

Mairie des Epesses
2, Place Monseigneur Bonneau
85590 LES EPESSSES
0251573130

DOSSIER : N° PC 085 082 18 H0028

Déposé le : 29/06/2018

Demandeur : SAS GRAND PARC DU PUY DU
FOU représentée par Monsieur ALBERT
Laurent

Sur un terrain sis à : LA MENANTERIE à LES
EPESSSES (85590)

Références cadastrales : B 531, B 598, B 662,
B 838, B 843, B 844

SAS GRAND PARC DU PUY DU FOU
représentée par Monsieur ALBERT Laurent
LE MANOIR DE CHARETTE
LE PUY DU FOU
CS 70025
85590 LES EPESSSES

Affaire suivie par Nelly RONDEAU

Monsieur,

Vous avez déposé une demande de Permis de construire le 29/06/2018 pour un projet de construction d'un hangar ouvert pour stockage matériel situé LA MENANTERIE à LES EPESSSES (85590).

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

Après examen de votre demande, il s'avère que la (les) consultation(s) suivante(s) est (sont) nécessaire(s) :

- **La Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine) en raison de la situation de votre projet dans le Périmètre de Protection des Monuments Historiques.**

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 4 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, je vous informe que :

- si votre projet comporte une demande d'autorisation de défrichement, le Préfet peut décider, en application de l'article R.312-1 du Code forestier, de prolonger de 3 mois le délai d'instruction de votre demande d'autorisation de défrichement.
- si votre projet comporte une demande d'autorisation d'exploitation commerciale ou de création de salle de spectacle cinématographique, il peut faire l'objet d'un recours, le délai d'instruction de votre demande de permis devra dans ce cas être prolongé de 5 mois supplémentaires (Article R.423-36 du Code de l'urbanisme).
- si votre projet fait l'objet d'une évocation par le Ministre chargé des sites, par le Ministre chargé de la protection de la nature ou par le Ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés, le délai d'instruction de votre demande de permis devra dans ce cas être porté à 8 mois (Article R 423-37 du Code de l'urbanisme).
- le maire peut décider, en cas d'avis défavorable de l'ABF, de saisir le préfet de région, en application de l'article R.423-35 du Code de l'urbanisme, d'un recours contre cet avis. Dans cette hypothèse, le délai d'instruction de votre demande de permis devrait être prolongé de 2 mois supplémentaires.
- en application de l'article R.423-37-1 du Code de l'urbanisme, lorsque la Commission Européenne est saisie dans les conditions prévues par l'article R.414-25 du code de

l'environnement (législation Natura 2000), le délai d'instruction de la demande est suspendu jusqu'à la date de réception de cet avis par l'autorité compétente.

Si tel était le cas, vous recevriez une lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou un courrier électronique) avant l'expiration du délai de 4 mois qui vous est notifié dans le présent courrier¹.

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

DEMANDE DE PIÈCES MANQUANTES DANS LE DOSSIER

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

PC2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme

Veuillez indiquer la distance entre le projet du bâtiment de stockage et le bâti des tiers.

PC11. L'étude d'impact ou la décision de dispense d'une telle étude [Art. R. 431-16 a) du code de l'urbanisme

Si vous êtes concerné, un nouveau délai vous sera notifié.

Si vous n'êtes pas concerné, veuillez l'attester.

PC25. Une justification du dépôt de la demande d'enregistrement ou de déclaration au titre de la législation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement [Art. R. 431-20 du code de l'urbanisme

Si vous n'êtes pas concerné, veuillez l'attester.

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 **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 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 4 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 tacite².**

Vous pourrez alors commencer les travaux³ après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle de déclaration CERFA n° 13407*02 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.

Je vous informe également que 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 lorsque la décision est soumise à l'accord de l'architecte des bâtiments de France et que celui-ci a notifié, dans les délais mentionnés à l'article R.423-67, un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions.

Si vous recevez un courrier de l'architecte des bâtiments de France vous informant qu'il a émis un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions sur votre projet, un permis tacite n'est pas possible. Si alors aucune décision ne vous est envoyée dans le délai de 4 mois à compter du dépôt de toutes les pièces manquantes en mairie, vous pourrez considérer que votre demande est refusée, en application de l'article R.424-2 du Code de l'urbanisme.

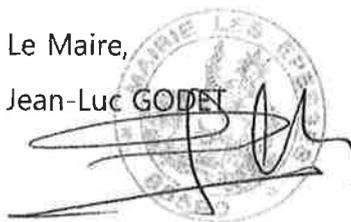
Si vous ne recevez pas un tel courrier de l'architecte des bâtiments de France et qu'aucune décision ne vous est envoyée dans le délai de 4 mois à compter du dépôt de toutes les pièces manquantes en mairie, votre demande de permis sera automatiquement acceptée et votre projet fera l'objet d'un Permis de construire tacite².

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

LES EPESES, le 11/07/2018.

Le Maire,

Jean-Luc GODET



¹ Par ailleurs, au cas exceptionnel où le ministre de la culture décidait d'évoquer le dossier, c'est-à-dire d'émettre un avis au lieu et place de l'ABF, le délai total serait porté à un an. Vous en seriez immédiatement averti.

² Le maire en délivre certificat sur simple demande.

³ Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance de la décision de non opposition et doivent être différés : c'est le cas des travaux de démolition, ou des travaux situés en site inscrit, ainsi que des travaux faisant l'objet de prescriptions au titre de l'archéologie préventive.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Durée de validité de l'autorisation : 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. L'autorisation peut être prorogée par périodes 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 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.