



Commune de BERNOLSHEIM

11 rue de l'Eglise
67170 Bernolsheim
03.88.51.10.65 · info@bernolsheim.fr

SAS BERNODIS
ROUTE DE BRUMATH
67170 BERNOLSHEIM

Lettre notifiée (LRAR, Remise en mains propres ou téléprocédure)

Número du dossier :	PC 067 033 24 R0012
Déposé le :	29/10/2024
Par :	SAS BERNODIS
Adresse des Travaux :	2 RUE D'OSLO
Nature des travaux :	Construction d'un hall multi-cellules de 6 cellules indépendantes livrées brutes, et aménagement de l'aire de stationnement

Objet : demande de pièces complémentaires

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé le 29/10/2024 à la mairie de BERNOLSHEIM une demande de permis de construire dont les références sont portées dans le cadre ci-dessus.

Lors de ce dépôt, le récépissé vous informait que l'administration pouvait, dans le mois suivant le dépôt de votre demande, vous écrire pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier.

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

- **PC1 - Plan de situation :** Le plan de situation fourni ne semble pas correspondre au projet. Merci de fournir un plan de situation du terrain. Celui-ci doit permettre de localiser précisément votre terrain à l'échelle de la commune et de localiser la zone dans laquelle il est situé, afin d'identifier les règles d'urbanisme applicables.
- **PC2 - Plan de masse :** Merci de compléter le plan de masse avec des cotes altimétriques du terrain avant et après réalisation du projet, et de préciser les dimensions des places de stationnement prévues.
Par ailleurs, le plan de masse fourni présente des accès à la parcelle qui sont modifiés, ce qui ne semble pas cohérent avec la description qui est faite du projet dans la notice. De même, le plan de masse fourni ne semble pas cohérent avec le nombre d'arbres prévus dans la notice au niveau du parking (147 arbres prévus, contre environ 50 représentés). Pour rappel, l'article L.111-19-1 du Code de l'Urbanisme (loi EnR) dispose que « *Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés [...] doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface* ». Merci de veiller à ce que les arbres prévus dans ce cadre-là ombragent les places de stationnements de manière effective.
- **PC3 - Plan en coupe :** Le plan en coupe du terrain et de la construction, de limite en limite séparative, doit permettre de comprendre l'implantation des constructions, et faire apparaître le profil du terrain avant et après les travaux. Ainsi, merci de représenter le profil du terrain naturel et du terrain futur, les déblais/remblais prévus, et les limites séparatives. Merci également de repérer l'emplacement des plans de coupe sur le plan de masse.
Par ailleurs, le plan en coupe fourni présente une mezzanine, ce qui ne semble pas cohérent avec la description qui est faite du projet dans la notice.
- **PC4 - Notice descriptive :** Merci de compléter la notice fournie, en précisant le traitement prévue pour les eaux usées non domestiques, ainsi que les revêtements de sols pour les cheminement piétons, notamment ceux entourant le bâtiment. Merci également de préciser si des clôtures sont prévues.
De plus, merci de préciser la superficie des surfaces perméables et imperméables prévues au niveau du parking. Pour rappel, l'article L.111-19-1 du Code de l'Urbanisme (loi EnR) dispose que « *Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés [...] doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation* ».
- **PC5 - Plan des façades et toitures :** Merci de compléter le plan des façades fourni avec des côtes. Merci de fournir également un plan des toitures.

- **PC11 - Etude d'impact :** Votre projet étant susceptible d'avoir un impact notable sur l'environnement, il est peut-être concerné par une évaluation environnementale. Merci de fournir l'étude d'impact ou la décision de dispense d'une telle étude de l'autorité environnementale.
- **PC30 - Copie des dispositions du cahier des charges de cession de terrain :** Votre projet semblant être situé dans une ZAC, merci de fournir une copie du cahier des charges, permettant de connaître la surface maximale constructible du lot, et les dispositions d'urbanisme complémentaires définies pour le terrain.

Par ailleurs, il semble que votre projet ne soit pas conforme à l'article 2.2-UX du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui dispose que « *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. [...] Dispositions spécifiques aux secteurs UXa et UXc : A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres* ». Or, votre projet prévoit la construction d'un bâtiment implanté à une distance mesurée d'environ 2,3m depuis l'échelle à crinoline jusqu'à la limite séparative Nord, distance inférieure à 3 mètres et à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Aussi, il semble que votre projet ne soit pas conforme :

- à l'article 2.6 du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC de la Plate-forme d'Activités de la Région de Brumath qui dispose que « *Les bétons utilisés en façade extérieure ne pourront rester bruts de décoffrage à l'exception des bétons architectoniques de qualité* ».
- à l'article 2.7 du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC de la Plate-forme d'Activités de la Région de Brumath qui impose le choix de la teinte principale utilisée pour les grand volumes parmi des teintes référencées dans un nuancier.
- à l'article 2.10 du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC de la Plate-forme d'Activités de la Région de Brumath qui dispose que « *A l'entrée de chaque parcelle, une zone de dégagement PL adaptée aux besoins de l'entreprise est systématiquement aménagée devant les portails de manière à ne pas bloquer le flux de circulation ; cette zone sera dimensionnée en fonction des attendus et des procédures d'admission des véhicules à l'intérieur des entreprises* ».
- à l'article 2.11 du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC de la Plate-forme d'Activités de la Région de Brumath qui dispose que « *A l'entrée de chaque parcelle, un muret d'entrée de hauteur limitée à 2m est conçu pour servir d'ancrage à un portail, et éventuellement à un portillon d'accès* ».

Je vous remercie de vérifier votre projet au regard de ces réglementations et, le cas échéant, de modifier et/ou compléter les documents correspondants afin que votre dossier de demande soit cohérent dans son ensemble.

Je vous informe qu'en conséquence, et en application de l'article R.423-39 du code de l'urbanisme, vous devez adresser ce(s) document(s) à la mairie¹ dans le délai de **trois 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.

Le délai d'instruction de votre demande de permis de construire ne commencera à courir qu'à compter de la date de réception de la (des) pièce(s) manquante(s) par la mairie.

Si vous ne recevez pas de réponse de l'administration à la fin du délai de **3 mois**, votre demande sera automatiquement acceptée et votre projet fera l'objet d'un permis de construire tacite. Le maire en délivre certificat sur simple demande.

En cas d'accord tacite, vous pourrez alors commencer les travaux² après avoir :

- adressé au maire en 3 exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (pour les permis de construire et d'aménager) ;
- 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.

Attention : l'autorisation d'urbanisme 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 de vous informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- Dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation d'urbanisme, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

Je vous prie d'accepter, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

BERNOLSHEIM, le 27/11/2024
Le Maire,

Jean-Marc DIERSE



¹ Les pièces sont à déposer en papier (même nombre d'exemplaires qu'au dépôt de votre demande) en mairie contre récépissé ou en LRAR si vous avez déposé votre demande en papier ; elles sont à déposer sur le Téléservice si vous y avez réalisé votre demande.

Information spéciale dossier déposé par Téléservice : il est possible qu'un délai soit nécessaire entre la mise à disposition de ce courrier et l'ouverture de la possibilité de déposer les pièces demandées dans votre Espace.

² Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance de l'autorisation d'urbanisme 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.

Durée de validité de l'autorisation d'urbanisme : 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 l'autorisation est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée 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 adresser une demande de prorogation sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité de ladite autorisation.

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 de (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 (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.