

REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE DE
CONDOM



dossier n° PC 032 107 24 T1008

date de dépôt : 22/04/2024

demandeur : SCI REBECCA représentée par
Monsieur Guillaume DELAERE

pour : Aménagement de 3 logements locatifs
dans un immeuble existant (1 studio, 1 T2 et 1
T3)

adresse terrain : 12 Bis Avenue des
Mousquetaires à Condom 32100)

Parcelle(s) : 107 AV 182

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 22/04/2024 par la SCI REBECCA représentée par Monsieur Guillaume DELAERE demeurant 199 Rue des Entrepreneurs sur la commune de CONDOM (32100).

Vu l'objet de la demande :

pour l'aménagement de 3 logements locatifs dans un immeuble existant (1 studio, 1 T2 et 1 T3) ;

- sur un terrain situé 12 Bis Avenue des Mousquetaires à Condom ;
- pour une surface de plancher créée de 161.66 m² en changement de destination ;

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 de ENEDIS en date du 14/05/2024 au titre de l'électricité ;

Vu l'avis technique avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 07/08/2024 ;

Vu l'avis favorable conforme avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 27/05/2024 ;

Vu l'avis favorable du Service Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Condom-Caussens (SIAEP) en date du 15/05/2024 ;

Vu l'avis favorable du Service Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Condom-Caussens (SIAEP) en date du 06/06/2024 au titre de l'eau potable ;

Vu la demande de pièces manquantes en date du 14/05/2024, présentée le 17/05/2024 et les pièces complémentaires déposées en mairie le 27/05/2024 ;

Considérant que le projet, objet de la demande, porte sur l'aménagement de 3 logements locatifs dans un immeuble existant (1 studio, 1 T2 et 1 T3), sur une construction située en zone UAc du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Considérant que le champ de visibilité de l'Eglise Saint Jacques de la Bouquerie et de la salle voutée de l'ancien hôpital des pèlerins, de l'Eglise des Carmes (ancienne), 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 ;

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 :

- un format rectangle vertical doit être généralisé pour les baies créées ou modifiées (plus haut que large).
- Les fenêtres doivent être en bois peint et de modèle traditionnel seront à petits bois saillants (fixés au cadre (et non collés sur le vitrage), un jet d'eau en bois à doucine ou arrondi et une pièce d'appui saillante arrondie.
- Les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle et de sable d'origine locale, dans la teinte des terres du pays. Les enduits ne doivent pas avoir un aspect uniforme et monochrome sans rapport avec la texture et la richesse esthétique des enduits traditionnels.
- Les enduits seront réalisés sans aucune baguette d'angle.

Les prescriptions 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 travaux, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Lors de l'établissement du projet, il sera tenu compte des dispositions applicables en matière d'accessibilité aux personnes handicapées : loi n°2005-102 du 11 février 2005, décrets n°2006-555 du 17 mai 2006 et n°2007-1327 du 11 septembre 2007. La Direction Départementale des Territoires, Service Développement Durable, Habitat et Sécurité, unité Constructions Durables et Réglementation est à la disposition du demandeur pour l'aider dans la définition de son projet conformément aux normes réglementaires.

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.

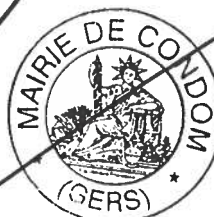
Également, le demandeur devra **obligatoirement** faire une déclaration dans les 90 jours de l'achèvement des travaux sur le site sécurisé www.impots.gouv.fr via l'espace « gérer Mes Biens Immobiliers » (GMBI).

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.

Fait à Condom, le 13 août 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 « Télécours 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