

REPUBLICQUE FRANCAISE

Commune de NEUILLY EN THELLE

DOSSIER N° DF 000.430.24.10021
Date de dépôt : 7 mai complété le 22 juin 2024
Demandeur : Mme BELLANGER Corinne
Pour : des travaux d'isolation thermique
Adresse terrain : 58 boulevard Lebègue
60530 NEUILLY EN THELLE

Arrêté n° 2024-95
De non-opposition à une déclaration préalable avec prescription
Au nom de la commune de NEUILLY EN THELLE

Le maire de NEUILLY EN THELLE,

Vu la déclaration préalable déposée le 7 mai 2024 par Madame BELLANGER Corinne domiciliée 58 boulevard Lebègue à NEUILLY EN THELLE (60530) pour des travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur une propriété sise à la même adresse,

Vu l'avis de dépôt de la demande affiché en mairie le 10 mai 2024

Vu le Code de l'Urbanisme et plus particulièrement l'article R111-27,

Vu le Décret n°2016-6 du 5 janvier 2016,

Vu le Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'avis favorable simple avec prescription de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 24 mai 2024,

Considérant que les travaux d'isolation par l'extérieur en pignon engendrent la pose de couvertines (en PVC ou aluminium) sans prévoir le prolongement des toitures en tuiles,

Considérant que les travaux d'isolation projetés sont dans le périmètre protégé d'un monument historique et que ce type de couvertine porte atteinte à l'environnement,

Considérant donc que le projet appelle des prescriptions afin de permettre l'insertion harmonieuse de celui-ci dans l'environnement,

Vu les pièces complémentaires déposées le 22 juin 2024,

ARRETE

ARTICLE 1 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve du respect de la prescription énoncée à l'article 2,

ARTICLE 2 : Afin d'assurer une insertion harmonieuse du projet dans l'environnement, il devra être prévu le prolongement des débords de toiture en pignon en tuiles strictement identiques à celles déjà existantes.

Fait à NEUILLY EN THELLE, le 16 août 2024



OBSERVATION :

Conformément à l'article L113-5-1 du code de la construction et de l'habitation :

« 1.- Le propriétaire d'un bâtiment existant qui procède à son isolation thermique par l'extérieur bénéficie d'un droit de surplomb du fonds voisin de trente-cinq centimètres au plus lorsqu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une

complexité excessifs. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.

Une indemnité préalable est due au propriétaire du fonds surplombé. Ce droit s'éteint par la destruction du bâtiment faisant l'objet de l'ouvrage d'isolation. Les modalités de mise en œuvre de ce droit sont constatées par acte authentique ou par décision de justice, publié pour l'information des tiers au fichier immobilier.

II.- Le droit de surplomb emporte le droit d'accéder temporairement à l'immeuble voisin et d'y mettre en place les installations provisoires strictement nécessaires à la réalisation des travaux. Une indemnité est due au propriétaire de l'immeuble voisin. Une convention définit les modalités de mise en œuvre de ce droit.

III.- Avant tout commencement de travaux, le propriétaire du bâtiment à isoler notifie au propriétaire du fonds voisin son intention de réaliser un ouvrage d'isolation en surplomb de son fonds et de bénéficier du droit mentionné au II. Dans un délai de six mois à compter de cette notification, le propriétaire du fonds voisin peut s'opposer à l'exercice du droit de surplomb de son fonds pour un motif sérieux et légitime tenant à l'usage présent ou futur de sa propriété ou à la méconnaissance des conditions prévues au premier alinéa du I. Dans ce même délai, il ne peut s'opposer au droit d'accès à son fonds et à la mise en place d'installations provisoires que si la destination, la consistance ou la jouissance de ce fonds en seraient affectées de manière durable ou excessive. Dans le même délai, il peut saisir le juge en fixation du montant de l'indemnité préalable prévue aux I ou II.

IV.- Lorsque le propriétaire du fonds surplombé a obtenu une autorisation administrative de construire en limite séparative ou en usant de ses droits mitoyens et que sa mise en œuvre nécessite la dépose de l'ouvrage d'isolation, les frais de cette dépose incombent au propriétaire du bâtiment isolé. L'indemnité prévue au I demeure acquise ».

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 16 août 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 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'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 la déclaration préalable :

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 :

- 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.

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.