

ARRÊTÉ DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Délivré par le maire au nom de la commune

Si vous souhaitez obtenir des informations sur votre dossier, adressez-vous :

Mairie de PAVIE Place de la Mairie BP 70001 32550 PAVIE

 P C 0 3 2 3 0 7 2 2 A 0 0 1 0	 1 1 0 0 0 0 0 5 5 3 8 5
Dossier : PC 032307 22 A0010 Déposé le : 06/04/2022 <u>Nature des travaux</u> : CONSTRUCTION D'UN COMMERCE ET RÉHABILITATION PARTIELLE D'UN BÂTIMENT EXISTANT DÉMOLITION TOTALE DU LOGEMENT <u>Adresse des travaux</u> : 71 CHEMIN DE LA BOUBEE 32550 PAVIE <u>Références cadastrales</u> : BE0001	<u>Demandeur</u> : SCI AU SOUSSON REPRÉSENTÉ(E) PAR MONSIEUR PHILIPPE BAUDONNET ZI BARRAQUET 82000 CASTELSARRASIN
Zone UI - zi du sousson et ecole des metiers. Surface de plancher créée : 1998 m ²	

Le Maire de Pavie,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code du Patrimoine,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu la loi 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, les décrets n° 2006.555 du 17 mai 2006 et n° 2007.1327 du 11 septembre 2007 et les arrêtés du 1 août 2006 et du 30 novembre 2007 pris pour son application,

Vu les arrêtés du 25 juin 1980 relatif à la sécurité incendie dans les établissements recevant du public, du 22 juin 1990 portant approbation des dispositions complétant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public de 5ème catégorie, et l'arrêté préfectoral du 22 novembre 2017 approuvant le règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie du Gers,

Vu l'arrêté du 22 décembre 1981 modifié portant approbation des dispositions particulières relatives aux établissements de type M (magasins, centres commerciaux),

Vu l'arrêté ministériel en date du 5 mars 2014, portant sur le règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 28 février 2014, portant approbation du Plan de Prévention du Risque naturel relatif au phénomène de retrait gonflement des argiles,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 31 août 2018 portant approbation du Plan de Prévention du Risque naturel Inondation du Gers,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 décembre 2017, modifié les 24 septembre 2018 et 29 juillet 2020,

Vu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 26 avril 2022 mentionnant l'absence de co-visibilité entre le projet et le monument historique dans le périmètre duquel il se trouve,

Vu l'avis favorable du Syndicat Départemental d'Energies du Gers en date du 9 mai 2022,
Vu l'avis favorable du Syndicat Intercommunal d'Alimentation d'eau potable AUCH SUD en date du 10 mai 2022,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de la Sous-Commission Consultative Départementale spécialisée pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans les établissements recevant du public en date du 31 mai 2022,
Vu l'avis réputé favorable de la Sous-Commission Départementale pour la Sécurité contre les risques d'Incendie et de panique dans les établissements recevant du public,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 9 juin 2022,
Vu l'avis favorable du service TEREKA (canalisation de gaz) en date du 16 juin 2022,
Vu l'avis favorable de la Commission départementale d'aménagement commercial en date du 1 juillet 2022,
Vu l'avis favorable de la DIRSO (Route Nationale) en date du 12 septembre 2022,
Vu l'avis favorable de la Commission nationale d'aménagement commercial en date du 10 novembre 2022,
Vu l'avis favorable de VEOLIA (assainissement collectif) en date du 15 novembre 2022,

Considérant qu'aux termes de l'article R 425-15-1 du code de l'urbanisme, 'Lorsque le projet est soumis à autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, le permis de construire tient lieu d'autorisation d'exploitation commerciale dès lors que la demande de permis a fait l'objet d'un avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial, ou de la Commission nationale d'aménagement commercial dans les cas et aux conditions fixés par l'article L. 752-17 du code de commerce'.

Considérant qu'aux termes de l'article R 425-15 du code de l'urbanisme, 'Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente.' ;

Considérant que le projet nécessite, en complément des dispositions déjà prévues, l'insertion de prescriptions spécifiques de nature à assurer la sécurité des personnes contre les risques d'incendie et de panique et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,

ARRÊTE

Article 1


Le **PERMIS DE CONSTRUIRE** est **ACCORDÉ** pour les travaux décrits dans la demande présentée, sous réserve du respect des prescriptions indiquées ci-après.

