



ALBÈRES
CÔTE VERMEILLE
ILLIBÉRIS

Communauté de Communes

Ville d'Argelès-sur-Mer

(À rappeler dans toute correspondance)

DOSSIER N° PA 66008 20 A0002

Demande du : 26/02/2020

ADRESSE DES TRAVAUX :

Neguebous
66700 Argelès-sur-Mer

DESTINATAIRE

SAS Domaine des Chênes Verts
Monsieur NAMIECH Grégory
19 Rue de Vienne
75801 Paris
gnameich@nexity.fr

LRAR

Affaire suivie par : **Christophe BONNEAU**

DOSSIER N° : **PA 66008 20 A0002**

Monsieur,

Vous avez déposé le 26/02/2020 à la mairie de Argelès-sur-Mer une demande de permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions.

Lors de ce dépôt, le récépissé de votre dossier indiquait qu'en cas de silence de l'Administration à la fin du délai d'instruction de droit commun, vous bénéficieriez d'un permis de construire tacite.

Le récépissé vous informait également de la possibilité de modification de ce délai dans les conditions fixées au Code de l'Urbanisme.

Je vous informe que votre projet entre dans le cadre et nécessite les consultations suivantes :

Votre projet situé à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques fait l'objet d'une consultation auprès de l'Architecte des Bâtiments de France ;

Le Préfet de Région car le projet est situé dans une zone de présomption de prescription archéologique fixée par arrêté préfectoral et, conformément à l'article R.425-31 du code de l'urbanisme, la décision ne peut intervenir avant que le Préfet de Région ai statué sur des prescriptions d'archéologie préventive ;

Par conséquent, le délai d'instruction pour votre dossier est de **4 mois**.

Par ailleurs, je vous informe que les pièces suivantes manquent dans le dossier que vous avez déposé :

Compléter / vérifier / rectifier l'imprimé de demande :

- Le demandeur est une personne morale : indiquer le n°SIRET de la société;
- Il existe des incohérences entre les superficies déclarées de l'assiette foncière du projet :
 - Superficie Totale déclarée dans l'imprimé (parcelles page 9/17) 155 709 m² + parcelle AV3 (page 2/17) 5490 m² = 161199 m²
 - Superficie du terrain à aménager déclarée page 3/17 155104 m²

- PA2 : Notice de présentation environ 15,6 hectares...
- Page 3/17, cadre 1 : 40 macro-lots déclarés.
Plan de composition : 42 macro-lots représentés.
- Page 8/17, Votre projet porte sur des travaux soumis à autorisation environnementale : Compléter le cadre 8 du formulaire de demande en conséquence.
- Page 16/17 : Lorsqu'ils sont accessoires des voies, les stationnements ne sont pas taxables.
Réactualiser la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions en conséquence ;

Règlement PA10 :

- Page 4 règlement lotissement, article 1.3 : il est fait état du secteur **1AUh** du PLU, alors que le terrain d'assiette de l'opération est établi dans le secteur **1AU** du PLU.
- Incohérence hauteur annexe :
 - p.15, article 2.8 = 2,70 m
 - p.23, article 2.9.10 = 2,50 m
- Incohérence emprise au sol des annexes :
 - p.13, article 2.6.2 = 20 m²
 - p.23, article 2.9.10 = 10 m²
- Page 27 : Plan et types de clôtures autorisées : quid des fonds de parcelles représentés en pointillés rouge (non légendé) ;

Votre projet peut nécessiter une autorisation de défrichement :

- PA16. Copie de la lettre du préfet qui vous fait savoir que votre demande d'autorisation de défrichement est complète, si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique [Art. R. 441-7 du code de l'urbanisme]
Elle permet de prouver que vous avez bien demandé l'autorisation de défrichement. Le permis d'aménager est indépendant de l'autorisation de défrichement. Si votre projet nécessite une autorisation de défrichement vous n'êtes pas obligé d'attendre cette autorisation pour demander le permis d'aménager. Il suffit d'avoir la lettre du Préfet qui vous fait savoir que votre demande d'autorisation de défrichement est complète, si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique. Pour savoir si vous devez demander une autorisation de défrichement. Renseignez-vous auprès de la Direction Départementale des Territoires (DDT).
- Indiquer la superficie de destruction des boisements et, si nécessaire fournir l'étude d'impact ou la décision de dispense. Le cas échéant produire une déclaration du demandeur attestant que son projet d'aménagement n'est pas soumis à autorisation de défrichement.

