



DOSSIER : N° PC 030 155 18 N0011  
AT03015518N0005  
Déposé le : 18/09/2018  
Demandeur : **Monsieur SENTENAC  
Jean-Yves**  
Pour : **un centre de soins**  
Adresse du terrain : **chemin de la Treille  
à MANDUEL (30129)**

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**COMMUNE de MANDUEL**

**ARRÊTÉ**  
**Accordant un permis de construire**  
**Au nom de la commune de MANDUEL**

**Le Maire de MANDUEL**

**VU** la demande de permis de construire présentée le 18/09/2018 par Monsieur SENTENAC Jean-Yves, demeurant 42 Route de bouillargues à MANDUEL (30129) ;

**VU** l'objet de la demande :

- pour la création d'un centre de soins ;
- sur un terrain situé au chemin de la Treille à MANDUEL (30129) ;
- pour une surface de plancher créée de 922,30 m<sup>2</sup>;

**VU** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;

**VU** l'article L332-15 du code de l'urbanisme ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21/12/2006 et 05/02/2007 révisé le 05/11/2016;

**VU** en particulier le règlement de la zone UEc du Plan Local d'Urbanisme;

**VU** le Plan de Prévention des Risques d'inondation du "Bassin Versant du Vistre" approuvé par arrêté préfectoral en date du 4 avril 2014, zone inondable par aléa résiduel ;

**VU** le récépissé de dépôt de la demande de permis de construire affiché en date du 18/09/2019 en mairie ;

**VU** l'avis Défavorable de Nîmes Métropole - Direction de l'Eau en date du 11/10/2018 ;

**VU** l'avis Favorable avec réserve de ENEDIS l'électricité en réseau-accueil urbanisme, en date du 24/10/2018, précisant que pour une puissance de raccordement de 4x36kVA, une contribution financière de 11 261.92 euros HT est due par la commune à ENEDIS, pour une extension du réseau électrique de 90 mètres en dehors du terrain d'assiette du projet;

**VU** l'avis Favorable avec réserve de Nîmes Métropole - Direction de l'Eau en date du 17/01/2019 ;

**VU** l'avis Favorable avec prescriptions de Conseil Départemental du Gard Unité Territoriale de Vauvert en date du 24/10/2018 ;

**VU** l'avis Favorable avec prescriptions de BRL Exploitation en date du 09/10/2018 ;

**VU** l'avis favorable de l'architecte des Bâtiment de France en date du 04/10/2018 ;

**VU** l'avis favorable avec prescriptions de la DDTM du Gard Secrétariat de la Sous-Commission Départementale d'Accessibilité en date du 08/11/2018 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de SDIS du Gard en date du 19/10/2018 ;  
VU les pièces complémentaires reçues le 13 novembre 2018 ;  
VU l'accord du pétitionnaire du 07/02/2019 pour la prise en charge de l'extension, susvisée, nécessaire à la desserte en électricité de son projet, en tant qu'équipement propre, au titre du L332-15 du code de l'urbanisme ;

**Considérant** que le projet consiste, sur un terrain situé au chemin de la Treille à MANDUEL (30129), en la création d'un centre de soins ;

**Considérant** que le projet est conforme à l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables ;

## **ARRÊTE**

### **Article 1**

Le présent permis de construire est **ACCORDE** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants :

### **Article 2**

L'autorisation de travaux N° 03015518N0005 est accordée.

Les prescriptions émises dans le rapport, de la Sous-Commission pour l'accessibilité aux personnes handicapées dans les établissements recevant du public, devront être scrupuleusement respectées.

### **Article 3**

**ACCES-VOIRIE-RACCORDEMENT RESEAUX :** Il appartiendra au demandeur d'obtenir des services gestionnaires des voiries publiques, les autorisations de permission de voirie pour l'accès et les raccordements aux réseaux publics (le cas échéant) avant le commencement des travaux.

Les prescriptions émises par les services consultés devront être scrupuleusement respectées.

