

**MAIRIE
DE LECTOURE**

Dossier n° PC 032 208 25 L0038

Date de dépôt : 17/12/2025

Demandeur : COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA LOMAGNE GERSOISE

Pour : construction d'une extension de la Maison de Santé existante. Le bâtiment sera positionné en limite sud de propriété, de manière à dégager au nord un espace destiné à l'aménagement d'espaces verts qualitatifs et à préserver la lisibilité urbaine de l'ensemble. La nouvelle construction accueillera cinq cabinets médicaux ainsi qu'un espace d'attente. Démolition de locaux techniques au droit de l'emprise du projet

Adresse Terrain : 2 bis Cours Gambetta à LECTOURE (32700)

ARRÊTÉ

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

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire présentée le 17/12/2025 par la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA LOMAGNE GERSOISE, représentée par son Président, siégeant 8 avenue Perre de Coubertin 32500 FLEURANCE ;

Vu l'objet de la demande :

- pour construction d'une extension de la Maison de Santé existante. Le bâtiment sera positionné en limite sud de propriété, de manière à dégager au nord un espace destiné à l'aménagement d'espaces verts qualitatifs et à préserver la lisibilité urbaine de l'ensemble. La nouvelle construction accueillera cinq cabinets médicaux ainsi qu'un espace d'attente. Démolition de locaux techniques au droit de l'emprise du projet ;
- sur un terrain situé 2 bis Cours Gambetta à LECTOURE (32700) ;
- cadastré BY 617, BY 620 ;
- pour une surface de plancher créée de 178,93 m² ;

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 22/04/2004, modifié le 08/02/2005, le 10/07/2008, le 18/11/2010 et révisé le 22/12/2010, le 21/03/2013 et modifié le 13/08/2015, le 24/09/2015 et révisé le 08/02/2018, le 13/11/2020 et modifié le 25/10/2021, le 11/07/2024 ;

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

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la « Zone Tampon du Chemin de Saint Jacques » ;

Vu l'arrêté préfectoral du 08 mars 2002 portant sur les périmètres de captage d'eau potable de Lectoure et Saint-Mézard ;

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

Vu l'avis avec observations de ENEDIS (électricité) en date du 16/04/2026 ;

Vu l'avis favorable avec observations de la SAUR (assainissement collectif) en date du 23/12/2025 ;

Vu l'avis favorable avec observations de la SAUR (eau potable) en date du 23/12/2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) en date du 20/02/2026 ;

Vu l'avis avec prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC - Archéologie) en date du 19/01/2026 ;

Vu l'avis favorable de la sous-commission d'accessibilité compétente, assorti de prescriptions, en date du 27/01/2026 ;

Vu le rapport d'étude du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Gers (SDIS) en date du 15/01/2026;

Vu les pièces complémentaires en date du 20/01/2026 et complémentaires spontanées en date du 04/02/2026;

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

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 que le projet est situé dans un secteur archéologiquement sensible, à proximité de l'ancien couvent des Dominicains (fondé en 1283) à l'est, et à l'ouest de la place Louis Damblanc/le Bastion (où un diagnostic d'archéologie préventive réalisé en 2010 avait révélé la présence de tombes datées du Moyen Age) et que les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Il est nécessaire de mettre en évidence et de caractériser la nature, l'étendue et le degré de conservation des vestiges archéologiques éventuellement présents afin de déterminer le type de mesure dont ils doivent faire l'objet ;

Considérant que le Service Régional de l'Archéologie a décidé de prescrire un diagnostic d'archéologie préventive préalablement à la réalisation de ce projet ;

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

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.

Sécurité incendie / panique :

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 strictement respectées.

Diagnostic d'archéologie préventive :

Les travaux ne pourront être entrepris avant la réalisation du diagnostic archéologique : voir l'arrêté n°76-2026-0049 du 19 janvier 2026 portant prescription d'un diagnostic archéologique. Avec attribution immédiate.

En application de l'article R.523-17 du code du patrimoine, l'exécution des mesures d'archéologie préventive prescrites est un préalable obligatoire à la réalisation des travaux.

