

REPUBLIQUE FRANCAISE



Commune de Magland

dossier n° PC 074 159 18 C0010

date de dépôt : 24.07.2018

affichage avis de dépôt : 25.07.2018

demandeur : SAS MGM, représentée par
Monsieur GIRAUD David

pour : Création d'un ensemble hôtelier Flaine
Front de Neige (Hôtel, résidence de tourisme,
parties communes, parkings et garderie)

adresse terrain : FLAINE FRONT DE NEIGE,
lieu-dit PRE-MICHALET, à Magland (74300)

parcelles cadastrales : F n° 61 / 63 / 64 / 65 / 66 /
68 / 90 / 97 / 137 / 140 / 142 / 145 / 51

superficie tènement foncier : 27 108 m²

ARRÊTÉ

**accordant un permis de construire avec prescriptions
au nom de la commune de Magland**

Le maire de Magland,

Vu la demande de permis de construire présentée le 24.07.2018 par la SAS MGM représentée par Monsieur GIRAUD David demeurant ALLEE DU PARMELAN, ZAC DE LA BOUVARDE, à Pringy (74373) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un ensemble hôtelier Flaine Front de Neige (Hôtel, résidence de tourisme, parties communes, parkings et garderie) ;
- sur un terrain situé FLAINE FRONT DE NEIGE, lieu-dit PRE-MICHALET, à Magland (74300) ;
- pour une surface de plancher créée de 7 965 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les pièces complémentaires fournies en date du 02.10.2018 ;

Vu les articles L.122-1 et suivants du code de l'urbanisme (loi du 09.01.1985 relative au développement et à la protection de la montagne) ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 26.06.2006 et complété le 31.08.2006, modifié les 24.09.2007, 04.02.2009 et 24.07.2009 ;

Vu l'arrêté de Monsieur le Préfet de Région n° UTN 03-434 en date du 04.11.2003 autorisant l'extension de l'urbanisation de Flaine ;

Vu l'arrêté de Monsieur le Préfet coordonnateur du massif des Alpes n° 2009-07 en date du 12.01.2009 autorisant une unité touristique nouvelle sur les communes d'Arâches-la-Frasse et de Magland ;

Vu la convention d'aménagement touristique en exécution de l'article 42 de la loi n° 85-30 du 09.01.1985 dite « Loi Montagne » en date du 24.05.2005 ;

Vu le schéma de principe de l'orientation d'aménagement de la zone AUf du plan local d'urbanisme de la commune de Magland en date du 04.02.2009 et définissant le secteur a destiné à l'implantation de 11 500 m² de surface de plancher en hébergement hôtelier et résidence de tourisme ;

Vu le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) de la station de Flaine (communes d'Arâches-la-Frasse et de Magland) approuvé le 12.06.2017 ;

Vu l'étude spécifique au respect du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la zone de Flaine réalisée par le bureau d'étude SAGE ENVIRONNEMENT en date du 20.12.2017 et l'attestation de prise en compte de ladite étude produite par l'architecte du projet en date du 13.07.2018 ;

Vu l'étude spécifique pour adapter la construction à la nature du contexte à la zone de Flaine réalisée par le bureau d'étude ENGINEERISK en date du 17.05.2018 et l'attestation de prise en compte de ladite étude produite par l'architecte du projet en date du 13.07.2018 ;

Vu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France du 09.08.2018 ;

Vu l'avis favorable du gestionnaire de l'assainissement collectif du 27.07.2018 ;

Vu l'avis favorable du gestionnaire du réseau électrique du 16.08.2018 ;

Vu l'avis du gestionnaire du réseau gaz du 03.10.2018 ;

Vu l'avis favorable du gestionnaire du réseau d'eau potable du 15.10.2018 ;

Vu l'avis favorable du gestionnaire des ordures ménagères du 05.10.2018 ;

Vu l'avis favorable du Syndicat Intercommunal de Flaine (SIF) du 26.07.2018 ;

Vu l'avis de la DDT – service environnement du 21.09.2018 ;

Vu l'avis favorable de la commission consultative départementale de la sécurité et de l'accessibilité (sous-commission départementale accessibilité) du 18.09.2018 ;

Vu les avis favorables de la commission consultative départementale de la sécurité et de l'accessibilité (sous-commission départementale sécurité) du 18.09.2018 ;

Vu le permis de construire n° PC 074 014 18 C0013 déposé parallèlement sur la commune d'Arâches-la-Frasse le 26.07.2018 et portant sur le même projet (projet en limite des deux communes) ;

Vu l'accord du Maire au nom de l'Etat du 17.10.2018 par l'autorisation de travaux n° AT 074 159 18 C0002 conduisant à la création d'un établissement recevant du public (ERP) ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 à 8.

