

COMMUNE
DE
SAINT-GEORGES-SUR-L'AA
59820
-
MAIRIE

Tél : 03.28.23.12.55
Fax : 03.28.23.05.50
ouverte au public
L.M.M.J.V.
De 8h30 à 11h30



Affaire suivie par :
Alexandra VANDENBUSSCHE
Tel : 03.59.27.81.04 (Poste 8008)

A rappeler dans toute correspondance

DOSSIER N°: PA 59532 24 O0001@

Demande du : 18/06/2024
Reçu le : 18/06/2024
Déclarant : SAS PLEIN AIR DES RIVES DE L'AA
Adresse des travaux :
Rue du Guindal
59820 SAINT-GEORGES-SUR-L'AA

SAS PLEIN AIR DES RIVES DE L'AA
Monsieur MAES Jean-François
188 Route d'Uxem
Le Bois Brule
59254 GHYVELDE LES MOERES

SAINT-GEORGES-SUR-L'AA,

OBJET - Demande de Permis d'Aménager incomplète

Monsieur,

Vous avez déposé le 18/06/2024, sur le Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme (GNAU), une demande de Permis d'Aménager, ci-dessus référencée.

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,

*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 est soumis à une étude d'impact et en conséquence 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 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE),

*votre projet est soumis à enquête publique en application des articles R.123-1 et suivants du Code de l'Environnement, et en conséquence le permis doit faire l'objet d'une enquête publique.

Par ailleurs, le délai d'instruction de votre demande de permis d'aménager est, en application de l'article R.423-32 du Code de l'Urbanisme, de **2 mois à compter de la date de réception par le Maire, des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête (article R.423-20 du**

Code de l'Urbanisme). 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 (article R.423-57 du Code de l'Urbanisme).

*votre projet entre dans le champ d'application de l'article R.523-4 du Code du Patrimoine relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. Par conséquent, en application de l'article R.425-31 du Code l'Urbanisme, la décision ne peut intervenir avant que le Préfet de Région ait statué.

En définitive, 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 4 mois** en application de l'article R.423-24a du code de l'urbanisme.

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.

Par ailleurs, pour rappel, dans la mesure où votre projet nécessite aussi une autorisation au titre de la réglementation de la Loi sur l'Eau, vous ne pourrez commencer les travaux qu'après obtention de l'autorisation préfectorale correspondante à votre projet.

D'autre part, je vous informe que votre dossier n'est pas complet.

DEMANDE DE PIECES MANQUANTES DANS LE DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS
--

Après examen des pièces jointes à votre demande de permis d'aménager, il s'avère que les pièces suivantes sont manquantes ou insuffisantes :

Vous voudrez bien mettre en cohérence les différents documents concernant la Nature du projet d'aménagement : Terrain de camping ? Parc résidentiel de loisirs ?

▪ **Cerfa :**

*Cadre 8 - Informations pour l'application d'une législation connexe à compléter

* Rectifier la fiche complémentaire - Références cadastrales (la parcelle AA 193 est reprise 2 fois ; indiquer si les parcelles sont concernées en "partie" ; rectifier la superficie totale du terrain qui est erronée)

▪ **PA1. Le plan de la situation du terrain [Art. R. 441-2 a) du code de l'urbanisme]** : les parcelles reprises sont différentes de celles indiquées dans le cerfa (notamment les parcelles AA 202, 194, 199, 197, 201)

▪ **PA2 Notice .**

Compléter et rectifier la notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu [Art. R. 441-3 du code de l'urbanisme] :

* Les parcelles reprises sont différentes de celles indiquées dans le cerfa (notamment les parcelles AA 202, 194, 199, 197, 201)

Apporter des précisions sur :

* **les modalités de gestion du projet**

A plusieurs reprises, vous indiquez dans le formulaire que le projet est un camping, or il semble que le projet relève plus des modalités de gestion et d'organisation d'un Parc Résidentiel de loisir. Il convient de préciser les modalités de gestion à venir, à savoir :

- exploitation permanente ou saisonnière
- accueil d'une clientèle qui n'y élit pas domicile-
- destination des emplacements,
- autres

* **Equipements**

Quels sont les équipements qui seront à usage collectif tels que les locaux à poubelle, les garages à vélo, les aires de jeux ...? Comment est organisé la collecte des déchets ... ?

Ces équipements doivent être décrits même sommairement.

* **le devenir du Lot 1**

Le lot 1 semble devoir faire ultérieurement le dépôt d'un permis de construire. Il convient d'indiquer les orientations à venir sur ce foncier.

*** Prise en compte de l'OAP dans le projet présenté**

Pour justifier la prise en compte des orientations fixées dans l'OAP Paarc de l'Aa, vous indiquez sommairement dans la notice uniquement dans la notice « *que l'ensemble des préconisations de l'OAP est respecté au sein du projet d'aménagement* » sans en apporter les explications et la démonstration.

Il convient d'être plus explicite et de détailler les mesures pour répondre aux objectifs de l'OAP, et plus particulièrement ceux relatifs à l'intégration paysagère car même sans OAP, la notice doit préciser les mesures envisagées pour limiter l'impact visuel des installations, détailler la répartition des emplacements au sein de la trame paysagère afin d'assurer l'insertion des équipements et bâtiments collectifs.

Une insertion paysagère peut permettre de faciliter la prise en compte des objectifs et de présenter les aménagements paysager que vous projetez.

Au-delà de voir, il est demandé d'expliquer comment le paysage a été pris en compte, comment le projet s'intègre dans le ou les paysages.

Pour établir ces éléments, vous devez vous appuyer sur l'OAP PAYSAGES et Biodiversités du PLUiHD qui formule un certain nombre de principes à suivre dans l'élaboration des projets d'aménagement :

- principe méthodologique (identifier l'unité paysagère etc ...)

- recommandations de mise en œuvre,

...

***Traitement des clotures**

Un visuel des "Clotures" et "Portail". Il est important d'apporter plus de précisions : la hauteur, ainsi que les caractéristiques (grillage souple, rigide, matériaux, métallique en panneaux, coloris etc ...). Il en va de même pour les autres dispositifs portails : type d'ouverture (à battants, coulissant et ..), caractéristiques ...

■ PA 4 – Plan de composition

L'usage des terrains situés à "l'entrée du projet" ?

■ PA13. Un engagement d'exploiter le terrain selon le mode de gestion que vous avez indiqué dans votre demande [Art. R. 443-4) du code de l'urbanisme]

Votre dossier contient la lettre d'engagement mais les modalités de gestion ne sont pas expliquées dans la demande de permis (cf : PA2)

■ PA14. L'étude d'impact ou la décision de dispense d'une telle étude [Art. R. 441-5 1° du code de l'urbanisme]

Vous indiquez dans le formulaire que le dossier joint à la demande comprend une étude d'impact mais elle n'est pas transmise.

Je vous informe qu'en conséquence, et en application de l'article R 423.39 du Code de l'Urbanisme :

*vous devez déposer sur le Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme (GNAU), dans le délai de 3 mois à compter de la réception de la présente,

***si votre dossier n'est pas complété dans ce délai, vous serez réputé avoir renoncé à votre demande et celle-ci sera rejetée de plein droit.**

Dès que vous aurez complété votre dossier, je vous rappellerai, dans le mois de la réception des pièces fournies, le délai d'instruction applicable à votre dossier.

Par ailleurs, je rappelle que par exception au b de l'article R.424-2 du Code de l'Urbanisme **que 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 ou à participation du public par voie électronique en application de l'article L. 123-19 du même code.

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

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Pour le Maire,