



NOTICE EXPLICATIVE PIECES COMPLEMENTAIRES

Madame, Monsieur,

Nous vous sollicitons suite à la demande de pièces complémentaires reçue en date du 07/05/2021 concernant le Permis d'Aménager n°066 136 21 P0002 déposé en mairie en date du 01/04/2021.

Les corrections apportées concernent entre autres :

- L'ajout de précisions sur la notice descriptive (PA2) et le règlement quant aux surfaces de pleine terre, la végétation existante, la suppression des mentions de l'obligation de passer par un architecte coordinateur.
- L'ajout de la végétation existante sur le plan de m'état actuel (PA3).
- L'indication de la surface de pleine terre sur le plan de composition (PA 4 A).

De plus, suite aux différents avis reçus, nous avons corrigés les pièces et plans techniques conformément aux demandes des différents services.

Pour finir, nous avons modifié les surfaces des deux lots réservés aux bureaux, commerces et services.

Suite à toutes ces corrections, vous trouverez ci-joint l'ensemble des pièces suivantes ;

- Notice descriptive (PA 2) ;
- Plan de l'état actuel (PA 3) ;
- Plan de composition (PA4 A) ;
- Plan de masse (PA 5)



- Plans et programme des travaux (PA 8 A et suivants) ;
- Hypothèse d'implantation (PA 9) ;
- Règlement (PA 10).

Dans l'attente d'une réponse que nous espérons favorable, nous vous prions de recevoir,
Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Le Maître d'ouvrage
Fait à Perpignan,
Le 06 Août 2021

HECTARE
URBANISME DURABLE
1 boulevard J.F. KENNEDY
66000 PERPIGNAN
04 68 63 64 65
SIREN 351 338 660



HECTARE PYRÉNÉES-ORIENTALES
1, boulevard Kennedy - 66100 PERPIGNAN
Téléphone : 04 68 63 64 65 - Mail : perpignan@hectare.fr



Demande de pièces complémentaires



Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme

Service Application Droit des Sols

Affaire suivie par Madame Cécile GONZALEZ

Instructeur ADS

Tel: 04.68.66.30.88

Mail : gonzalez.cecile@mairie-perpignan.com

à rappeler dans toute correspondance

DOSSIER : N° PA 066 136 21 P0002

Déposé le : 01/04/2021

Demandeur : SA HECTARE

Sur un terrain sis à : RUE FRANCOIS BROUSSAIS à
PERPIGNAN (66000)

Références cadastrales : 136 HP 323, 136 HP 325

SA HECTARE

1 BOULEVARD KENNEDY

66100 PERPIGNAN

REÇU le 07 MAI 2021

Madame,

Vous avez déposé une demande de Permis d'aménager le 01/04/2021 pour un projet de Lotissement de 6 lots d'habitation et 2 lots bureaux/ commerce/ service situé RUE FRANCOIS BROUSSAIS à PERPIGNAN (66000).

Il vous avait alors été indiqué que le délai d'instruction de votre demande était en principe de 3 mois, mais que l'administration pouvait, dans le mois suivant le dépôt de votre dossier, vous écrire :

- soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...),
- soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier,
- soit pour vous informer que votre projet correspond à un des cas où une autorisation tacite n'est pas possible.

Après examen des pièces jointes à votre demande de Permis d'aménager, il s'avère que la(les) pièce(s) suivante(s) est(sont) manquante(s) ou insuffisante(s) :

- **PA02** Une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu [Art. R. 441-3 du code de l'urbanisme] - **Pièce à compléter.**
 - ⇒ Préciser dans la notice, si les terrains d'assiettes présentent une végétation existante et si elle sera supprimée ou supprimée.
 - ⇒ Apporter des informations sur le % de pleine terre au niveau de l'opération, ainsi que que la voie principale.
 - ⇒ Détailler le choix du délaissé d'une partie de la parcelle HP 323.
- **PA03** Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords [Art. R. 441-4 1 du code de l'urbanisme] - **Pièce à compléter.**
 - ⇒ **Faire ressortir :**
 - **la végétation existante en bordure EST de l'opération.**
 - Les modalités de raccordement aux équipements publics.
 - La partie de la parcelle HP 323 non incluse dans le périmètre de l'opération.
 - Les limites cadastrales des deux parcelles (HP 323 et 325).
- **PA04** Un plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions [Art. R. 441-4 2 du code de l'urbanisme] - **Pièce à compléter.**
 - ⇒ Faire ressortir le % de pleine terre.