Article 2

Au titre de la participation à la réalisation des équipements propres à l'opération (article L.332-15 du code de l'urbanisme), le bénéficiaire du permis devra exécuter les travaux de raccordement à la voie publique et de branchement aux réseaux publics selon les directives données par les autorités gestionnaires de la voie et des réseaux, qu'il devra préalablement contacter. En outre, il devra, le cas échéant, obtenir les autorisations de passage sur fonds privés.

Article 3

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement (article AUf 4.2 du plan local d'urbanisme).

Les prescriptions émises par le service gestionnaire du réseau d'assainissement collectif en date du 27.07.2018 seront strictement respectées ; le bénéficiaire de la présente autorisation devant impérativement se rapprocher du service gestionnaire pour faire exécuter les travaux de branchement d'eaux usées sur le domaine public (voir avis joint).

Les prescriptions émises par le service gestionnaire du réseau électrique en date du 16.08.2018 seront strictement respectées ; le dossier ayant été instruit sur la base d'une puissance de raccordement de 1132 kVA triphasé et l'opération nécessitant la création d'un poste de distribution publique (voir avis joint).

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable (article AUf 4.1 du plan local d'urbanisme).

Les prescriptions émises par le service gestionnaire du réseau public de distribution d'eau potable en date du 15.10.2018 seront strictement respectées (voir avis joint).

Les prescriptions émises par la commission consultative départementale de la sécurité et de l'accessibilité (sous-commission accessibilité) en date du 18.09.2018 seront strictement respectées (voir avis joint).

Les prescriptions émises par la commission consultative départementale de la sécurité et de l'accessibilité (sous-commission sécurité) en date du 18.09.2018 seront strictement respectées (voir avis joint).

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées des routes départementales (article AUf 4.3 du plan local d'urbanisme).

Article 4

Les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France en date du 09.08.2018 seront strictement respectées (voir accord joint).

Article 5

Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain (article AUf 4.4 du plan local d'urbanisme).

Article 6

La construction prendra en compte les conclusions et préconisations de l'étude spécifique pour adapter la construction à la nature du contexte à la zone de Flaine réalisée par le bureau d'étude ENGINEERISK, suivant l'attestation produite par l'architecte du projet en date du 13.07.2018.

La construction prendra en compte les conclusions et préconisations de l'étude spécifique au respect du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la zone de Flaine réalisée par le bureau d'étude SAGE ENVIRONNEMENT, suivant l'attestation produite par l'architecte du projet en date du 13.07.2018.

Article 7

Les aménagements paysagers devront respecter les plantations existantes et affirmer par leur importance la haute qualité esthétique de l'ensemble architectural à réaliser (article AUF 13 du règlement du plan local d'urbanisme).

Article 8

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux ne devra être adressée qu'après réalisation des abords prévus dans la demande susvisée (article R. 462-1 du code de l'urbanisme).

Le **18 OCT. 2018**



e maire,

Rene POUCHOT

INFORMATIONS RISQUES : L'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le fait que le terrain est concerné par le risque d'aléa faible effondrements (109/E1, 116/E1, 114/E1 et 121/E1), torrentiel (109/T1, 116/T1 et 121/T1) et avalanches (116/A1 et 121/A1) de la carte des aléas établie dans le cadre du plan de prévention des risques.

INFORMATIONS RISQUES : L'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le fait que le terrain est concerné par le risque d'aléa moyen éboulements rocheux (121/P2) de la carte des aléas établie dans le cadre du plan de prévention des risques.

INFORMATIONS RISQUES : L'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le fait que le terrain est concerné par le risque d'aléa fort torrentiel (109/T3 et 116/T3) et avalanche (114/A3) de la carte des aléas établie dans le cadre du plan de prévention des risques.

INFORMATIONS RISQUES : L'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le fait que le terrain est concerné par le risque d'aléa d'avalanches exceptionnelles (114/AE, 121/AE et 106/AE) de la carte des aléas établie dans le cadre du plan de prévention des risques.

INFORMATIONS RISQUES : L'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le fait que le terrain est concerné par la zone bleu clair 118/A, 122/A, 123/A et 124/A (zone d'avalanches aérosol – risque faible) du règlement du plan de prévention des risques, et que la prise en compte dans son projet des règles de construction, d'utilisation et d'exploitation du plan de prévention des risques est de sa responsabilité.

INFORMATIONS RISQUES : L'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le fait que le terrain est concerné par la zone bleu clair 113/E, 118/E, 122/E et 123/E (zone d'effondrements, affaissement karstiques – risque faible) du règlement du plan de prévention des risques, et que la prise en compte dans son projet des règles de construction, d'utilisation et d'exploitation du plan de prévention des risques est de sa responsabilité.

