

DOSSIER N° PC0742642500013

Déposé le : 27/05/2025

Sur un terrain sis à : 0662 rue CESAR

VUARCHEX 74950 Scionzier

0C-0041

DESTINATAIRE

SCI HEPHAISTOS

15 AVENUE ALPHONSE BAUDIN

01000 Bourg-en-Bresse

Objet : majoration du délai d'instruction de votre demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale n° **PC0742642500013**

Affaire suivie par : Marie-Thérèse DIMAND

urbanisme@scionzier.fr

Monsieur,

Vous avez déposé une demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale le 27/05/2025 pour la réhabilitation d'une usine pour la création de deux cellules commerciales avec réaménagement de l'environnement extérieur sis 0662 rue CESAR VUARCHEX à 74950 Scionzier.

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 dossier, il s'avère :

- que votre projet est soumis à autorisation d'exploitation commerciale et porte sur un établissement recevant du public et en conséquence en application de l'article R.425-15 et R.425-15-1 du Code de l'Urbanisme, le permis doit faire l'objet de l'accord du préfet,

Je vous informe en conséquence que pour permettre de respecter ces obligations, le délai d'instruction de votre demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale doit être porté à 5 mois en application des articles R.423-25(e) et R.423-28 (b) 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.

DEMANDE DE PIECES MANQUANTES DANS LE DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS

En outre après examen des pièces jointes à votre demande de permis de construire, il s'avère que les pièces suivantes sont manquantes ou insuffisantes et ne permettent pas de poursuivre l'instruction de votre demande :

Compte tenu que la demande de permis de construire doit être déposée sur l'ensemble de l'unité foncière de la zone commerciale coté Nord à partir de la rue César Vuarchex, le règlement du plan local d'urbanisme et du code de l'urbanisme s'appliquent à la totalité de l'unité foncière représentant la zone commerciale partie nord (stationnement, espaces verts...)

Cerfa à compléter et à corriger : page 3 : indiquer la totalité de l'unité foncière (le projet doit être déposé sur la totalité de l'unité foncière comprenant les bâtiments commerciaux existants)

Réf cadastrales, superficie des parcelles...

Page 4 : indiquer le n° de récépissé de déclaration à l'ordre des architectes

Page 5 : descriptif projet : rajouter création de 2 cellules commerciales

Page 7 : indiquer la SP existante avant travaux de l'ensemble des bâtiments existants, la SP supprimée et revoir la surface supprimée par changement de destination qui doit prendre en compte la SP supprimée (2500 et non 2924)

Page 8 : compléter l'emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées au stationnement de la totalité de la zone commerciale partie nord,

PC2 : un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier côté dans les trois dimensions et faisant apparaître : (article R. 431-9 du code de l'urbanisme)

- la totalité des bâtiments existants,
- la largeur des accès existants et à créer, la hauteur du bâtiment (plan doit être coté dans les trois dimensions : il manque la hauteur)
- préciser l'ensemble des Reculs en tout point du bâtiment ainsi que les reculs pour les abris de stationnements par rapport aux limites des propriétés voisines,
- indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos jointes (pièces PC7 et PC8) ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue.

Parking extérieur de plus de 500 m²

- Mise en place d'un dispositif d'ombrage réalisé par ombrière avec panneaux solaires sur la moitié de la superficie du parking,
- Mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur la moitié de la superficie au sol du parking par revêtement de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité des sols l'infiltration ou l'évaporation des eaux,

Réseaux : Eau potable : Fournir un plan réseaux existant et plan de réseaux projetés

Mise en place d'un regard de comptage en limite du domaine public sur terrain privé.

Eaux pluviales : Proposer un système de gestion et traitement des eaux pluviales ou justifier de l'existence et de la suffisance d'un tel système.

- Plan faisant apparaître la partie du bâtiment à démolir

PC3 : un plan en coupe du terrain et de la construction (article R. 431-10 b) du code de l'urbanisme) du bâtiment existant et du projet faisant apparaître la hauteur du bâtiment

depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit et fournir un plan en coupe des stationnements comportant les ombrières, en précisant la hauteur des ombrières depuis le sol naturel,

PC11. Fournir l'étude d'impact ou la décision de dispense d'une telle étude (Art. R 431-16 a) du code de l'urbanisme ou soit l'étude d'impact actualisée ainsi que les avis de l'autorité environnementale, des collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet (Art. R 431-16 b) du code de l'urbanisme,

Les projets susceptibles d'avoir des impacts notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une étude d'impact soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas par l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement [Art. R. 122-2 et R.122-2-1 du code de l'environnement]. Dans ce second cas, l'autorité environnementale peut accorder une dispense lorsque l'étude d'impact n'est pas nécessaire.

