



(à rappeler dans toute correspondance)

DOSSIER : PC 090075 24 A0018

Déposé le : 29/10/2024

Par : VIVIALYS HABITAT INTERMEDIAIRE
représentée par M. PRETOT Johnathan

Sur un terrain sis : Rue Charles Dreyfus, L'Arsot,
OFFEMONT

Et cadastré : BN63

Objet: Réalisation de 21 logements

DESTINATAIRE

M. PRETOT Johnathan

VIVIALYS HABITAT INTERMEDIAIRE

Route de Thann

Cité de l'habitat

68460 LUTTERBACH

Autorité compétente : Maire au nom de la commune
Affaire suivie par Audrey DIDELOT - Instructeur ADS

Objet : Demande de pièces complémentaires et modification des délais d'instruction.

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé le 29/10/2024 à la mairie de OFFEMONT une demande de permis de construire, pour un projet situé : Rue Charles Dreyfus, L'Arsot à OFFEMONT.

Lors de ce dépôt, le récépissé de votre dossier indiquait qu'en cas de silence de l'Administration à la fin du délai d'instruction de droit commun (soit 3 mois), vous bénéficiez d'une autorisation tacite.

Le récépissé vous informait également de la possibilité dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, de modifier ce délai pour permettre les consultations de services nécessaires et / ou pour vous demander une ou plusieurs pièces manquantes au dossier dans les conditions fixées au Code de l'Urbanisme.

DELAI D'INSTRUCTION

Je vous informe que votre projet entre dans ce cadre et nécessite les consultations suivantes :

- Direction Régionale des Affaires Culturelles - Archéologie

Pour la (les) raison(s) suivante(s) :

- Votre projet est situé dans un secteur d'archéologie sensible.

Par conséquent, le délai d'instruction pour votre dossier est de 4 mois en application des articles R.423-24 à R. 423-33 du code de l'urbanisme.

DOSSIER INCOMPLET

Par ailleurs, je vous informe que conformément au Code de l'Urbanisme, les pièces et/ou indications suivantes manquent dans le dossier que vous avez déposé :

CERFA : Ce document est insuffisant pour l'étude de votre dossier. Il convient de remplir le paragraphe n° 5.7 page 10(la surface totale affecté au stationnement).

PC4. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]* :
Ce document est insuffisant pour l'étude de votre dossier. Il convient de préciser l'impact sur la zone humide après la pose de l'enrobé aux abords de cette zone.

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]* :

Ce document manque à votre dossier.

Elle permet de prouver que vous avez bien demandé l'autorisation de défrichement.

Si votre projet nécessite une autorisation de défrichement vous n'êtes pas obligé d'attendre cette autorisation pour demander le permis de construire. Il suffit d'avoir 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 ou de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique. Pour savoir si vous devez demander une autorisation de défrichement, renseignez-vous auprès de la Direction Départementale des Territoires (DDT).

Pour Mémoire : Le CUB numéro CU090075 24 A0041 précise qu'une servitude doit être établi pour autoriser le projet, en ce qui concerne l'assainissement, les eaux potables et les accès. Nous fournir ces documents nous permettra de vérifier la conformité du projet.

**se référer à la notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable (Cerfa n°51434*12) disponible en mairie ou sur le site internet : www.service-public.fr.*

Pour permettre l'instruction, il est nécessaire que vous déposiez sur le Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme (<https://gnau.grandbelfort.fr/gnau/#/>) les pièces mentionnées ci-dessus. *La transmission des pièces à la commune ne sera réalisable qu'une fois l'ensemble des pièces renseignées.*

POINT DE DEPART DU DELAI D'INSTRUCTION

Le délai d'instruction notifié ci-dessus commencera à courir à partir de la date de dépôt de la totalité des informations et pièces manquantes sur la plateforme GNAU <https://gnau.grandbelfort.fr/gnau/#/>

Vous disposez de **3 mois** à compter de la date de réception de cette lettre, pour faire parvenir à la mairie l'intégralité des pièces et informations manquantes. Dans le cas contraire, vous serez réputé avoir renoncé à votre projet ; votre demande fera l'objet de plein droit d'une décision tacite de rejet.

J'appelle également votre attention sur le fait que votre délai d'instruction pourrait faire l'objet d'une prolongation exceptionnelle conformément aux articles R.423-34 à R.423-37 du code de l'urbanisme.

Si l'une de ces situations se présente sur votre dossier, vous serez informé par courrier avant l'expiration du délai d'instruction fixé ci-dessus.

Une fois les pièces et/ou indications manquantes reçues en mairie, 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 4 mois après le dépôt de toutes les pièces et/ou indications manquantes**, votre demande sera automatiquement acceptée et votre projet fera l'objet **d'un permis de construire tacite**.

Vous pourrez alors commencer les travaux après avoir :

- affiché sur le terrain le présent courrier
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier et minimum 2 mois, un panneau visible depuis la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à 424-19, est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : l'autorisation tacite n'est définitive qu'en l'absence de recours : dans un 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.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Belfort, le 27/11/2024

Pour le Maire et par Délégation

L'instructeur ADS de GRAND BELFORT

Monique NANINO



EN CAS D'AUTORISATION TACITE - INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Durée de validité: Conformément au décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014 et par dérogation aux articles R. 424-17 et R.427-18 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 son octroi au bénéficiaire. Il en est de même si passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

En cas de recours contre l'autorisation acquise, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation tacite est acquise sans préjudice du droit des tiers : elle préjuge de la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne préjuge pas du respect des autres réglementations et des règles de droit privé (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter. 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 le permis respecte les règles d'urbanisme. En cas de recours contre la décision, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Obligation de souscrire une assurance dommages-ouvrages : Si la demande concerne la construction d'un bâtiment ou l'exécution de gros travaux, cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

Délais et voies de recours : Si vous entendez contester la présente lettre vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS qui suivent la date de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de celle-ci ou, elle a été émise au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. *(L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite.*