INFORMATIONS RISQUES : L'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le fait que le terrain est concerné par la zone bleu clair 113/I, 118/I et 122/I (zone de ruissellements – risque faible) du règlement du plan de prévention des risques, et que la prise en compte dans son projet des règles de construction, d'utilisation et d'exploitation du plan de prévention des risques est de sa responsabilité.

INFORMATIONS RISQUES : L'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le fait que le terrain est concerné par la zone bleu clair 124/H (zone d'éboulements rocheux – risque moyen) du règlement du plan de prévention des risques, et que la prise en compte dans son projet des règles de construction, d'utilisation et d'exploitation du plan de prévention des risques est de sa responsabilité.

INFORMATIONS RISQUES : L'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le fait que le terrain est concerné par la zone jaune hachurée 113/m (zone d'avalanches exceptionnelles – risque limité) du règlement du plan de prévention des risques, et que la prise en compte dans son projet des règles de construction, d'utilisation et d'exploitation du plan de prévention des risques est de sa responsabilité.

INFORMATIONS RISQUES : L'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le fait que le terrain est concerné par la zone rouge 115/Xa (zone avalanches – risque fort) du règlement du plan de prévention des risques, et que la prise en compte dans son projet des règles de construction, d'utilisation et d'exploitation du plan de prévention des risques est de sa responsabilité.

INFORMATIONS RISQUES : L'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le fait que le terrain est concerné par la zone rouge 112/Xt (zone torrentiel – risque fort) du règlement du plan de prévention des risques, et que la prise en compte dans son projet des règles de construction, d'utilisation et d'exploitation du plan de prévention des risques est de sa responsabilité.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision 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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

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.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. 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 (ou les) bénéficiaire(s) du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n°13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : l'autorisation 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 d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) du permis 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 d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaires du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

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 dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

REPUBLIQUE FRANCAISE



Commune de Magland

dossier n° PC 074 159 18 C0010

date de dépôt : 24.07.2018

affichage avis de dépôt : 25.07.2018

demandeur : SAS MGM, représentée par
Monsieur GIRAUD David

pour : Création d'un ensemble hôtelier Flaine
Front de Neige (Hôtel, résidence de tourisme,
parties communes, parkings et garderie)

adresse terrain : FLAINE FRONT DE NEIGE,
lieu-dit PRE-MICHALET, à Magland (74300)

parcelles cadastrales : F n° 61 / 63 / 64 / 65 / 66 /
68 / 90 / 97 / 137 / 140 / 142 / 145 / 51

superficie tènement foncier : 27 108 m²

INFORMATION TAXES

Au titre de l'autorisation figurant dans le cadre ci-dessus, je vous informe que les travaux autorisés sont soumis à la **Taxe d'Aménagement** et/ou à la **Redevance d'Archéologie Préventive**. Ces taxes sont calculées selon la formule suivante :

Surface taxable de plancher ⁽¹⁾ x valeur forfaitaire au m² ⁽²⁾ x taux ⁽³⁾

(1) C'est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur sous plafond supérieure à 1m80, calculée à partir du nu intérieur des murs de façade, après déduction des vides et trémies correspondant au passage des ascenseurs ou escaliers.

(2) La valeur forfaitaire est de 726 euros par m² pour l'année 2018

(3) Le taux de la **Taxe d'Aménagement** est de 7.5% (part communale de 5% et part départementale de 2.5%).

Le taux de la **Redevance d'Archéologie Préventive** est de 0.40%.

- ⇒ Si le montant de la **Taxe d'Aménagement** est inférieur ou égal à 1500 euros, un titre de perception unique vous sera envoyé 12 mois après la date de l'autorisation de construire. Si le montant total de la taxe excède 1500 euros, la taxe est exigible en deux échéances, le premier titre de perception correspondant à la moitié de la taxe vous sera envoyé 12 mois après la date de l'autorisation de construire, le second 24 mois après cette date.
- ⇒ La **Redevance d'Archéologie Préventive** est exigible en une seule fois, quel que soit son montant.

Chaque titre de perception vous indiquera la date d'exigibilité de l'échéance.

Attention, certaines installations, aménagements ou projets peuvent être soumis à des taxations spécifiques (*bassin des piscines, panneaux photovoltaïques...*) ou peuvent bénéficier d'abattements et exonérations.

Cette lettre ne constitue pas un titre de perception. C'est une simple information de la commune sur les taxes d'urbanisme. **En effet, le calcul et la liquidation de ces taxes incombent aux services de l'Etat (DDT et Trésorerie principale) qui enverront le(s) titre(s) de perception.**