Pour permettre l'instruction, il est nécessaire que vous déposiez ou que vous adressiez par courrier avec accusé de réception ces pièces à la mairie.

Vous disposez de 3 mois à compter de la date de notification de cette lettre pour faire parvenir à la mairie l'intégralité des pièces et informations manquantes. Dans le cas contraire, vous serez réputé avoir renoncé à votre projet et votre demande sera rejetée de plein droit.

Selon l'article R423-20 du code de l'urbanisme, par dérogation aux dispositions de l'article R. 423-19, lorsque le permis ne peut être délivré qu'après enquête publique, le délai d'instruction d'un dossier complet part de la réception par l'autorité compétente du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. (Ces dispositions ne sont pas applicables quand l'enquête publique porte sur un défrichement - R. 423-29)

Si votre projet doit faire l'objet d'une autorisation de défrichement au titre du code forestier, le délai d'instruction de droit commun sera porté à :

- 5 mois lorsque le défrichement est soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains ;
- 7 mois lorsque le défrichement fait l'objet d'une enquête publique ;

Par conséquent, le délai d'instruction pour votre dossier sera au minimum de 4 mois et pourra faire l'objet d'une prolongation exceptionnelle à 5 ou 7 mois.

Si à la fin du délai d'instruction, après avoir déposé l'ensemble des pièces et des informations en mairie, vous n'avez pas reçu de réponse de l'Administration, vous bénéficierez d'un permis tacite et vous pourrez commencer les travaux en affichant la présente lettre sur le terrain, pendant toute la durée du chantier selon les modalités détaillées plus bas.

Vous pourrez également par une simple demande obtenir de la mairie un certificat attestant le permis tacite.

Toutefois, si l'architecte des Bâtiments de France émet sur votre projet un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions avant la fin de votre délai d'instruction, vous ne pourrez plus vous prévaloir d'un permis tacite (article R.424-3 du code de l'urbanisme). Dans une telle hypothèse, vous en seriez directement informé par les services de l'Architecte des Bâtiments de France. Le silence de l'Administration équivaudrait alors à un refus tacite.

J'appelle également votre attention sur le fait que votre délai d'instruction pourrait faire l'objet d'une prolongation exceptionnelle conformément aux articles R.423-34 à R.423-37 du code de l'urbanisme si l'une de ces situations suivantes se présente sur votre dossier :

- Le Maire peut saisir le Préfet de région d'un recours contre l'avis de l'ABF. Dans ce cas, une prolongation de deux mois de délai d'instruction sera nécessaire afin de permettre à cette autorité de se prononcer.
- Lorsque la délivrance du permis est subordonnée à une autorisation de défrichement en application de l'article L. 311-5 du code forestier, le délai d'instruction est prolongé de trois mois quand le préfet a décidé, en application de l'article R. 312-1 du même code, de prolonger de trois mois le délai d'instruction de l'autorisation de défrichement.

Vous en serez alors informé par courrier.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Argelès-sur-Mer, le 9 avril 2020
Pour le Maire, Antoine PARRA
Par délégation du Maire,
Sigrig EIKEMPER,
Responsable du Service
Urbanisme - Instruction ADS

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

CARACTÈRE EXECUTOIRE D'UNE AUTORISATION

Une autorisation est exécutoire à la date d'obtention, sauf dans l'un des cas particuliers suivants :

-une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

-En cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise.

-Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise,

-Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire. Copie de la présente lettre doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier.

L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

DURÉE DE VALIDITÉ

Une autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

-soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,

-soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS

Une autorisation est acquise sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances

NB : En application des dispositions de l'article 7 de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 (ci-jointe), relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, les délais d'instruction non échus au 12 mars 2020, sont suspendus pendant la période de référence (cf. article 1 : « _entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire_ »), à savoir pendant l'état d'urgence sanitaire + 1 mois, et reprendront, pour le reste à courir à compter de la date du 12 mars 2020, à la fin de période de référence, à priori le 25 juin 2020.