

Dossier n° PC 032 208 24 L0003

Date de dépôt : 18/01/2024

Demandeur : SCI Les Patins d'Hippolyte Deume

Pour : Transformation des bâtiments dits de la « Tannerie Bleu Pastel »
en un restaurant et une salle de spectacle

Adresse Terrain : Pont de Pile à LECTOURE (32700)

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 18/01/2024 par la SCI Les Patins d'Hippolyte Deume représentée par Madame Gabrielle PAOLI demeurant Pont de Pile, 32700 LECTOURE ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour : Transformation des bâtiments dits de la « Tannerie Bleu Pastel » en un restaurant et une salle de spectacle ;
- sur : un terrain situé Pont de Pile à LECTOURE (32700) ;
- cadastré : CE 120, CE 121, CE 122, CE 123 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code du patrimoine ;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 22 avril 2004, modifié le 08 février 2005, le 10 juillet 2008, le 18 novembre 2010 et révisé le 22 décembre 2010, le 21 mars 2013 et modifié le 13/08/2015 et le 24/09/2015 et révisé le 08/02/2018 et le 13/11/2020 et modification simplifiée le 25/10/2021 ;

Vu le Site Patrimonial Remarquable approuvé le 10/06/2005 ;

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

Vu le PPRi (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles - Inondation) approuvé le 05/07/2017 ;

Vu le CU03220823L0113 délivré favorable le 05/04/2024 ;

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) consultée lors du certificat d'urbanisme CU03220823L0113 en date du 06/12/2023 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) en dates du 15/03/2024 et du 03/07/2024 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la DDT SDDHS – la Sous-Commission accessibilité en date du 30/07/2024 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du SDIS – de la Sous-Commission départementale pour la sécurité contre les risque d'incendie et de panique dans les ERP/IGH en date du 25/07/2024 ;

Vu l'avis de la SAUR (assainissement et eau potable) en date du 19/07/2024 ;

Vu l'avis d'ENEDIS (électricité) en date du 10/05/2024 ;

Vu l'avis favorable de l'ARS (l'Agence Régionale de Santé) en date du 27/06/2024 ;

Vu les pièces modificatives et complémentaires en dates du 20/03/2024, 25/04/2024 et 15/07/2024 ;

Considérant que le projet est situé en zone Nhp du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant qu'en application de l'article L.425-3 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.143-2 du code de la construction et de l'habitation ;

Considérant qu'en application de l'article R.122-7 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.143-1 à R.143-21 ;

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'aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. » ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est situé dans l'emprise de la zone inondable du Plan de Prévention Risque Inondation (PPRI) approuvé le 5 juillet 2017, et que le projet devra respecter des prescriptions au titre du risque inondation ;

Considérant que le projet se situe dans le site patrimonial remarquable de la commune de Lectoure ;

Considérant qu'en application de l'article R425-2 du code de l'urbanisme, que lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées ;

Considérant l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France ;

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2

Prescriptions 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.

Prescriptions sécurité incendie / panique :

Les prescriptions de sécurité ci-jointes, émises par la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP/IGH dans son avis susvisé devront être strictement respectées.

Prescriptions Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI):

Le terrain d'assiette du projet est situé dans l'emprise de la zone inondable au PPRI de Lectoure approuvé le 5 juillet 2017, en zone d'aléa rouge et rouge hachurée. Un avis favorable peut être délivré au titre du risque inondation sous réserve du respect du règlement et que :

- les déblais situés hors zone inondable soient évacués en dehors de la zone inondable ;
- des consignes concernant la mise en sécurité du site, les conditions d'évacuation des personnes et des stocks le cas échéant, soient élaborées ;

Prescriptions Architecte des bâtiments de France :

Afin de mettre en valeur le caractère historique, la qualité architecturale et la cohérence des lieux, et ainsi,

préserver les monuments protégés, le projet respectera les prescriptions suivantes (avis ci-joint):

- le talus obturant la cour d'entrée sera supprimé et le terrain remodelé avec évacuation des terres excédentaires ;
- les menuiseries à créer, portes/portes fenêtres, seront réalisées en bois peint selon des modèles reprenant des dessins, moulurations et profils traditionnels dont les modèles seront recherchés parmi les menuiseries anciennes conservées du bâtiment A ;
- la teinte des menuiseries sera un bleu gris en évitant les nuances très saturées ;
- les transformations de baies par suppression d'allège seront accompagnées d'un prolongement de leurs encadrements en pierre éventuellement revêtu d'un enduit lissé à la chaux ;
- des détails d'exécution de serrurerie des passerelles seront présentés pour validation avant réalisation. La passerelle d'entrée ne sera pas ancrée dans la façade mais se terminera par une partie en porte à faux simplement juxtaposée à celle-ci au niveau du seuil.

Article 3

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 ;
- le fait que le bien étant situé dans un périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable, le pétitionnaire est tenu de respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 08 mars 2002 ;
- 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.122-30 et 35 du code de la construction et de l'habitation attestant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables ;
- le fait qu'une partie du terrain d'assiette est située en zone inondable et sur la nécessité de respecter le règlement du PPRi et notamment les règles du chapitre III où il est recommandé, entre autres, d'obturer en période de crue les ouvertures dont tout ou partie se trouve située au-dessous de la cote de référence. Un système d'obturation par « batardeau » est recommandé pour les hauteurs d'eau inférieures à un mètre.

Fait à LECTOURE,

Le 03/09/2024

Le Maire,



Pour le Maire
L'Adjoint Charge de l'Urbanisme

J-Y DELACOSTE

Avis de dépôt de la demande de permis de construire affiché en mairie le : 13/01/2024

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des

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. 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.