

REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE DE
CONDOM



N° DP 032 107 24 T2084 déposée le 22/07/2024	
Par :	Monsieur Louis CAZALA
Demeurant à :	12 Rue Deville Résidence Saint-Dominique à TARBES (65000)
Sur un terrain sis à :	Route de Montréal Condom (32100) Parcelle cadastrée 107 BL 87
Nature des Travaux :	Division en vue de construire

ARRÊTÉ
de non-opposition avec prescriptions à une déclaration préalable

Le Maire de Condom,

Vu la demande de déclaration préalable présentée le 22/07/2024 par Monsieur Louis CAZALA demeurant 12 Rue Deville Résidence Saint-Dominique sur la commune de TARBES (65000).

Vu l'objet de la demande :

- pour une division en vue de construire ;
- sur un terrain situé Route de Montréal 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 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 avec prescriptions du Conseil Départemental, SLA de Valence sur Baïse en date du 30/07/2024 au titre de la route départementale ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de ENEDIS en date du 19/08/2024 au titre de l'électricité ;

Vu l'avis favorable du Service Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Condom-Caussens (SIAEP) en date du 19/08/2024 au titre de l'eau potable ;

Vu l'avis favorable du Service Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Condom-Caussens (SIAEP) en date du 19/08/2024 au titre de l'assainissement non collectif ;

Considérant que le projet, objet de la demande, porte sur la division d'un terrain en vue de construire, situé en zone UC du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ;

ARRÊTE

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

La future construction devra respecter le règlement de la zone UC et les dispositions générales du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

La présente déclaration préalable ne préjuge en rien de la délivrance du permis de construire.

Un document attestant de la prise en compte de la réglementation thermique lors de la conception du projet devra être joint à la demande d'autorisation d'urbanisme.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que la puissance de raccordement en électricité pour laquelle ce dossier a été instruit est de 12 kVA.

Des travaux sur le réseau seront nécessaires afin d'alimenter le terrain d'assiette de l'opération.

Afin d'obtenir une estimation des frais de raccordement, le demandeur peut se rendre sur le simulateur ENEDIS à l'adresse suivante : <https://mon-compte-particulier.enedis.fr/raccorder/>.

L'article 29 de la loi n° 2023-175 du 10/03/2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L.342-11 du code de l'énergie. De fait, **les collectivités en charge de l'urbanisme ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération**, ce qui a également été rappelée par la délibération n° 2023-200 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23/09/2023.

Conformément à l'article 2.4 « stationnement » du règlement local d'urbanisme intercommunal (PLUi), les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables à toute nouvelle construction.

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 65 m² de surface de plancher créée. Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.

Pour le stationnement des deux-roues non motorisés, il est exigé 1,5 m² par tranche de 65 m² de surface de plancher avec une superficie minimale de 3 m².

L'espace destiné au stationnement sécurité des vélos doit être couvert et se situé de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que la construction.

Conformément à l'article UC 2.3 « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), il est exigé un coefficient de biotope de surface (CBS) de 0,8 par unité foncière ainsi que la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 300 m² d'espaces verts de pleine terre.

Des aires de stationnement devront être aménagées en nombre suffisant sur le terrain afin d'éviter tout stationnement de véhicules sur la voie publique.

Le chemin d'accès devra être aménagé de manière à permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dans le respect des dispositions de l'arrêté préfectoral du 18 août 2010 relatif à l'instruction technique de la défense extérieure contre l'incendie du Gers.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'autorisation d'urbanisme ne vaut pas permission de voirie. Il est conseillé au demandeur de se rapprocher de l'autorité compétente en matière de voirie avant le début des travaux d'aménagement ou de création d'accès (Conseil Départemental – Service Local d'Aménagement – Grand Rue – 32310 VALENCE-sur-BAISE – tél. 05.31.00.32.20).

Il est conseillé au demandeur de se rapprocher de l'autorité compétente en matière d'assainissement autonome (Communauté de Communes de la Ténarèze - Quai Laboupillère – 32100 CONDOM – tél. 05.62.28.73.53 ou sur le site internet www.cc-tenareze.fr // SPANC) avant conception du projet. Un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires devra être joint à la demande d'autorisation d'urbanisme

Dans la mesure où la réalisation d'une construction sur ce terrain est envisagée, le demandeur peut bénéficier des conseils gratuits du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Gers (CAUE 32) qui met à sa disposition des professionnels (architectes, paysagistes, techniciens en bâtiment) susceptibles de l'aider à la définition de son projet : CAUE 32, 93 Route de Pessan 32000 AUCH - Tél : 05.62.05.75.34.

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.

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

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.

A Condom, le 26 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.

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.

Avis de dépôt de la demande affiché en mairie le

Décision affichée en mairie le