

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de NEUILLY EN THELLE

Dossier n° PC @060.450.25.00014

Date de dépôt : **2 septembre 2025 et complété le 2 octobre 2025**

Demandeur : **Monsieur DJOCO INDJAI Joao et Madame GOMIS Seynabou**

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

Adresse terrain : **40 La sente des Nonettes
60530 NEUILLY EN THELLE**

ARRETE N° 2025-102

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 2 septembre 2025 par Monsieur DJOCO INDJAI Joao et Madame GOMIS Seynabou demeurant 1 allée des Magnolias à FRANCONVILLE (95130),

Vu l'objet de la demande :

- Construction d'une maison individuelle,
- Sur un terrain sis 40 La sente des Nonettes à NEUILLY EN THELLE,
- Pour une surface de plancher créée de 114.59m²,

Vu l'avis de dépôt de la demande affiché en mairie le 04 septembre 2025,

Vu le Code de l'Urbanisme,

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

Vu le certificat d'urbanisme positif n°060 450 25 00033 délivré le 4 juillet 2025 précisant que que les travaux nécessaires à desservir la parcelle en électricité, seront à la charge exclusive du pétitionnaire,

Vu l'avis favorable conforme avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 16 septembre 2025

Vu les pièces complémentaires déposées le 2 octobre 2025,

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, les prescriptions suivantes devront être strictement respectées soit :

- Les enduits seront talochés fins de ton pierre, donnant l'apparence de moellons

- enduits, à l'exclusion d'un enduit "rose chaud pale".
- Prévoir des bandeaux en briques rouge de pays sur les murs gouttereaux.
 - Les trois fenêtres de l'étage seront à 6 carreaux avec les petits bois extérieurs.
 - Toutes les menuiseries seront à 6 carreaux, à profilés fins et moulurés, avec les petits bois extérieurs.
 - Pour la préservation locale de l'architecture locale, le "gris foncé" et le "noir" ne sont pas acceptables n'étant pas des teintes locales.
 - Les menuiseries seront de teintes locales à l'exclusion de "l'aspect bois", du "gris foncé" et du "noir".
 - Le projet proposé pour la mise en place de panneaux solaires ne peut être accepté en l'état car il présente un impact trop important ainsi qu'une insertion dans le site insuffisante.
 - Il contribue à une rupture dans l'unité de couleur des toitures en tuiles existantes et dans l'uniformité des constructions existantes.
 - Il est de nature à porter préjudice à la mise en valeur du monument historique protégé.
 - La mise en place au sol, mais non visible de la voie publique, serait envisageable, ou sur une construction en arrière plan.

ARTICLE 3 : Conformément à la section II - paragraphe 2 – implantation des constructions par rapport aux voies publiques – du règlement de la zone UA du Plan Local d'Urbanisme : Les constructions seront implantées : soit avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Dans ce cas, la continuité de l'alignement sur la rue sera assurée par un mur de clôture (tel que défini au paragraphe 3 de la présente section : clôture).

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.

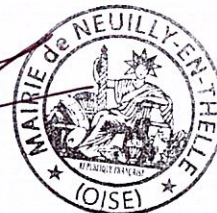
ARTICLE 5 : Le pétitionnaire sera redevable de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) fixée selon les modalités de calcul prévues par le règlement de la PFAC approuvé par délibération 240322-DC-72 en date du 24 mars 2022, téléchargeable sur le site www.thelloise.fr.

ARTICLE 6 : 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 15 octobre 2025

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 20 OCTOBRE 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.