Architecte des Bâtiments de France (ABF) :

Afin de respecter les objectifs de mise en valeur du bâti ancien du site patrimonial remarquable :

- Le RAL 6021 prévu pour la finition des menuiseries sera remplacé par une teinte déjà employée sur les fenêtres ou les lambrequins de la maison de santé existante.
- La vêtture métallique du portique d'entrée sera réalisée soit en zinc prépatiné Pigmento vert comme proposé soit avec le même métal doré que le portique d'entrée du site. Des échantillons seront présentés pour validation.
- Le bardage sera réalisé en planches de bois massif avec tasseaux couvre joint qui courront devant les baies en limite mitoyenne pour réaliser le brise vue recherché.
- La couverture sera réalisée en tuiles canal, pose traditionnelle avec tuiles de courant et tuiles de couverture de type Canal 50 Réabilis ou Canal Midi Patinée ou un autre modèle identique dans la teinte proche des toitures anciennes du site.
- Le débordement de toiture sera réalisé par dépassement de chevrons, à l'exclusion de planches de rives et de caissons lambrissés. Les chevrons dépassants seront de section minimale 10 x 10
- Les descentes d'eaux pluviales seront réalisées en cuivre ou en zinc
- L'égout sera traité selon le modèle local traditionnel comportant une tuile gouttereau largement saillante recouverte de deux demi-tuiles et chapeau entier au départ du rang. Le bouchonnage sera réalisé à sec en tuileaux (non bâtis).

Article 3

Réseau électrique :

Compte tenu du type de projet, Enedis a basé sa réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé. Enedis vous informe que, sur la base des hypothèses retenues pour son analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

Réseau eau potable :

La SAUR précise dans son avis que le raccordement au réseau d'eau potable est favorable au frais du pétitionnaire. Le réseau est suffisant pour desservir le projet. Le regard et le compteur seront dimensionnés par les services techniques et le service des eaux selon les besoins exprimés par le pétitionnaire. Le regard compteur devra être installé en limite du domaine public pour être accessible par le service des eaux.

Réseau assainissement collectif :

La SAUR précise dans son avis que le raccordement au réseau d'assainissement est favorable au frais du pétitionnaire. Le raccordement sera connecté par une boîte de raccordement à passage direct, installée en limite du domaine public pour être accessible par le service de l'assainissement collectif. Une pompe de relevage au frais du pétitionnaire peut être envisagée si le raccordement gravitaire ne suffit pas.

Pour toute demande de raccordement, merci de contacter Saur clientèle : 05 81 31 85 06

Article 4

Votre projet comportant un volet démolition, 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.

Article 5

Le bien étant situé dans un périmètre de protection éloignée de captage d'eau potable, le pétitionnaire est tenu de respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 08 mars 2002.

Article 6

L'attention du demandeur est 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.
- les dispositions de l'article R.462-4-1 du code de l'urbanisme : la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux devra être accompagnée du document prévu à l'article R.122-24-3 du code de la construction et de l'habitation attestant la prise en compte de la réglementation thermique par le maître d'œuvre ou le maître d'ouvrage.
- les dispositions de l'article R.462-4-3 du code de l'urbanisme. La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux devra être accompagnée de l'attestation prévue attestant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables.

Fait à LECTOURE,
Le 23/04/2026



Avis de dépôt de la demande de permis de construire affiché en mairie le : 11/12/2025

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

Recours possibles :

- I. 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 dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Le tribunal administratif peut être saisi directement en vous déplaçant sur site, par voie postale ou par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.
- II. Par ailleurs, conformément à l'article L 412-2 du code des relations entre le public et l'administration, un recours administratif préalable peut être obligatoire lorsque le projet - situé en abords de monuments historiques - a été refusé ou comporte des prescriptions qui sont la traduction du refus d'accord ou des conditions exprimées par l'architecte des bâtiments de France.
- III. Il peut également dans un délai d'un mois suivant la date de sa notification, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite.
- IV. Conformément à l'article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme, le délai des recours contentieux - mentionné ci-dessus au I. - contre une décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours hiérarchique (II.) ou gracieux (III.)

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.