande, porte sur la construction d'un ensemble de bureaux destiné à accueillir Pôle emploi, sur un terrain situé en zone Ub du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Considérant que le projet est situé dans le champ de visibilité de l'Eglise Saint Barthélémy du Pradau (ancienne), du Couvent des Dominicains de Prouilhan (ancien), du Monument aux morts de la guerre de 1914-1918 et de l'Hôtel de Bouzet (ancien), édifices inscrits et/ou classés au titre des 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'édiction de prescriptions ;

Considérant que le terrain d'assiette de l'opération nécessite une extension de 240 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 demandeur a donné son accord pour la prise en charge des travaux d'extension en électricité pour un montant de 19.100 euros H.T. ;

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2

Le projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des monuments historiques ou de ces abords. Les prescriptions suivantes devront être respectées ;

- dans ce contexte pavillonnaire en entrée de ville, la clôture en panneaux rigide, d'aspect trop industriel, est à proscrire.

La clôture devra être en grillage à maille souple tressée, en métal galvanisé ou de teinte vert sombre en accompagnement de la haie arbustive.

Sur rue, un modèle de clôture de type grille sur muret et un portail à couronnement horizontal d'esthétique sobre en métal peint à barreaux fins et soubassement plein, éventuellement doublé côté intérieur par une tôle métallique.

Une amélioration du parking est attendue pour intégrer le projet au contexte pavillonnaire et de jardins environnants :

- les zones de stationnement sont à dé-imperméabiliser (sol naturel compacté, dalles enherbées ou dalles écovégétal).

- Planter un double alignement d'arbres de haute tige sur cette zone parking à raison d'un individu pour 5 stationnements.

Conformément à l'article 2.2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) :

- les murs bahuts et murs pleins devront être enduits des deux côtés et colorés en harmonie avec la construction principale. Une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

- la haie sera implantée du côté de la voie et de l'emprise publique.

- l'aménagement des clôtures sur limites séparatives devra en outre répondre à une recherche paysagère (massifs végétaux, plantes grimpantes, haies, etc...).

Conformément à l'article 2.3 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi),

- les espaces libres ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Il conviendra ainsi de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire de ces espaces.

Les prescriptions contenues dans l'avis de la sous-commission départementale pour l'accessibilité dont vous trouverez une copie ci-jointe devront être respectées.

Les prescriptions contenues dans l'avis de la sous-commission départementale pour la sécurité dont vous trouverez une copie ci-jointe devront être respectées.

Le demandeur de l'autorisation d'urbanisme prendra en charge les frais d'extension pour un montant estimé à 19.100 euros H.T.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que la puissance de raccordement pour laquelle le dossier a été instruit est de 240 kVA.

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.

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 des Services Techniques de la Mairie de Condom pour la création ou l'aménagement de l'accès avant le début des travaux.

Les frais de modifications de voirie (trottoir, bateau, bordures...) sont à la charge du pétitionnaire.

Le projet présente sur plan plusieurs boîtes de branchement des eaux usées. Il conviendra de savoir lesquelles seront utilisées et condamnées les autres.

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 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.

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 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 01/12/2023

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. 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

06 JUIL. 2023

07 DEC. 2023

