

Commune de Messigny-et-Vantoux

dossier n° PC 021 408 26 D0011

date de dépôt : 30 avril 2026
demandeur : SAS 4S IMMO, représenté par
DESARBRES Thierry
pour : la création d'un centre avec accueil et
restaurant.
adresse terrain : **Domaine Sainte-Anne lieu-dit
Route de Saussy, à Messigny-et-Vantoux
(21380)**

Affaire suivie par :
Delphine PARIS
03 80 29 42 44

Le Maire
à
**SAS 4S IMMO, représenté par DESARBRES
Thierry**
**Domaine Sainte-Anne
lieu-dit Route de Saussy
21380 Messigny-et-Vantoux**

Vous avez déposé une demande de permis de construire le 30 avril 2026, pour un projet de création d'un centre avec accueil et restaurant situé Domaine Sainte-Anne lieu-dit route de Saussy, à Messigny-et-Vantoux (21380).

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 DÉLAI D'INSTRUCTION DE LA DEMANDE DE PERMIS

Après examen de votre demande, il s'avère que :

- **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.**
- **votre projet est situé dans un site inscrit en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement et en conséquence en application de l'article R. 425-30 du Code de l'urbanisme, la décision sur la demande de permis ne peut être prise qu'après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.**
- **votre projet porte sur un établissement recevant du public et 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 de l'autorité compétente.**

En conséquence, le délai d'instruction de votre demande de permis de construire est, en application de l'article R.423-32 du code de l'urbanisme, de **5 mois à compter de la date de réception par le Maire, des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête (art. 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 [art. R.423-57 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.

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

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

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

- Fournir un plan précis de votre emprise foncière et mettre en cohérence la notice description ainsi que l'annexe comprenant les références cadastrales avec ce plan.
- Fournir un plan détaillé des places de stationnement, mettre en cohérence l'ensemble des documents (le nombre de place doit être le même sur tous les documents).
- Le nombre de logements doit être le même sur les plans que dans les documents (mettre en cohérence l'ensemble des documents).
- Préciser le nombre de personne qui seront accueilli sur le site par type d'hébergement.
- Fournir un plan précis et les surfaces des boisements supprimés.
- Fournir un plan détaillé de l'ensemble des réseaux (existants et créés) ainsi que les modifications qu'ils peuvent apporter aux terrains. (à une échelle lisible)
- Fournir des plans détaillés indiquant la hauteur de chaque construction mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. (à une échelle lisible).
- Fournir des plans détaillés et cotés pour l'ensemble des logements.
- Sur le plan de masse indiquer l'emplacement des clôtures. (à une échelle lisible)
- Fournir l'accord du gestion de réseau d'eau potable justifiant que la ressource en eaux est suffisante pour l'ensemble du projet.
- Fournir des plans détaillés de l'ensemble des modifications apportées aux terrains, des affouillements, des exhaussements et des terrassements. (à une échelle lisible)
- Préciser les types d'occupation en fonction des types de logement.
- Localiser les panneaux solaires photovoltaïques, et fournir une notice descriptive.
- Fournir l'attestation RE2020 pour chaque construction et pas uniquement pour le restaurant, le wellness et l'Ecolodge Famille. (PC 16-1)
- Fournir une notice détaillée pour les matériaux utilisés pour chaque type de circulation (circulation carrossable, desserte accès Ecolodges, places de stationnement terrasse, etc.).
- Fournir un plan détaillé de l'aménagement de l'entrée du site et de l'accès avec la route départementale.
- Un local et des places camping-car sont prévus, veuillez préciser si un camping est prévu sur ce site.
- Le projet est en site inscrit : concernant les démolitions, vous devez fournir :
 - Des photographies des façades et toitures des bâtiments et de ses dispositions intérieures [Art. R. 451-3 b) du code de l'urbanisme] (Ces photographies doivent être prises de façon à faire apparaître l'ensemble de chaque façade et toiture du bâtiment ainsi que ses dispositions intérieures. À prévoir en nombre suffisant pour une bonne compréhension du dossier.)
 - Une notice pour chaque bâtiment démolé expliquant les raisons pour lesquelles la conservation du bâtiment ne peut plus être assurée [Art. R 451-3 a) du code de

l'urbanisme]. (expliquez dans une notice les raisons pour lesquelles la conservation du bâtiment ne peut plus être assurée, bien que l'intérêt de celui-ci ait été reconnu suffisant pour justifier sa préservation) – Pour chaque bâtiment démolé.

▪ Indiquer la surface des bâtiments démolis et les surfaces des parties conservées.

- **PC11 - L'étude d'impact ou la décision de dispense d'une telle étude [Art. R. 431-16 a) du code de l'urbanisme].**
- **PC11-3 - L'attestation de conformité du projet d'installation [Art. R 431-16 d) du code de l'urbanisme].**
- **PC10 - L'accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public [Art. R. 431-13 du code de l'urbanisme].**
- **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].**

Vous devez déposer un dossier loi sur l'eau, l'attestation fournie correspond au lotissement « Le jardin de Lana » et non au projet concerné par ce permis de construire.

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

- vous devez adresser ces pièces 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, **votre 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 des pièces manquantes 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 tacite¹.

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 n° 13407*01 à la mairie ou sur le site internet : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/>)
- 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.

1. ¹ Le maire en délivre certificat sur simple demande.

2. ² Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance du permis 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.

CAS OU UN PERMIS TACITE N'EST PAS POSSIBLE

L'article R. 424-3 du Code de l'urbanisme prévoit que, par exception au b de l'article R. 424-1, le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet notamment lorsque la décision est soumise à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de

France (ABF) et que celui-ci a notifié, dans les délais prévus¹, un avis défavorable ou un avis favorable avec prescriptions.

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

En application de l'article R. 424-4 du Code de l'urbanisme, il incombe à l'ABF de vous adresser une copie de son avis ou de sa décision si ceux-ci sont défavorables à votre projet ou bien favorables mais assortis de prescriptions. Cet avis ou décision doit vous informer que vous ne pourrez pas vous prévaloir d'un permis tacite.

Si vous ne recevez pas ce courrier de l'ABF et qu'aucune décision sur votre demande d'autorisation d'urbanisme ne vous est notifiée dans le délai de 5 mois à compter du dépôt de votre demande ou de la complétude de votre dossier, soit le 30/09/2026, votre demande ne peut pas faire l'objet d'une autorisation tacite.

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

Fait, A Tessigny-et-Vantoux
Le 23/05/2026
P/O La maire
Le Premier Adjoint
Serge Rouillon
Françoise GAY

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 3 an(s) 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. L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an 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 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 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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également, dans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision, 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'État. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. L'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique ne proroge pas le délai de recours contentieux.

¹ Ceux mentionnés aux articles R. 423-59 et R. 423-67 du Code de l'urbanisme