

REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE DE
CONDOM



dossier n° PC 032 107 24 T1001

date de dépôt : 04/01/2024

demandeur : **Association Cultuelle Islamique de
Condom représentée par
Monsieur Ahmed EL AOUD**

pour : **Réhabilitation et transformation d'un
ancien abattoir en salle de prières**

adresse terrain : **53 Rue Jules Ferry à Condom
(32100)**

Parcelle(s) : **107 AK 39**

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 04/01/2024 par Association Cultuelle Islamique de Condom représentée par Monsieur Ahmed EL AOUD, demeurant 12 Rue Des Ursulines sur la commune de CONDOM (32100).

Vu l'objet de la demande :

- pour Réhabilitation et transformation d'un ancien abattoir en salle de prières ;
- sur un terrain situé 53 Rue Jules Ferry à Condom ;
- 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 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 l'avis favorable conforme de la Sous-Commission Départementale pour l'Accessibilité en date du 26/03/2024 ;

Vu l'avis favorable conforme de la Sous-Commission Départementale pour la sécurité en date du 08/02/2024 ;

Vu l'avis favorable de ENEDIS en date du 29/02/2024 au titre de l'électricité ;

Vu l'avis favorable tacite de la Mairie de Condom en date du 23/02/2024 au titre de la voirie ;
Vu l'avis favorable simple de la Préfecture du Gers en date du 01/02/2024 ;
Vu l'avis favorable du Syndicat Intercommunal de l'Assainissement et de l'Eau Potable de Caussens (SIAEP) en date du 23/01/2024 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 02/02/2024 au titre de l'eau potable ;
Vu l'avis favorable avec recommandations de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Gers en date du 24/02/2024 ;

Considérant que le projet, objet de la demande, porte sur la réhabilitation et la transformation d'un ancien abattoir en salle de prières, sur un terrain situé en zone Uc du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Considérant que le projet est situé dans le périmètre de protection de l'Hôtel de Polignac (ancien) et de la Maison d'arrêt (ancienne), monuments historiques inscrits et classés, mais hors champ de visibilité de ce monument ;

Considérant que l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France n'est pas obligatoire ;

Considérant que toutefois le projet appelle des recommandations ou observations au titre du patrimoine, de l'architecture ou du paysage ;

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2

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 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 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.

Article 3

Le projet appelle des recommandations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant :

- le projet doit être amélioré en terme paysager en incluant la plantation d'un arbre de haute tige au niveau des stationnements : un arbre d'essence locale et de haute tige pour 5 places.
- Pour le bâtiment, la mise en couleur des façades est à réaliser dans la teinte des terres du pays (choisir une teinte claire peu colorée ; pas de jaune, orange ou rosé) en badigeon de chaux ou bien en peinture minérale (aspect mat). Les peintures d'aspect brillant ou luisant sont à proscrire.
- La teinte prévue pour les menuiseries est trop froide et sombre (NCS S8010R90B). Une teinte soutenue mais plus colorée doit être prévue : brun, rouge brun, vert sombre.

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) afin que les personnes handicapées puissent en être informées.

Fait à Condom, le 04 AVR. 2024

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.

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 04 JAN. 2024

Décision affichée en mairie le 10 AVR. 2024