

REPUBLIQUE FRANCAISE

Dossier n° PC 060.450.23.T0019

Commune de NEUILLY EN THELLE

Date de dépôt : 27 décembre 2023 complété le 19 mars 2024

Demandeur : SCI ROMULUS représentée par Monsieur Xavier GORECKI

Pour : la construction de 3 bâtiments d'activités regroupant 20 lots de bureaux et d'entrepôts

Adresse terrain : 10 Bis Avenue de l'Europe
60530 NEUILLY EN THELLE

ARRETE n° 2024-071
Accordant un permis de construire avec prescriptions
Au nom de la commune de NEUILLY EN THELLE

Le Maire de NEUILLY EN THELLE,

Vu la déclaration préalable de division foncière n° 060 450 22T0006 accordée le 06 mars 2022 pour le détachement d'un terrain en vue de construire,

Vu la demande de permis de construire présentée le 27 décembre 2023 par la SCI ROMULUS représentée par Monsieur Xavier GORECKI demeurant 58 Rue Langlois à MILLY LA FORET (91490),

Vu l'objet de la demande :

- Construction d'un bâtiment d'activités regroupant 20 lots à usage de bureaux et d'entrepôts
- Sur un terrain sis 10 Bis Avenue de l'Europe à NEUILLY EN THELLE (60530),
- Pour une surface de plancher créée de 4412m²,

Vu l'avis de dépôt de la demande affiché en mairie le 02 janvier 2024,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article R 111-27,

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme, et l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Déplacements et Mobilités »,

Vu l'avis favorable simple avec observations de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 22 janvier 2024,

Considérant que l'environnement est constitué de zones pavillonnaire et industrielle et qu'il convient de ne pas en impacter l'environnement architectural,

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 13 février 2024 indiquant que des travaux sont nécessaires pour raccorder la parcelle, pour un montant de 75 000 euros et de moins de 100m de distance,

Vu l'article L 332-15 qui dispose que « l'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures ».

Vu l'engagement du pétitionnaire en date du 8 avril 2024 de verser une participation de 75 000 euros au titre des travaux nécessaires au raccordement électrique de la parcelle,

Vu l'avis favorable de SUEZ en date du 4 juin 2024,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service départemental d'incendie et de secours en date du 6 juin 2024,

Vu les pièces complémentaires déposées les 5 janvier, 12 mars et 19 mars 2024,

ARRETE

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

ARTICLE 2 : Les prescriptions du service départemental d'incendie et de secours devront être strictement respectées.

ARTICLE 3 : Afin de permettre l'intégration du projet dans son environnement constitué de maisons d'habitations traditionnelles et de bâtiments industriels, il conviendra d'éviter les façades entièrement en bardage métallique et les teintes trop agressives. Dans le cas de mises en place d'enseignes sur les différents lots, celles-ci seront placées au-dessus des portes d'entrée piétonnes. La structure de la toiture devrait permettre d'accueillir des panneaux photovoltaïques.

ARTICLE 4 : Le projet est assujéti à la taxe d'aménagement (parts communale et départementale) ainsi qu'à la redevance archéologique.

ARTICLE 5 : 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.

ARTICLE 6 : La présente autorisation est délivrée pour une puissance de raccordement de 492 KVA. Conformément à son engagement en date du 8 avril 2024, le pétitionnaire devra verser à ENEDIS la somme de 75 000 euros au titre des travaux de raccordement électriques nécessaires à son projet.

Cette opération nécessite la création de 2 postes de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération. Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'ENEDIS à la demande de raccordement afin de définir l'emplacement du poste de transformation, les modalités de financement et de réalisation.

ARTICLE 7 : Une attestation de prise en compte de la réglementation thermique devra être fournie au moment du dépôt de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux.

Fait à NEUILLY EN THELLE, le 11 JUIN 2024



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.

TRANSMIS AU CONTROLE DE LEGALITE LE 11 JUIN 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 télérecours 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 l'autorisation 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.