PRÉFET
DU VAL-
DE-MARNE

Liberté
Égalité
Fraternité

Commune d'Ivry-sur-Seine

dossier n° PC 094 041 22 01019-M02

date de dépôt : **06 décembre 2023**
demandeur : **M2P WITCHITZ, représentée par Monsieur MANNES Pierre**
pour : **Réhabilitation d'une halle industrielle et d'un immeuble de bureau en hôtel d'activités.**
Les modifications portent sur le traitement des façades et sur les aménagements extérieurs.
adresse terrain : **32 rue Robert Witchitz, à Ivry-sur-Seine (94200)**

DRIEAT / Unité départementale du Val-de-Marne
Affaire suivie par :
Sylvain JACOLOT
01 49 80 21 05

La directrice de l'UD du Val-de-Marne
à
M2P WITCHITZ, représentée par Monsieur MANNES Pierre
17 rue de la Nouvelle France
93100 Montreuil

Monsieur,

Vous avez déposé une demande de permis de construire modificatif le 6 décembre 2023, pour un projet de réhabilitation d'une halle industrielle et d'un immeuble de bureau en hôtel d'activités situé 32 rue Robert Witchitz, à Ivry-sur-Seine (94200). Les modifications portent sur le traitement des façades et sur les aménagements extérieurs.

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 les abords des monuments historiques et en conséquence, en application de l'article R. 423-54 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente doit recueillir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France ;

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 de l'article R. 423-24 c) 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 PIECES 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 :

Formulaire cerfa n° 13411*12 – L'engagement du demandeur au cadre 12 – page 8 du formulaire de demande de permis n'a pas été signé. Veuillez par conséquent retourner le formulaire dûment signé (seules les pages 7/8 pourront être retournées).

PC6 – Insertion graphique [Art. R. 431-10 c) du Code de l'urbanisme] – Votre demande porte notamment sur la modification du calepinage des portes industrielles figurant sur le document d'insertion graphique joint à la demande de permis initiale. Par conséquent, veuillez actualiser et redéposer cette insertion graphique du projet ;

Les pièces listées ci-dessus devront être retournées auprès du service urbanisme d'Ivry-sur-Seine en 4 exemplaires.

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 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 tacite**[1].

Vous pourrez alors commencer les travaux[2] **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 prévus[1], 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 4 mois à compter du dépôt de votre demande ou de la complétude de votre dossier, votre demande ne peut pas faire l'objet d'une autorisation tacite.

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

Fait à Créteil, le 21 décembre 2023

Pour la Préfète et par délégation,

Le Responsable-adjoint du pôle ADS

Sylvain JACOLOT

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(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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

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