- ⇒ Indiquer la végétation maintenue ou supprimée.
- ⇒ Les limites de l'opération en bordure Ouest ne collent pas aux limites cadastrales, revoir cette implantation.

- **PA10** Un projet de règlement s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur [Art. R. 442-6 a) du code de l'urbanisme]. Le pourcentage consacré aux logements sociaux en cas de réalisation d'un programme de logement, si vous êtes dans un secteur délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu dans lesquels une partie doit être affectée à des logements sociaux [Art. L. 151-15 du code de l'urbanisme] - **Pièce à compléter.**
 - ⇒ **Le règlement du lotissement, ne doit comporter que des règles d'Urbanisme.**
Ainsi, supprimer en article 1.1 l'obligation de recours à un architecte, et en article 2.3 le recours à un architecte conseil.

Je vous informe qu'en conséquence, et en application de l'article R.423-39 du code de l'urbanisme :

- vous devez adresser cette(ces) pièce(s) à la mairie **dans le délai de 3 mois à compter de la réception du présent courrier.** La mairie vous fournira un récépissé.
- si votre dossier n'est pas complété dans ce délai **votre demande sera automatiquement rejetée.**
- par ailleurs le délai d'instruction de votre demande de Permis d'aménager ne commencera à courir **qu'à compter de la date de réception de la(des) pièce(s) manquante(s) par la mairie.**

Une fois votre dossier complété, le délai d'instruction de votre demande commencera à courir. Si vous ne recevez pas de réponse de l'administration à la fin du délai de 3 mois après le dépôt de **toutes** les pièces manquantes **en mairie**, votre demande sera automatiquement acceptée et votre projet fera l'objet d'un Permis d'aménager **tacite**¹.

Vous pourrez alors commencer les travaux² après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle de déclaration CERFA n° 13407*01 à la mairie ou sur le site internet: <http://www.developpement-durable.gouv.fr/>)
- affiché sur le terrain le présent courrier ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : le permis n'est définitif 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 de vous en informer 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 de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

Je vous prie de croire en l'assurance de ma considération distinguée.

Fait à PERPIGNAN,




¹ Le maire en délivre certificat sur simple demande.

² Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance de la décision de non opposition et doivent être différés : c'est le cas des travaux de démolition, ou des travaux situés en site inscrit, ainsi que des travaux faisant l'objet de prescriptions au titre de l'archéologie préventive.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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. L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

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(s) de l'autorisation : il doit souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Délais et voies de recours contre la présente lettre : le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la présente lettre 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.

- POUR INFORMATION :

"L'ordonnance n°2020-427 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de covid-19, modifiant l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, précise que :

- tous délais d'instruction d'une autorisation d'urbanisme non échus au 12 mars 2020 soient suspendus pendant la période d'état d'urgence sanitaire déclaré soit le 23 mai 2020 minuit (selon l'article 8 de l'ordonnance du 15/04/2020).

Il en est de même pour tous les délais non échus au 12 mars 2020 qui s'écouleront en jours restants à partir du 23 mai 2020 minuit.

- les délais de recours concernant les autorisations délivrées après le 12 Mars commenceront à courir à compter de la date de fin d'état d'urgence sanitaire soit le 23 mai 2020 minuit (selon l'article 8 de l'ordonnance du 15/04/2020).

Dans le cas d'un délai de recours ayant débuté avant le 12 mars 2020, celui-ci est suspendu pendant la durée de l'état d'urgence sanitaire. Il recommencera à s'écouler à partir de la date de fin d'état d'urgence sanitaire soit le 23 mai 2020 minuit (selon l'article 8 de l'ordonnance du 15/04/2020).

A l'issue de la période d'état d'urgence sanitaire, les délais de recours résiduels dont l'échéance interviendrait avant le 31 mai minuit sont toutefois prolongés jusqu'à cette échéance."

