

REPUBLIQUE FRANCAISE

Mairie de
CONDOM



dossier n° PC 032 107 24 T1007

date de dépôt : 08/04/2024

demandeur : AAIR MIDI-PYRÉNÉES représentée
par Monsieur Olivier VITTECOQ

pour : La construction d'un centre de dialyse

adresse terrain : Boulevard Monplaisir à
Condom (32100)

Parcelle(s) : 107 AI 320

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 08/04/2024 par l'AAIR MIDI-PYRÉNÉES représentée par Monsieur Olivier VITTECOQ demeurant 64 chemin du Commandant Joël Le Goff sur la commune de TOULOUSE (31100).

Vu l'objet de la demande :

- pour La construction d'un centre de dialyse ;
- sur un terrain situé Boulevard Monplaisir à Condom ;
- pour une surface de plancher créée de 310,1 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 de la Sous-Commission Départementale pour l'Accessibilité en date du 28/05/2024 ;

Vu l'avis technique avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 20/06/2024 ;

Vu l'avis favorable avec préconisation du Syndicat Intercommunal de l'Assainissement et de l'Eau Potable de Caussens (SIAEP) en date du 07/06/2024 au titre de l'eau potable ;

Vu l'avis favorable du Syndicat Intercommunal de l'Assainissement et de l'Eau Potable de Caussens (SIAEP) en date du 24/04/2024 au titre de l'assainissement collectif ;
Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 18/09/2019 au titre de l'électricité ;
Vu l'avis favorable conforme de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 26/05/2024 ;
Vu l'avis favorable avec prescription de la mairie de Condom en date du 25/04/2024 au titre de la voirie ;
Vu le permis d'aménager portant le n° 032.10724T5001 délivré le 28/05/2024 ;

Considérant que le projet, objet de la demande, porte sur la construction d'un centre de dialyse, sur une parcelle située en zone UAc du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Considérant que le projet est situé dans le champ de visibilité de la Cathédrale Saint Pierre, de l'Hôtel de Polignac (ancien), de la Maison d'arrêt (ancienne), du Cloître adossé à la Cathédrale Saint Pierre, de l'Evêché (ancien) et de la Tour des Templiers, édifices inscrits et/ou classés au titre des monuments historiques ; qu'il est en l'état de nature à affecter l'aspect de ces monuments ;

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 ;

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2

Afin d'assurer une insertion harmonieuse dans le milieu environnant, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- les plantations existantes entre la façade du projet et la rue seront conservées et renforcées de deux sujets supplémentaires de haute ou moyenne tige.
- le mur de soutènement sera réduit de moitié dans sa hauteur par un travail de talutage en amont du terrain naturel. Ce talus sera planté.
- il sera planté en outre trois arbres feuillus de haute ou moyenne tige sur le parking dont les places de stationnement ne seront pas imperméabilisées.

Il est rappelé à l'attention du pétitionnaire qu'aucun aménagement de type bateau ne sera réalisé par la commune pour faciliter l'accès à la chaussée ; cet aménagement pourra être réalisé après demande et accord au frais du demandeur.

La préconisation du Service Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Condom-Caussens (SIAEP) devra être respectée :

- En cas de risque de coupure par travaux de réparation de fuite sur le réseau nécessite la mise en place d'un système interne à l'établissement afin de garantir la desserte en eau potable pendant 3 à 4 heures.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit, est de 72 kVA.

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 du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) 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.

En application de l'article 2.3 « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions », 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.

Conformément à l'article 2.4 « stationnement » du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Le demandeur devra prévoir un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos, celui-ci doit être couvert. Cet espace sera réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. La surface de stationnement exigée pour les deux-roues sera de 1,5 % de la surface de plancher créée pour le bâtiment.

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.

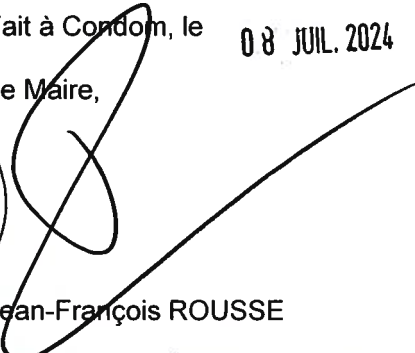
Également, le demandeur devra **obligatoirement** faire une déclaration dans les 90 jours de l'achèvement des travaux sur le site sécurisé www.impots.gouv.fr via l'espace « gérer Mes Biens Immobiliers » (GMBI).

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.

Article 3

Le pétitionnaire a la possibilité d'enregistrer l'état d'accessibilité de son établissement sur la base de données de l'application [Acceslibre \(www.acceslibre.beta.gouv.fr\)](http://www.acceslibre.beta.gouv.fr) afin que les personnes handicapées puissent en être informées.

Fait à Condom, le 08 JUL. 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'à un 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

