

REPUBLIQUE FRANCAISE



Commune de LE GRAND BORNAND

DOSSIER n° PC 074 136 24 X0028

Date de dépôt : 22/11/2024
Demandeur : SCCV Chalets de Juliette
Représentant : Monsieur GIRAUD David
Pour : Construction d'un ensemble immobilier
de 7 chalets de 65 logements au total
Adresse terrain : Route du Chinaillon, 74450
LE GRAND BORNAND

Affaire suivie par :
DERLOCHE FAE Céline

Le Maire
à
SCCV CHALETS DE JULIETTE
Monsieur GIRAUD David
1 Allée du Parmelan
74370 EPAGNY METZ TESSY
(anciennement METZ TESSY)

Monsieur,

Vous avez déposé une demande de permis de construire le 22/11/2024 pour un projet de construction d'un ensemble immobilier de 7 chalets de 65 logements au total situé Route du Chinaillon à LE GRAND BORNAND (74450).

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. 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 préfet.

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 des articles R.423-24 à R. 423-33 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, par décision n°DEC2024/059, notifiée le 04/12/2024, il a été fait application des dispositions des articles R.122-3 et R.122-3-1 du Code de l'Environnement (procédure dite de « clause filet »).

Ainsi qu'il découle de l'article 2 de cette décision, le délai d'instruction de la demande de permis de construire est suspendu, dans l'attente que vous complétiez votre dossier par la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas de ne pas prescrire d'évaluation environnementale ou par l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-1 du code de l'environnement.

D'autre part, je vous informe que votre dossier est incomplet.

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

Après examen des pièces jointes à votre demande de permis de construire, il s'avère que la (les) pièce(s) suivante(s) est (sont) manquante(s) ou insuffisante(s) :

PC02. Plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme / A. 431-9 du code de l'urbanisme] :

- Traduire en échelle graphique l'échelle du plan

PC03. Plan en coupe du terrain et de la construction [Article R. 431-10b) du code de l'urbanisme / article R. 431-9 du code de l'urbanisme] :

- Traduire en échelle graphique l'échelle du plan
- Fournir les coupes en cohérence avec la matérialisation sur le plan masse (de limite séparative à limite séparative)

PC04. Notice décrivant le terrain et le projet [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme] :

- Préciser le ou les matériaux des cheminées

PC05. Plan des façades et toitures [Art. R. 431-10a) du code de l'urbanisme] :

- Matérialiser le TN et TF jusqu'à la limite zone rouge PPR (chalet E et F),

Enfin, ainsi qu'il découle de la décision n°DEC2024/059, notifiée le 04/12/2024, il vous reviendra de fournir, conformément aux dispositions de l'article R.431-16 du code de l'urbanisme :

-soit décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas de ne pas prescrire d'évaluation environnementale

-en cas de décision de prescription d'évaluation environnementale, il vous reviendra de fournir ladite évaluation environnementale du projet. Dans ce dernier cas, et pour rappel, le délai d'instruction de la demande sera suspendu jusqu'à la date de réception de la synthèse des observations du public.

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

- Vous devez adresser cette (ces) pièce(s) à la mairie **dans le délai de 3 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, **vosre demande sera automatiquement rejetée**.
- Par ailleurs 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**.

Une fois votre dossier complété, 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 5 mois après le dépôt de **toutes** les pièces manquantes **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 à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- 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.

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



Fait le 19 décembre 2024
Le Maire,
André PERRILLAT-AMÉDÉ

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. 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