

**Dossier n° PC 060.450.24.T0014**

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

Commune de NEUILLY EN THELLE

Date de dépôt : **12 juillet complété le 4 octobre 2024**

Demandeur : **SCI IGMT représentée par M. DA SILVA CARVALHO Jorge Miguel**

Pour : **la démolition de certains bâtiments, l'agrandissement et la surélévation d'une habitation existante, la création de 5 logements et la modification de certaines façades**

Adresse terrain : **16 rue de Beauvais  
60530 NEUILLY EN THELLE**

**ARRÊTÉ N° 2025-014**  
**Accordant un permis de construire avec prescriptions**  
**Au nom de la commune de NEUILLY EN THELLE**

**Le Maire de NEUILLY EN THELLE,**

Vu la demande de permis de construire présentée le 12 juillet 2024 par la SCI IGMT représentée par M. DA SILVA CARVALHO Jorge Miguel demeurant 44 rue des Palétuviers à OSNY (95520),

Vu l'objet de la demande :

- La démolition de certains bâtiments, l'agrandissement et la surélévation d'une habitation existante, la création de 5 logements ainsi que des modifications sur certaines façades,
- Sur un terrain sis 16 rue de Beauvais à NEUILLY EN THELLE (60530),
- Pour une surface de plancher supprimée de 110.90m<sup>2</sup> et 158.95m<sup>2</sup> de surface de plancher créée,

Vu l'avis de dépôt de la demande affiché en mairie le 12 juillet 2024,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'avis favorable conforme avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 25 juillet 2024,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la sous-commission départementale pour l'accessibilité en date du 5 décembre 2024,

Vu l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 6 janvier 2025,

Vu les pièces complémentaires déposées les 28 août, 4 octobre, 28 octobre et 5 novembre 2024,

**ARRÊTE**

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

ARTICLE 2 : Conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, la couverture du bâtiment donnant sur la rue devra être en petites tuiles plates, 60 à 80 au m<sup>2</sup>, en terre cuite de teinte rouge flammée, sans tuiles à rabats avec le faitage à crêtes et embarrures en mortier, identique à celle existante.

Les châssis de toit sur rue devront être de 0.78 X 0.98 de hauteur maximum, axés sur les baies ou les trumeaux du rez-de-chaussée, du type patrimoine avec un meneau central, en adéquation avec la typologie de l'habitation.

Les linteaux de la façade « nord » future en pierre seront en pierre.

ARTICLE 3 : Conformément au paragraphe 3 – toiture – du règlement de la zone UA du Plan Local d'Urbanisme, les châssis de toiture devront être intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée.

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

Achèvement des travaux : pour rappel, sauf cas particuliers, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée depuis le 1<sup>er</sup> 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](http://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 5 : Les prescriptions émises dans le rapport de la sous-commission départementale d'accessibilité devront être strictement respectées (voir PV ci-joint).

Conformément à l'article R 462-3 du code de l'urbanisme, l'engagement pris par le maître d'ouvrage de respecter les règles de construction sera confirmé par la fourniture d'une attestation de prise en compte des règles d'accessibilité telle que définie par les articles R 165-3 du Code de la Construction et de l'Habitation et jointe à la déclaration d'achèvement des travaux. Pour les dossiers soumis à permis de construire, conformément à l'article R 122-30 du code de la construction et de l'habitation, le maître d'ouvrage doit faire établir une attestation à l'issue de l'achèvement des travaux, par un contrôleur technique titulaire d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les bâtiments ou par un architecte au sens de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, qui ne peut être celui qui a conçu le projet, établi les plans ou signé la demande de permis de construire.

ARTICLE 6 : 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 7 : 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](http://www.thelloise.fr), soit 5.000 Euros par logement créé.

Fait à NEUILLY EN THELLE, le 03 mars 2025

Le Maire,



Bernard ONCLERCQ

**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](http://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.

