



Ville de MARIGNANE

DEMANDE DE PIECES COMPLEMENTAIRES

Si vous souhaitez obtenir des informations adressez-vous à :

NICOLLE Laetitia - Tél : 04.42.31.12.15

A rappeler dans toute correspondance

Permis de construire

PC 013 054 23 00034

Autorisation de Travaux

AT 013 054 23 00018

Déposés le : 30/06/2023

Adresse des travaux :

Rue Jean Louis Calderon

Référence(s) cadastrale(s) : **AY 0012, AY 0022, AY 0025**

Nature des travaux : **Réaménagement et extension**

Destinataire :

ASSOCIATION ARI

26 Rue Saint Sébastien

13006 MARSEILLE

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous faire connaître que la demande de Permis de construire - Autre permis de construire que vous avez adressée le 30/06/2023, et concernant des travaux à exécuter à l'adresse figurant dans le cadre ci-dessus, a été enregistrée sous le numéro inscrit en référence.

MAJORATION DES DELAIS D'INSTRUCTION

Lors du dépôt de votre dossier, il vous a été indiqué que le délai d'instruction était de mois mais qu'il pouvait être modifié dans le mois suivant son dépôt.

Le délai d'instruction de votre dossier est porté à 5 mois

Situation du projet et motif de la majoration du délai de base :

Travaux relatifs à un établissement recevant du public et soumis à l'autorisation prévue à l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation ou sur des travaux relatifs à un immeuble de grande hauteur et soumis à l'autorisation prévue à l'article L. 122-1 du même code (article R. 423-28 b) du code de l'urbanisme).

projet situé sur un immeuble recevant du public nécessitant l'accord de l'autorité compétente (article R. 425-15 du code de l'urbanisme).

En conséquence pour permettre de respecter cette obligation, le délai d'instruction de votre demande de Permis de construire est porté à **5 mois** en application des articles R.423-24 à R. 423-33 du code de l'urbanisme.

Ce délai est, bien entendu, une durée maximale et je m'efforcerais de vous notifier ma décision dans les meilleurs délais.

Par ailleurs, l'instruction de votre demande ne peut être entreprise car celle-ci est **incomplète**. Il convient donc que vous me fassiez parvenir l'ensemble des pièces ou informations suivantes **en 4 exemplaires** :

- **PC00. Formulaire Cerfa du dossier**
 - Fournir le récépissé de dépôt du dossier auprès de l'ordre des architectes
 - Page 7/25 - Cadre 5.3 - Compléter les informations concernant le foyer

- **PC02. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme]**
 - Mettre en cohérence la pièce PC02.1 avec le projet définitif (Emprise bâtiment service technique, FHM Unité de Vie 1 et 3, ...)
 - Fournir un plan de masse projet coté dans les 3 dimensions avec les différents aménagements du terrain exploitable (plan type plan de toitures avec espaces végétalisés, imperméabilisés, balcons, emprise au sol, débords de toiture, aires de stationnement ...)
 - Préciser toutes les distances (débords de toiture ou mur à mur) entre les bâtiments les uns par rapport aux autres et entre les émergences d'une même construction
 - Indiquer clairement la limite de la propriété à l'Est (pas de modification de clôture mais clôture pas sur la limite de propriété, parcelles AZ2 et AZ8)
 - Localiser de manière plus explicite le transformateur créé à l'occasion du projet
 - Fournir le zoom de l'extension du pôle soin

- **PC04. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]**
 - Mettre en cohérence les références cadastrales du projet
 - Fournir les références des couleurs qui seront utilisées, une palette qui permette de mieux évaluer l'intégration du projet avec l'existant ainsi qu'une notice paysagère plus détaillée
 - Pièce 04.2 – Surface de plancher, problème avec le cumul des surfaces
 - Dans la notice, préciser la notion de "surface existante rénovée" (travaux uniquement intérieur sans conséquence sur l'ERP et sans modification de façades ?) et les modifications de la salle des fêtes / espace culture
 - Pour les bâtiments faisant l'objet d'une extension, préciser si un ravalement des bâtiments est prévu pour harmoniser les constructions

