

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de NEUILLY EN THELLE

Dossier n° PA 060.450.22.T0001 M02

Date de dépôt : 29 août 2023

Demandeur : **FLINT IMMOBILIER** représentée par **M. Didier FLINT**

Pour : **la vente anticipée des lots avant l'exécution des travaux de finition**

Adresse terrain : **Lotissement « la Ferme de Marcel »**

Rue Joséphine Baker

60530 NEUILLY EN THELLE

ARRETE n° 2023-097

**Autorisant la vente anticipée de lots avant l'exécution des travaux de finition
Au nom de la commune de NEUILLY EN THELLE**

Le Maire de NEUILLY EN THELLE,

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme,

Vu les articles R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme et notamment les articles R 442-13, R 442-14, R 442-15, R 442-16, R 442-17 et R 442-18,

Vu le permis d'aménager n°060 450 22 T 0001 délivré le 27 mai 2022 à FLINT IMMOBILIER pour la création d'un lotissement de 14 lots à bâtir dénommé « La Ferme de Marcel » situé lieu rue du Bellé à NEUILLY EN THELLE (60530),

Vu le permis d'aménager modificatif n°01 délivré le 04 mai 2023 pour la modification des limites de l'unité foncière suite à bornage, la modification des surfaces des lots 4/5/6 et la modification du règlement,

Vu la demande du permis d'aménager modificatif n°02 déposée le 29 août 2023 présentée par la SAS Groupe Flint Immobilier, représentée par Didier FLINT, demeurant 31 Rue de Paris, D 316 à Chaumontel (95270) afin d'être autorisé à procéder à la vente des lots avant exécution des travaux de finition et divers (travaux de deuxième phase),

Vu l'engagement du lotisseur de terminer l'intégralité des travaux au plus tard le 30 septembre 2025,

Vu la garantie d'achèvement des travaux donnée le 06 décembre 2022 par le Crédit Agricole Brie Picardie dont le siège social est situé 500 Rue Saint Fuscien à AMIENS Cedex 3 (80095) conformément aux dispositions de l'article R 442-14 du code de l'urbanisme,

ARRETE

Article 1 : La SAS groupe Flint Immobilier est autorisée à procéder à la vente des lots inclus dans le périmètre du lotissement avant exécution des travaux de finition susvisés et ce dès le dépôt en mairie de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT) sur laquelle le lotisseur précisera qu'il a été autorisé à différer les travaux de finition (R 462-2 du code de l'urbanisme).

Article 2 : Les travaux de finition visés ci-dessus devront être achevés le 30 septembre 2025 au plus tard.

Article 3 : L'organisme garant devra, en cas de défaillance du bénéficiaire de l'autorisation, mettre effectivement les sommes nécessaires au financement des travaux à disposition de l'une des personnes visées à l'article R 442-16 du code de l'urbanisme au plus tard à cette date.

Article 4 : Les permis de construire ne pourront être délivrés pour les constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de lotissement avant que les équipements desservant le lot d'assiette soient achevés. Une attestation par laquelle le lotisseur certifie sous sa responsabilité l'exécution de ces travaux devra être jointe à la demande.

Article 5 : Si la garantie n'a pas été mise en jeu, les obligations du garant cesseront à l'expiration du délai de trois ou cinq mois prévu à l'article R 462-6 du code de l'urbanisme pendant lequel l'autorité administrative peut constater l'achèvement et la conformité des travaux et pour autant que l'achèvement n'ait pas été contesté par l'autorité compétente.

Fait à NEUILLY EN THELLE, le 28 SEP. 2023


Le Maire,
Bernard ONCLERCQ

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

TRANSMIS AU CONTROLE DE LEGALITE LE 28 SEP. 2023

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. Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application informatique télerecours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr. 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'État. 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 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 du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. **Le permis d'aménager modificatif ne proroge pas le délai de validité initial.**

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée **deux fois** pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à l'égard du pétitionnaire. 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 du permis / de la déclaration préalable 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) bénéficiaires 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) bénéficiaire 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 de l'autorisation :

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