Article 2

Les prescriptions émises par la sous-commission accessibilité et le service départemental d'incendie et de secours, annexées au présent arrêté, devront être prises en compte et strictement respectées.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux devra être adressée à la mairie dans les plus brefs délais à compter de la date d'achèvement des travaux et avant ouverture au public ; elle sera accompagnée d'une attestation, conformément aux dispositions de l'art. R.111-19-27 du code de la construction et de l'habitation, établie par un organisme de contrôle agréé ou un architecte non impliqué dans le projet, constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité.

Les clôtures susceptibles d'être installées pour marquer les limites de ce lot devront avoir une perméabilité supérieure à 80% et ne pas constituer un obstacle à l'écoulement (les murs pleins, les soubassements, les grillages serrés, les haies denses ou les matériaux de type paillage, géotextile, bambous...susceptibles de constituer un écran sont interdits).

Date d'affichage : - de l'avis de dépôt : 28/09/2022 - de la décision en mairie : 21.12.2022 Date de transmission au Préfet ou à son délégué :	
---	--

Une autorisation de voirie (intervention sur la voirie et les réseaux publics) devra être demandée au service voirie de la Mairie, avant le début des travaux.

Le projet devra être raccordé au réseau d'assainissement collectif existant, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

- que la construction est prévu sur un cable de distribution publique. Il faudra le déplacer, par conséquent vous devez prendre contact avec les services d'ENEDIS dès l'obtention de l'autorisation.

-Qu'en application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- Soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté
- Soit la date de transmission de cet arrêté au préfet.

- Qu'aucun décaissement du terrain (déblai) ni aucune mise en dépôt (remblai) conduisant respectivement à un creusement ou à une surélévation du terrain d'assiette de nature à accroître ou à modifier l'aléa inondable ne pourra être envisagé dans la zone rouge du PPRI située à l'angle sud de la parcelle.

- qu'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, « retrait-gonflement des argiles », a été approuvé sur le territoire communal le 28 février 2014. Ce document précise un certain nombre de dispositions réglementaires auxquelles les constructions devront répondre.

- La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux devra être adressée à la mairie dans les plus brefs délais à compter de la date d'achèvement des travaux. Dans les cas prévus à l'article R462-4-2 du code de l'urbanisme, elle sera accompagnée d'un document, établi par l'une des personnes habilitées, attestant, selon les cas de figure prévus, de la prise en compte de la réglementation thermique.

- La présente décision ne vaut pas autorisation au titre de la publicité, de la pose d'enseigne et de pré-enseigne. Une demande spécifique, conforme aux dispositions réglementaires applicables (décrets des 30 janvier 2012 et 9 juillet 2013) devra être déposée en mairie.

- S'agissant d'un projet contenant des panneaux photovoltaïques en toiture, des dispositions spécifiques en matière de signalétique et de sécurité devront être mise en œuvre afin de permettre aux services d'incendie et de secours d'intervenir dans le bâtiment concerné en toute sécurité. Ces dispositifs seront, préalablement définis avec le service concerné.

La présente autorisation est susceptible de donner lieu au versement des taxes d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive. Un avis de recouvrement vous sera transmis ultérieurement par les services fiscaux.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues aux articles L 2131-1 et L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES :

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux (le tribunal peut être saisi par la voie de l'application informatique 'Télérecours citoyens' accessible depuis le site internet 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, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification mentionnée à l'article R. 424-10 où de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Les dispositions du présent article sont applicables à la décision de non opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux.

En cas de recours contre le permis le délai de validité 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.

Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé 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 de façon défavorable à son égard. 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(s) du permis 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 bénéficiaire 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 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 en aucun cas 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 droits 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(s) de l'autorisation :

Le bénéficiaire a l'obligation de souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L. 242-1 du code des assurances.

Achèvement des travaux de construction ou d'aménagement

A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, vous devez adresser en Mairie une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable (art L 462.1 du Code de l'Urbanisme). Lorsque les travaux ne sont pas conformes au permis délivré ou à la déclaration préalable, l'autorité compétente peut mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité (art L 462-2 du Code de l'Urbanisme).

Cette mise en demeure est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Elle peut être envoyée par courrier électronique dans les cas prévus à l'article R 423.48. Elle rappelle les sanctions encourues (art R 462.9 dernier alinéa).