

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de NEUILLY EN THELLE

Dossier n° PC @060.450.25.00004

Date de dépôt : **5 mars complété le 30 juillet 2025**

Demandeur : **M. FINDA Wesley et Mme CROCHARD Maureene**

Pour : **la construction d'une maison individuelle**

Adresse terrain : **hameau du Bois des Cauches
60530 NEUILLY EN THELLE**

ARRETE N° 2025-069
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 5 mars 2025 par M. FINDA Wesley et Mme CROCHARD Maureene demeurant 39 chaussée Jules César à FRANCONVILLE (95130),

Vu l'objet de la demande :

- Construction d'une maison individuelle,
- Sur un terrain sis hameau du Bois des Cauches à NEUILLY EN THELLE,
- Pour une surface de plancher créée de 91.15m²,

Vu l'avis de dépôt de la demande affiché en mairie le 5 mars 2025

Vu le Code de l'Urbanisme,

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

Vu les pièces complémentaires déposées les 17 juin, 4 et 30 juillet 2025,

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 12 mars 2025,

Vu l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 25 mars 2025,

Vu l'avis favorable de VEOLIA en date du 15 juillet 2025 pour l'eau potable,

ARRETE

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

ARTICLE 2 : Conformément au paragraphe 3 – dispositions diverses – du règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme, les annexes techniques (coffrets et postes électriques et de gaz, boîte aux lettres...) devront être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

ARTICLE 3 : L'attention du pétitionnaire est attirée sur les éléments qui seront à charge client (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 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^{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 5 : Le projet de construction est raccordable sur le réseau d'eau potable existant devant la parcelle par la création d'un branchement individuel.

ARTICLE 6 : Une attestation de prise en compte de la réglementation thermique RE 2020 sera à fournir lors du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

Fait à NEUILLY EN THELLE, le 5 août 2025

Le Maire,

Bernard ONCLERCQ

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M.', is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'Mairie de NEUILLY-EN-THELLE' around the top and 'SEINE-ET-MARNE (77) (015E)' around the bottom, with a central emblem.

*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 11 août 2025*

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 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.

