

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de **SAINTE MAURE DE TOURAINE**

dossier n° PC0372262240008
n° AT 0372262240005

date de dépôt: 15/06/2022

demandeur: SAS DISTRICO

Représentée par: Monsieur BEUVE Pascal

pour: La construction d'un magasin à usage commercial (vente articles de jardinage et de bricolage)

adresse terrain: ZAC « Les Saulniers II » à SAINTE MAURE DE TOURAINE (37800)

Le Maire

à

SAS DISTRICO

1283 Avenue de Paris

50000 SAINT-LO

Monsieur,

Vous avez déposé une demande de permis de construire le 15/06/2022, pour la construction d'un magasin à usage commercial (vente articles de jardinage et de bricolage) situé ZAC « LES SAULNIERS II », à SAINTE MAURE DE TOURAINE (37800).

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.

Je vous informe que le délai d'instruction de votre projet doit effectivement être modifié :

MODIFICATION DU DELAI D'INSTRUCTION DE LA DEMANDE DE PERMIS

Après examen de votre demande, il s'avère que :

- **votre projet porte sur un établissement recevant du public, et en conséquence en application de l'article R. 425-15 du code de l'urbanisme le permis de construire doit faire l'objet de l'accord du Maire.**
- **le projet porte sur la création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés, soumis à autorisation d'exploitation commerciale auprès de la Commission Départementale d'Exploitation Commerciale (C.D.A.C.), au sens de l'article L. 752-1 du code de commerce.**

- **votre projet est susceptible d'être soumis à une étude d'impact. En application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, le permis ne peut être délivré avant l'obtention de l'avis du préfet de région en tant qu'autorité environnementale, cet avis n'ayant pas été émis dans le cadre d'une autre procédure portant sur le même projet.**
- **votre projet est susceptible d'être concerné par l'application des articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement et, en conséquence, il pourrait faire l'objet d'une enquête publique.**

Je vous informe en conséquence que pour permettre de respecter cette obligation, **le délai d'instruction de votre demande de permis de construire doit être porté à 5 mois** en application de l'article R 423-28 c) et R. 423.25 e) du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article R. 423-44-1 du code de l'urbanisme, une prolongation exceptionnelle de 5 mois du délai initial d'instruction pourra être appliquée en cas de recours devant la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (C.N.A.C.).

Si tel était le cas, vous recevriez une lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou un courrier électronique) avant l'expiration du délai de 5 mois qui vous est notifié dans le présent courrier.¹

De plus, en application de l'article R.423-32 du code de l'urbanisme, si le projet nécessite une enquête publique, (R.423-20 du code de l'urbanisme), le délai d'instruction est de 2 mois à compter de la date de réception par le maire des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Vous recevrez un courrier, au maximum 8 jours après réception par le maire des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, vous précisant la date à partir de laquelle ce nouveau délai d'instruction commencera à courir [art. R.423-57 du code de l'urbanisme].

Le délai d'instruction le plus long primera.

Ce délai annule et remplace le délai de droit commun de 3 mois, qui figure sur le récépissé de dépôt de votre demande de permis de construire.

DEMANDE DE PIECES MANQUANTES

En outre, après examen des pièces jointes à votre permis de construire, il s'avère **que les pièces suivantes sont manquantes** et ne permettent pas de poursuivre l'instruction de votre demande :

- **Dans le formulaire de demande (page 4/18), la signature et le cachet de l'architecte sont manquants (encadré 5.1).**
- **Les pièces complémentaires doivent également être visées par l'architecte.**
- **PC11. L'étude d'impact ou la décision de dispense d'une telle étude [Art. R. 431-16 a) du code de l'urbanisme]
Votre projet rentre dans la rubrique 41 du R.122-2 du code l'environnement.**
- **PC30. La copie des dispositions du cahier des charges de cession de terrain qui indiquent le nombre de m² constructibles sur la parcelle et, si elles existent, des dispositions du cahier des charges, qui fixent les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de réalisation de la zone [Art. R. 431-23 a) du code de l'urbanisme]**
- **PC31. La convention entre la commune ou l'établissement public et vous qui fixe votre participation au coût des équipements de la zone [Art. R. 431-23 b) du code de l'urbanisme]**

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

- Vous devez adresser ces pièces à la mairie dans le délai de trois mois à compter de la réception du présent courrier.
- Si votre dossier n'est pas complété dans ce délai, votre permis fera l'objet d'une décision tacite de rejet.
- Par ailleurs le délai d'instruction de votre permis de construire ne commencera à courir qu'à compter de la date de réception de toutes les pièces manquantes par la mairie.

CAS OU UN PERMIS TACITE N'EST PAS POSSIBLE

L'article R. 424-2 d) prévoit que, « par exception au b de l'article R. 424-1, le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet lorsque le projet est soumis à enquête publique en application des articles R 123-7 à R 123-23 du code de l'environnement ».

A l'issue du délai d'instruction, en cas d'avis défavorable de la C.D.A.C. et/ou le cas échéant de la C.N.A.C., le défaut de réponse de l'administration vaudra décision implicite de rejet, conformément aux dispositions de l'article R. 424-2 h) du code de l'urbanisme.

Si votre projet correspond à ce cas et, en conséquence, un permis tacite n'est pas possible.

Si aucune décision ne vous est envoyée à l'issue du délai d'instruction, vous pourrez considérer que votre demande est refusée, en application de l'article R.424-2 d) du code de l'urbanisme.

En cas d'avis favorable de la C.D.A.C. et/ou le cas échéant de la C.N.A.C., le défaut de réponse de l'administration à l'issue du délai d'instruction de votre demande, soit 5 mois ou 10 mois après la date de dépôt de votre dossier complet en mairie, votre demande sera automatiquement acceptée et votre projet fera l'objet d'un permis de construire 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*02 à la mairie ou sur le site internet : <http://www.service-public.fr> ou en ligne sur ce même site internet.
- 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.

1. ¹ Le maire en délivre certificat sur simple demande.

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

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

Fait à SAINTE MAURE DE TOURAINE le

13 JUL. 2022



Le Maire
Michel CHAMPIGNY

Notification de la décision

Date de première présentation du courrier au demandeur ou remise en mains propres contre décharge :

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 <http://telerecours.fr> »