Il est rappelé notamment que :

- une demande d'alignement pourra être nécessaire pour déterminer la limite exacte entre le domaine public et le domaine privé ;
- les eaux de pluies devront être collectées en pied de chute et acheminées vers le bassin de rétention, avant d'être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales public. Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie ;
- la présence à proximité du projet d'ouvrages BRL nécessitant la prise en compte de leurs implantations;

Le pétitionnaire prendra à sa charge la contribution d'un montant de 11 261.92 euros HT, pour une extension de 90 mètres du réseau électrique hors terrain d'assiette du projet, conformément à l'article L332-15 du code de l'urbanisme;

#### Article 4

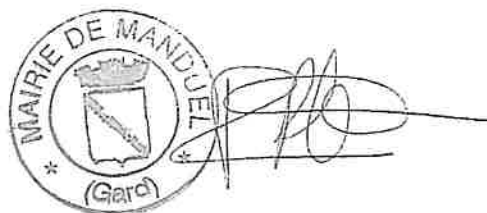
La surface du plancher aménagé devra être calée à la cote TN+30cm.

La création ou modification de clôtures et de mur est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

Les déblais/remblais sont admis à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

MANDUEL, le 21 mars 2019

L'Adjointe déléguée à l'Urbanisme,  
Marine PLA



Observations : dans le cas de la mise en œuvre par la commune de Manduel d'une réglementation au titre des enseignes, une demande d'autorisation devra être déposée.

NOTA BENE : La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes et de participations d'urbanisme. Vous recevrez un avis d'imposition de la part des services de l'Etat ultérieurement.

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision 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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**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.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

**Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :**

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

**Attention : l'autorisation n'est définitive 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 d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis 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 d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

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 de l'autorisation :**

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

# Note ADS

## Erreur de formulaire

*Les informations figurant ci-dessous ont un caractère interne à la DDT*  
Préambule

La réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme a maintenu le principe du « guichet unique » : les demandes sont adressées ou déposées à la mairie du lieu du projet de construction ou d'aménagement.

La mairie ne peut refuser le dépôt d'un dossier même s'il est incomplet, ou parce qu'il y a une erreur de formulaire.

### La numérotation

À l'issue de l'enregistrement du dossier (sur le principe de numérotation : art. A 423-1 et suivants du CU), la mairie notifie ou remet au pétitionnaire un récépissé, selon le modèle Cerfa par type de demande, sur lequel est précisé le délai de base de son instruction. En cas d'erreur de numérotation, la mairie pourra être contactée pour y remédier. Dans ce cas, elle doit en aviser le demandeur.

Cas particulier des permis modificatifs et transferts : par arrêté ministériel du 25 mars 2013, les dispositions de l'article A 423-4 du CU ont été modifiées pour permettre d'identifier rapidement les modificatifs ou les transferts de permis de construire ou d'aménager : les demandes de PC ou PA **modificatifs** doivent désormais, après le numéro de permis initial, comporter la lettre « M », suivie de **deux** chiffres correspondant à un numéro d'ordre en continu des modificatifs. Il en sera de même pour les demandes de **transferts** pour lesquelles la lettre affectée sera la lettre « T ». Ces dispositions sont entrées en vigueur le **1er juillet 2013**.

### Le formulaire non adapté au projet

Les quatre cas définis ci-après correspondent aux situations les plus courantes.

#### 1) Demandes pour des travaux hors champ ou dispensés

Le dossier sera retourné au demandeur, accompagné d'un courrier précisant que le projet présenté ne nécessite aucune autorisation au titre du code de l'urbanisme.

#### 2) Formulaire de DP alors que les travaux nécessitent un PC ou PA

L'application stricte du droit doit conduire à proposer une décision de refus à l'autorité compétente (CE n° 373295 du 09/07/2014).

Néanmoins, pour une bonne gestion du dossier, contact sera pris auprès du demandeur pour l'inviter à annuler sa demande et à déposer une nouvelle demande conforme à la réglementation.

Une décision de **refus** sera établie en y ajoutant, le cas échéant, les autres motifs éventuels de refus (non respect des règles d'urbanisme, pièces manquantes,...).