- **PC05. Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme]**
 - Fournir la façade Sud projet de l'extension du Pôle Soins
 - Mettre en cohérence le nom et la localisation des façades Nord de l'unité EEAP / MAS
 - Façade Ouest de l'unité EEAP / MAS incomplète
 - Fournir toutes les façades intérieures de l'unité EEAP / MAS
 - Sur la façade Est du bâtiment administratif, problème avec la représentation du terrain
 - Sur les façades de l'Espace culture, faire apparaître de manière plus visible les modifications apportées
 - En fonction du transformateur réalisé, fournir les façades de la construction

- **PC06. Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme]**
 - Fournir des insertions au niveau des différents bâtiments faisant l'objet d'extension

- **PC11. L'étude d'impact ou la décision de dispense d'une telle étude [Art. R. 431-16 a) du code de l'urbanisme]**
Le projet final est un ensemble bâti de 13 010 m² de surface de plancher sur un terrain de 8,1 hectare.
Or le Code de l'Environnement indique que pour les opérations d'aménagement relevant d'un permis de construire (Annexe R122-2 du code de l'Environnement – Rubrique 39) un étude au cas par cas est nécessaire dans les cas suivants :
 - les projets de moins de 40 000 m² de surface de plancher réalisés sur un terrain d'une surface comprise entre 5 et 10 hectares
 - les projets avec une surface de plancher comprise entre 10 000 m² et 40 000 m² sur un terrain d'assiette de moins de 10 hectares

- **PC16-1. Le formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique et, le cas échéant, la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie, prévu par les articles R. 122-22 et R.122-23 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-16 j) du code de l'urbanisme]**
 - Le pôle soin correspond à une création de 273 m² de surface de plancher, la prise en compte de la réglementation thermique se fait dès le dépôt du permis de construire

- **PC24. La 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. 431-19 du code de l'urbanisme]**

- **PC39. Le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées prévu aux articles R. 122-11 a) du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-30 a) du code de l'urbanisme]**
 - Dans la notice :
 - Soit indiquer uniquement les éléments qui sont créés à l'occasion du projet, soit bien différencier l'existant des éléments créés
 - Circulations intérieures verticales : Les dimensions des escaliers doivent correspondre à la réalité et non être une reprise de la réglementation (largeur réelle entre les mains courantes, hauteur de marche, giron)
 - Sur le plan de masse :
 - Distinguer les cheminements nouvellement créés de ceux existants et conservés
 - Localiser les places PMR existantes

Toutefois, j'attire votre attention sur le fait que votre projet ne respecte pas divers articles du Règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, à cet effet je vous invite à prendre contact avec l'instructeur de votre dossier.

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

- vous devez adresser la totalité des pièces 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 d'autorisation fera l'objet d'une décision TACITE d'opposition.**
- par ailleurs le délai d'instruction de votre demande de Permis de construire - Autre permis de construire commencera à courir **qu'à compter de la date de réception de l'intégralité des pièces et informations demandées 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 5 mois après le dépôt de toutes les pièces manquantes en Mairie, vous bénéficierez d'un accord TACITE.

Vous pourrez alors commencer les travaux¹ après avoir :

- 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).

Vous pourrez également par simple demande obtenir de la Mairie un certificat attestant l'accord TACITE. Vous en serez alors informé par courrier.

Attention : la décision n'est définitive qu'en l'absence de recours :

- 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 l'attente, je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Fait à MARIGNANE, le **28 JUL. 2023**

Par délégation du Maire
Jean-Marc BLOQUET – Adjoint Délégué
Urbanisme – Foncier et Patrimoine Habitat



¹ 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.

Copie de la présente lettre est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Durée de validité de la déclaration préalable : 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 de la déclaration préalable 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