

Dossier n° PC 060.450.24.T0004

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de NEUILLY EN THELLE

Date de dépôt : le 1^{er} mars complété le 4 avril 2024
Demandeur : M. et Mme KOUAKOU Hermann et Dominique
Pour : la construction d'une habitation individuelle avec un garage accolé
Adresse terrain : 1 rue Jean d'Ormesson
Lotissement « Le Clos du Hameau du Bellé » - lot 17
60530 NEUILLY EN THELLE

ARRETE N° 2024-057
Accordant un permis de construire avec prescriptions
Au nom de la commune de NEUILLY EN THELLE

Le Maire de NEUILLY EN THELLE,

Vu le permis d'aménager n° 60.450.21.T0001 délivré le 7 octobre 2021 accordant la démolition d'une halle couverte pour du stockage agricole, le nivellement général du terrain, la division, la composition et la viabilisation de 22 lots à bâtir, la création de voirie et d'un accès au terrain, l'aménagement de voiries, chaussées, d'espaces verts, d'un bassin de rétention des eaux pluviales et la création de clôtures (La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 6.600 m²),

Vu le permis d'aménager n° 60.450.21.T0001-M01 délivré le 11 janvier 2023 pour l'autorisation de vente des lots par anticipation,

Vu la demande de permis de construire pour une habitation individuelle et/ou ses annexes présentée le 1^{er} mars 2024 par M. et Mme KOUAKOU Hermann et Dominique demeurant 65 avenue Jean Moulin à VILLENEUVE LA GARENNE (92390),

Vu l'avis de dépôt de la demande affiché en mairie le 1^{er} mars 2024,

Vu l'objet de la demande :

- Construction d'une habitation individuelle et d'un garage accolé,
- Sur un terrain situé dans le lotissement « Le Clos du Hameau du Bellé » - lot 17 – 1 rue Jean d'Ormesson à NEUILLY EN THELLE (60530),
- Pour une surface de plancher créée de 160 m²,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Décret n° 2016-06 du 5 janvier 2016,

Vu le Plan Local d'Urbanisme et le règlement de lotissement,

Vu les pièces complémentaires déposées le 4 avril 2024,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le permis de construire est **ACCORDÉ** sous réserve du respect des prescriptions énoncées aux articles ci-après.

ARTICLE 2 : Conformément au règlement de lotissement, les antennes traditionnelles (râteau) et paraboliques ne devront pas être visibles depuis la voie publique. Les antennes paraboliques d'un diamètre supérieur à 60 cm sont interdites.

ARTICLE 3 : Conformément aux plans de la demande et au règlement de lotissement, les bacs à ordures ménagères devront bien être stockés dans le garage.

ARTICLE 4 : Conformément au règlement de lotissement, les haies champêtres composées d'essences locales variées (voir l'annexe du règlement dénommée « plantations ») sont obligatoires en limites séparatives.

ARTICLE 5 : L'attention du pétitionnaire est attirée sur les éléments qui seront à charge client (cuve de récupération des eaux

pluviales, clôtures, aménagement du terrain, plantations) et devront impérativement être réalisés dans la durée de validité de la présente autorisation. Ces éléments sont indispensables au respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 6 : La taxe d'aménagement (parts communale et départementale) ainsi que la redevance d'archéologie préventive seront calculées sur le projet.

Achèvement des travaux : pour rappel, sauf cas particuliers, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée depuis le 1^{er} septembre 2022, une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Gérer mes biens ».

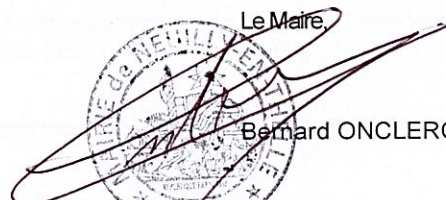
Cela n'exempte pas de déposer la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT) en mairie au titre du code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 : La présente autorisation est délivrée pour une puissance de raccordement déclarée de 12 KVA monophasé.

ARTICLE 8 : Conformément à l'article R 462-4-1 du code de l'urbanisme, une attestation de prise en compte de la réglementation énergétique devra être fournie au moment du dépôt de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux.

ARTICLE 9 : Le pétitionnaire sera redevable de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) fixée selon les modalités de calcul prévues par le règlement de la PFAC approuvé par délibération 240322-DC-72 en date du 24 mars 2022, téléchargeable sur le site www.thelloise.fr.

Fait à NEULLY EN THELLE, le 25 AVR. 2024

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 25 AVR. 2024

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 télérécourse 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'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 de l'autorisation :

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 de la déclaration préalable 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** 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.