Concernant l'erreur de formulaire, la décision comportera les mentions suivantes :

- *Considérant l'article R 421-14 du code de l'urbanisme qui précise que sont soumis à permis de construire, l'article R 421-19 du code de l'urbanisme que sont soumis à permis d'aménager les travaux...*

- *Considérant que les travaux envisagés nécessitent une demande de permis de construire, de permis d'aménager et non une déclaration préalable ;*
- *Considérant, de ce fait, que la présente déclaration préalable ne peut qu'être rejetée et que les travaux projetés devront faire l'objet d'une demande de permis de construire, permis d'aménager...*

ARRETE

*Article unique : il est fait opposition à la déclaration préalable.*

### **3) Formulaire de PC / PA alors que les travaux relèvent d'une DP :**

#### **a) le dossier est complet**

Le dossier est instruit selon les dispositions applicables à la DP, car un rejet constituerait une erreur de droit : *« Considérant qu'il n'est pas contesté que, compte tenu de ses caractéristiques, le projet présenté par la société XX pour la réalisation d'un lotissement comportant six lots ne relevait pas des opérations soumises à la procédure du permis d'aménager mais des opérations soumises à la procédure de la déclaration préalable des travaux ; que, dès lors, et bien que saisi d'une demande de permis d'aménager par le pétitionnaire, le préfet du XX devait procéder à l'instruction du dossier en fonction des dispositions relatives à la déclaration préalable de travaux ; qu'en s'abstenant d'y procéder et en se bornant à prendre un arrêté par lequel il a rejeté la demande de la société XX au titre du permis d'aménager, le préfet du Pas-de-Calais a commis une erreur de droit » (CAA de Douai n° 10D 01593 du 21/02/2012).*

*La décision doit intervenir dans le délai d'instruction d'une DP et non de celui d'un permis.*

#### **b) le dossier est incomplet**

Un incomplet sera adressé au demandeur, en lui précisant que les travaux relèvent de la DP et qu'il doit déposer une nouvelle demande avec le bon formulaire et l'ensemble des pièces nécessaires à son instruction. Un nouveau numéro de dossier sera attribué, et la demande initiale passera en « rejet tacite », sauf demande d'annulation par le demandeur

#### **c) le projet n'est pas conforme aux règles d'urbanisme**

Une décision de refus sera établie en y ajoutant le motif lié à l'erreur de formulaire et, le cas échéant, au défaut de pièces obligatoires (*les lister*).

### **4) Formulaire sur lequel est coché PA alors que les travaux relèvent d'un PC**

#### **a) le dossier est complet**

Dès lors que toutes les pièces requises pour délivrer le permis de construire sont annexées à la demande, le dossier sera instruit en qualité de permis de construire et l'arrêté comportera les informations suivantes :

- *Considérant que sur le formulaire de demande a été coché la case permis d'aménager au lieu de permis de construire et de ce fait la demande a été enregistrée en tant que demande de permis d'aménager ;*
- *Considérant que les travaux objet de la demande relèvent bien d'une demande de permis de construire et non d'un permis d'aménager ;*
- *Considérant que le dossier présenté comporte tous les éléments nécessaires à l'instruction d'un permis de construire ;*

- *Considérant qu'il convient donc de statuer sur une demande de permis de construire ;*

ARRETE

- *article 1 : le permis de construire est accordé.*

#### **b) le dossier est incomplet**

Un incomplet sera adressé au demandeur pour lui réclamer les pièces manquantes. Selon l'importance de ces pièces, il lui sera également demandé de déposer une nouvelle demande. La demande initiale passera en « rejet tacite », sauf demande d'annulation par le demandeur.

Dans le cas contraire et après dépôt des pièces manquantes le permis sera délivré avec les mentions suivantes dans la décision :

- *Considérant que sur le formulaire de demande a été coché la case permis d'aménager au lieu de permis de construire et de ce fait la demande a été enregistrée en tant que demande de permis d'aménager ;*
- *Considérant que les travaux objet de la demande relèvent bien d'une demande de permis de construire et non d'un permis d'aménager ;*
- *Considérant que le dossier présenté comporte tous les éléments nécessaires à l'instruction d'un permis de construire ;*
- *Considérant qu'il convient donc de statuer sur une demande de permis de construire ;*

**c) le projet n'est pas conforme aux règles d'urbanisme**

Une décision de **refus** sera établie en y ajoutant le motif lié à l'erreur de formulaire et, le cas échéant, au défaut de pièces obligatoires (*les lister*).

Il est à noter que l'erreur de formulaire ne fait pas obstacle à la liquidation des taxes d'urbanisme dès lors que le projet crée de la surface de plancher.