

Commune de Eyglers

date de dépôt : 14 décembre 2016

demandeur : SARL BERARD-ABELLI, représenté par  
BERARD Dominique

pour : création d'un lotissement de 21 lots

adresse terrain : lieu-dit Les Blancs, à Eyglers (05600)

Affaire suivie par :  
Monique ROUMIERE  
04 92 40 36 16

Le Maire

à

SARL BERARD-ABELLI, représenté par BERARD

Dominique

13 avenue Maurice Petsche

05100 Briançon

SCP TOMASI GARCIA & Associés  
AVOCATS

Les Terrasses de l'Europe B

Rond-point de l'Europe

05000 Briançon

Tél : 04 92 40 39 33



Vous avez déposé une demande de permis d'aménager le 14 décembre 2016, pour un projet de création d'un lotissement de 21 lots situé lieu-dit Les Blancs, à Eyglers (05600).

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 est situé dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques et en conséquence en application de l'article R. 425-1 du code de l'urbanisme le projet doit faire l'objet de l'accord de l'architecte des bâtiments de France,
- votre projet entre dans le champ d'application de l'article 4 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, et en conséquence en application de l'article R. 425-31 du code de l'urbanisme la décision ne peut intervenir avant que le Préfet de Région ait statué.

Je vous informe en conséquence que pour permettre de respecter cette obligation, le délai d'instruction de votre demande de permis d'aménager doit être porté à 4 mois en application des articles R. 423-28 a), R. 423-24 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 d'aménager.

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

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

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

*Tacite*  
- Association syndicale : Fournir (PA12) - L'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots [Art. R. 442-7 du code de l'urbanisme].

- Natura 2000 : Le terrain situe en site Natura 2000. Fournir (PA15-1) le dossier d'évaluation des incidences prévu à l'article 414-23 du code de l'environnement.

*Attestation*  
- Travaux de finition différés : Le projet prévoit des travaux de finition différés (article R442-13 du code de l'urbanisme). Par conséquent, préciser de quels travaux il s'agit, indiquer une date d'achèvement de ces travaux (le lotisseur doit s'engager à achever les travaux de finition dans un délai fixé avec précision) et fournir (PA14) l'attestation de la garantie d'achèvement des travaux conformément à l'article R. 442-14 du code de l'urbanisme [Art. R. 442-6 b) du code de l'urbanisme].

*Attente*  
- Secteur AUba des Blancs : L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par une servitude pour programme de mixité sociale (article L 123-2b du code de l'urbanisme). Le règlement de ce secteur (article AUB2 IV) exige que les opérations comportent au moins 30 % de logements sociaux en nombre et en surface (surface de plancher). Par conséquent, veuillez indiquer les lots qui accueilleront les logements sociaux et préciser la surface de plancher afférente.

*OK*  
- Règlement du lotissement : Article 14 : Remplacer : surface hors nette (SHON) par surface de plancher.

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 d'aménager 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 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 d'aménager tacite<sup>1</sup>.

Vous pourrez alors commencer les travaux<sup>2</sup> 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. Le maire en délivre certificat sur simple demande.

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, dans les cas où la décision est soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet : [...]

- lorsque, dans un délai de 2 mois suivant la réception de la demande d'avis, l'architecte des bâtiments de France notifie un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions sur le projet.

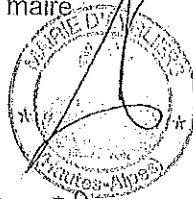
Par conséquent, si vous recevez un courrier de l'architecte des bâtiments de France vous informant qu'il a émis un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions sur votre projet, un permis tacite n'est pas possible. Si alors aucune décision ne vous est envoyée dans le délai de 4 mois 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.424-3 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 d'aménager tacite.

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

Fait, le 03 JAN. 2017

Le maire



A. Clouet

**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 36 mois 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.

<sup>1</sup> Le maire ou le Préfet en délivre certificat sur simple demande.