



FLEURANCE

**Dossier n° PC 032 132 22 L0011**

**Date de dépôt** : 31/03/2022

**Demandeur** : Mme STALENQ Fanny, M. BISCAN Romain

**Pour** : Réhabilitation d'une ancienne pharmacie en logements et local à louer

**Adresse Terrain** : 77 RUE GAMBETTA à FLEURANCE (32500)

**ARRÊTÉ**  
**accordant un Permis de construire**  
**délivré par le Maire au nom de la Commune**

**Le Maire,**

Vu la demande de permis de construire présentée le 31/03/2022 par Madame STALENQ Fanny et Monsieur BISCAN Romain demeurant 662 Chemin de Gaston 32120 MAUVEZIN ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la réhabilitation d'une ancienne pharmacie en logements et local à louer ;
- sur un terrain situé 77 rue Gambetta à FLEURANCE (32500) ;
- cadastré BW 497 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code du patrimoine ;

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

Vu le Règlement National d'Urbanisme et notamment les articles R111-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

Vu le PPR-RGA (Plan de prévention des risques naturels prévisibles - Retrait Gonflement des Argiles) approuvé le 28/02/2014 ;

Vu l'avis favorable de la SAUR (eau potable) en date du 02/05/2022 ;

Vu l'avis favorable de la SAUR (assainissement collectif) en date du 02/05/2022 ;

Vu l'avis avec observation de ENEDIS (électricité) en date du 02/05/2022 ;

Vu l'avis de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) en date du 02/04/2022 ;

Vu l'avis favorable de la sous-commission d'accessibilité compétente (DDT SDDHS), assorti de prescriptions, en date du 31/05/2022 ;

Vu le rapport d'étude du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Gers (SDIS) en date du 09/06/2022 ;

Vu la consultation du Préfet pour avis conforme en date du 15/04/2022 ;

Vu l'avis conforme du Préfet favorable tacite ;

Vu les pièces complémentaires en date du 13/04/2022 ;

Considérant que le projet est situé en **Parties Actuellement Urbanisées (PAU)** de la commune ;

Considérant qu'en application de l'article R.111-19-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, que l'autorisation ne peut être délivrée que si les travaux projetés sont conformes :

- a) aux règles d'accessibilité aux personnes handicapées prescrites, pour la construction ou la création d'un établissement recevant du public, à la sous-section 4 de la présente section ou, pour l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public existant, à la sous-section 5 de la même section ;



b) aux règles de sécurité prescrites aux articles R.123-1 à R.123-21

Considérant que le projet, objet de la demande, pour être conforme aux règles de sécurité et/ou d'accessibilité doit respecter les prescriptions émises par les Commissions Consultatives Départementales de Sécurité et d'Accessibilité ;

Considérant qu'en application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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 ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre de protection des monuments historiques (500 m), hors champ de visibilité ;

Considérant que le projet appelle des recommandations ou des observations au titre de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant ;

## **ARRÊTE**

### **Article 1**

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

### **Article 2**

#### ***Accessibilité :***

Les prescriptions d'accessibilité ci-jointes, émises par la sous-commission d'accessibilité aux personnes handicapées mentionnées dans son avis susvisé devront être strictement respectées.

#### ***Qualité et insertion de la construction :***

Afin de mettre en valeur le caractère historique, la qualité architecturale et la cohérence des lieux, et ainsi, préserver le cadre de vie, le projet respectera les prescriptions suivantes :

- la porte d'entrée sur rue sera réalisée en bois peint, d'un style classique avec table, traverse intermédiaire et pièce de jet d'eau saillante
- La couleur de l'enduit du rez-de-chaussée sera étendue à l'étage (badigeon ou peinture minérale) en respectant un ton plus clair pour les modénatures (encadrements de baies, appuis, corniche) afin d'éviter une accumulation des tons gris brun.

### **Article 3**

Les observations de sécurité ci-jointes, émises par le service départemental d'incendie et de secours du Gers contre les risques d'incendie et de panique mentionnées dans son rapport d'étude susvisé devront être respectées.



#### **Article 4**

L'attention du pétitionnaire est tout particulièrement attirée sur le fait que :

- la modification de l'accès sera soumise à permission de voirie.
- la SAUR précise que la boîte de branchement des eaux usées en place doit être conservée, de même que l'alimentation en eau actuelle.
- ENEDIS précise que ce dossier a été instruit sur une puissance maximale de raccordement de 18 kVA triphasé.
- La présente décision ne vaut pas autorisation au titre des réglementations relatives aux enseignes (articles L581-18 et R581-9 et suivants du code de l'environnement).

#### **Article 5**

L'attention du pétitionnaire est tout particulièrement attirée sur l'arrêté préfectoral approuvant le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « Retrait-gonflement des argiles » sur le territoire communal et sur la nécessité de respecter le règlement figurant dans ce plan.

#### **Article 6**

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 être accompagnée de l'attestation prévue à l'article R 111-19-27 du code de la construction et de l'habitation attestant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables.



Fait à FLEURANCE,  
Le 28/07/22

Le Maire,



Ronny GUARDIA-MAZZOLENI



*Avis de dépôt de la demande de permis de construire affiché en mairie le : 31/03/22*

*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

**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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. 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, il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention. Lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de trois ans mentionné à l'article R. 424-17 court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification visée à l'article R. 424-10 ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet 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.

