

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de NEUILLY EN THELLE

Dossier n° PC @060.450.25.00020

Date de dépôt : 21 octobre 2025 et complété 21 janvier 2026

Demandeur : M. GELEBIEWSKI Guillaume et Mme

KARSENTY Jessica

Pour : la construction d'une maison individuelle de 113.16 m² et un garage accolé

Adresse terrain : 7 Rue Joséphine Baker

Lotissement « La Ferme de Marcel » lot 02

60530 NEUILLY EN THELLE

ARRETE N° 2026-026
Accordant un permis de construire
Au nom de la commune de NEUILLY EN THELLE

Le Maire de NEUILLY EN THELLE,

Vu le permis d'aménager n° 60.450.22.T0001 délivré le 27 mai 2022 accordant la démolition de bâtiments agricoles d'une surface de 449m², le défrichage du terrain, le nivellement général du terrain, la division, la composition le nivellement général du terrain, la division, la composition et viabilisation de 14 lots à bâtir, la création de voirie et d'un accès au terrain et aux lots, l'aménagement de voiries, chaussées trottoirs, et espaces verts et la création de clôtures, plantations,

Vu le permis d'aménager n° 60.450.22.T0001-M01 délivré le 04 mai 2023 pour la modification des limites de l'unité foncière, des surfaces des lots 4/5/6 et du règlement,

Vu le permis d'aménager n° 60.450.22.T0001-M02 délivré le 28 septembre 2023 pour la vente anticipée des lots avant l'exécution des travaux de finition,

Vu le permis d'aménager n° 60.450.22. T0001-M03 délivré le 03 novembre 2025 pour la modification du règlement du lotissement : l'article 11 « volumétrie générale des constructions »,

Vu la demande de permis de construire présentée le 21 octobre 2025 par M. GELEBIEWSKI Guillaume et Mme KARSENTY Jessica demeurant 28 Boulevard François Mitterrand à SARCELLES (95200),

Vu l'avis de dépôt de la demande affiché en mairie le 21 octobre 2025,

Vu l'objet de la demande :

- Construction d'une maison individuelle avec un garage accolé,
- Sur un terrain sis 7 Rue Joséphine Baker - Lotissement « La Ferme de Marcel » lot 02 à NEUILLY EN THELLE,
- Pour une surface de plancher créée de 113.16m² pour la maison,

Vu le Code de l'Urbanisme,

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme et le règlement de lotissement,

Vu les pièces complémentaires déposées le 21 janvier 2026,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le permis de construire est **ACCORDÉ** sous réserve du respect de la prescription énoncée à l'article ci-après.

ARTICLE 2 : Conformément au règlement de lotissement, les antennes traditionnelles (râteau) et paraboliques ne seront pas visibles depuis la voie publique. Les antennes paraboliques d'un diamètre supérieur à 60 cm sont interdites.

ARTICLE 3 : 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 4 : La présente autorisation est délivrée pour une puissance de raccordement déclarée de 12 KVA monophasé.

ARTICLE 5 : 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.

ARTICLE 6 : 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 7 : L'attention du pétitionnaire est attirée sur les éléments qui seront à charge client (clôtures, volets battants) 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.

Fait à NEUILLY EN THELLE, le 03 MARS 2026



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 03 MARS 2026

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.