L'étude d'impact doit être établie par un bureau d'études spécialisé.

PC 16-5. Une attestation garantissant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prises en compte dans la conception du projet. [Art. R. 431-16 n) du code de l'urbanisme]

Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent.

PC4 : une notice décrivant le terrain et présentant le projet (article R. 431-8 du code de l'urbanisme) :

- Notice du projet architectural incomplète : compte tenu que le projet est déposé sur la totalité de la zone, il faut indiquer l'ensemble des références cadastrales ainsi que la superficie totale du tènement, et préciser qu'une partie du bâtiment va être démolie et la surface de plancher démolie,

Compléter la partie stationnement conformément à l'article L.111-19 du code de l'Urbanisme ainsi que par rapport à la loi climat et loi APER et préciser que les ombrières sur les stationnements seront entièrement photovoltaïques et préciser également la superficie du parking pour la gestion des eaux pluviales (application sur la moitié de la superficie du parking),

fournir un tableau qui indique l'emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement annexe d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale (ne dépassant pas 75 % de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce en déduisant les espaces paysagers..), prenant en compte l'ensemble de la zone commerciale partie nord, préciser le % d'espaces verts qui ne peut être inférieur à 20 % de la surface du terrain pour la zone commerciale partie nord

DOSSIER INCOMPLET - PREFECTURE HAUTE-SAVOIE Secrétariat CDAC en date du 13/06/2025

- Le tableau présente des lacunes et des imprécisions qui nuisent à sa compréhension notamment en ce qui concerne la mention des surfaces autorisées/exploitées/non exploitées. Par ailleurs, l'information relative à la diminution de la surface de vente du magasin DECATHLON doit être plus détaillée et expliquée.
- De plus, ce tableau n'est pas toujours cohérent avec celui figurant page 29 du dossier AEC et repris page 15 de l'analyse d'impact.

- A titre d'exemple : la surface de vente totale de l'ensemble commercial après réalisation du projet, page 27 s'élève à 18012 alors que page 29 il est indiqué une surface totale
- De vente de 20 162 m²,
- Le bâtiment B de la page 27 ne correspond au bâtiment B de la page 29
- La surface de vente totale dont la création est prévue s'élève à 2100 m² page 27 et à 2150 m² page 29.

S'il s'avérait que la surface de vente est bien supérieure à 20 000 m² après réalisation du projet, il m'appartiendra au titre de l'article L752-17 du code de commerce, d'en informer la commission nationale d'aménagement commercial

Il convient donc de procéder à la correction des deux tableaux de manière à déterminer la surface de vente effective de l'ensemble commercial Val d'Arve avant et après réalisation du projet.

Opération de revitalisation du territoire (ORT)

- Signature de la convention n'est pas mentionnée dans le dossier AEC

Fournir le Dossiers complet comprenant les 2 volets PC et AEC sous format papier et sur support dématérialisé.

2 exemplaires papier accompagnés d'une clé USB (article R 752-13 du code de commerce)
Chacun des membres de la commission départementale reçoit par tout moyen communication du dossier.

Le pétitionnaire doit compléter le dossier conformément à la demande de pièces complémentaires ci-jointe émise par le secrétariat de la CDAC

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 automatique 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.

Le délai d'instruction de votre demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale est porté à **5 mois** après le dépôt de toutes les pièces manquantes en mairie. En cas de refus de la CDAC et d'un recours déposé devant la commission nationale d'aménagement commercial dans le délai d'instruction du permis de construire, ce délai d'instruction est **majoré de 5 mois** à compter du recours en application de l'article R.423-36-1 du code de l'urbanisme. Le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet, le demandeur ne peut se prévaloir d'un permis tacite si avis défavorable de la commission départementale d'aménagement commercial ou de la commission nationale d'aménagement commercial (article R.424-2 h du code de l'urbanisme).

Attention, le permis de construire n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de 2 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 15 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.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

SCIONZIER, le 17/06/2025

Pour le Maire et par Délégation,
L'agent instructeur
Marie-Thérèse DIMAND

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'M. Dimand', written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'MAIRIE DE SCIONZIER' at the top and '(Haute-Savoie)' at the bottom, with a central emblem featuring a building and a star.

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.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolués. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) du permis : il est tenu de souscrire l'assurance 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.

