

Commune de
DONNENHEIM

24 Place de l'Ecole
67170 DONNENHEIM

M CEDRIC LOTTMANN
1 A RUE DE MITTELHAUSEN
67170 MITTELSCHAEFFOLSHEIM

MME PAULINE PRIEUR
2 ALLEE DES TILLEULS
67460 SOUFFELWEYERSHEIM

Lettre recommandée avec AR

Numéro du dossier :	PC 067 100 21 R0021
Déposé le :	08/11/2021
Par :	Monsieur LOTTMANN CEDRIC, Madame PRIEUR PAULINE
Adresse des Travaux :	RUE DES OIES
Nature des travaux :	Construction d'une maison individuelle avec garage et démolition partielle

Objet : demande de pièces complémentaires et non-conforme

Monsieur, Madame,

Vous avez déposé le 08/11/2021 à la mairie de DONNENHEIM une demande de permis de construire dont les références sont portées dans le cadre ci-dessus.

Lors de ce dépôt, le récépissé vous informait que l'administration pouvait, dans le mois suivant le dépôt de votre demande, vous écrire pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier.

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

- **Le plan de masse des constructions à démolir.** Il conviendra de fournir un plan de masse où figure les bâtiments à démolir. Lors d'une démolition partielle il faudra mettre en évidence les parties concernées par la démolition ;
- **Une photographie des bâtiments à démolir ;**
- **Le formulaire Cerfa** devra être complété à la page 3 au point 4 avec les surfaces existantes (colonne A), les surfaces supprimées (colonnes D) et les surfaces créées (colonne B).

Je vous informe qu'en conséquence, et en application de l'article R.423-39 du code de l'urbanisme, vous devez adresser ce(s) document(s) à la mairie dans le délai de **trois 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.

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.

Si vous ne recevez pas de réponse de l'administration à la fin du délai de **2 mois**, votre demande sera automatiquement acceptée et votre projet fera l'objet d'un permis de construire tacite. Le maire en délivre certificat sur simple demande.

En cas d'accord tacite, vous pourrez alors commencer les travaux¹ après avoir :

- adressé au maire en 3 exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (pour les permis de construire et d'aménager) ;
- 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.

Par ailleurs, il semble que votre projet ne soit pas conforme à l'article 7 UA du PLU, qui au point 1 impose : « à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre

ces deux points. En cas d'implantation en recul par rapport aux deux limites séparatives latérales, la somme des distances de recul devra être répartie selon un rapport de 1 à au moins 3. »

Or votre projet est à 6 mètre de la limite séparative et à 12. Mètre de l'autre limite séparative, la répartition est alors un rapport de 1 à 2 et non de 1 à au moins 3.

Je vous remercie de vérifier votre projet au regard de cette réglementation et, le cas échéant, de modifier et/ou compléter les documents correspondants, que vous fournirez alors en mairie en quatre exemplaires.

Attention : l'autorisation d'urbanisme n'est définitive 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 informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- Dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation d'urbanisme, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

Je vous prie d'accepter, Monsieur, Madame, l'expression de mes sincères salutations.

DONNENHEIM, le 18/11/2021
Le Maire,

Stéphane SCHISSELE



Copie transmise à M. le Préfet au titre du contrôle de légalité

¹ Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance de l'autorisation d'urbanisme 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.

Durée de validité de l'autorisation d'urbanisme : 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 de l'autorisation est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée 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 adresser une demande de prorogation sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité de ladite autorisation.

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 de (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 (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.