

VERSAILLES

4, rue Jean Houdon
78000 Versailles
T.+ 33 1 30 21 63 00

PARIS

9, rue Anatole de La Forge
75017 Paris
T. + 33 1 53 96 53 96

CLERMONT-FERRAND

25, Boulevard Gergovia
63000 Clermont-Ferrand
T. + 33 4 73 91 48 29

LAUSANNE

Avenue des Alpes, 6
1006 Lausanne (Suisse)
T. + 41 21 311 73 30

MARSEILLE

1, place Félix Baret
13006 Marseille
T. + 33 6 63 54 35 21

BORDEAUX

3, cour de Tournon
33000 Bordeaux
T. + 33 6 33 60 29 25

Communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yveline
1 rue Eugène-Hénaff

78192 TRAPPES Cedex

Par RAR

Versailles, le 23 décembre 2025

Nos Réf. : 25MD3651 ASL Le Manet et autres c/ Cne de Montigny le Bretonneux
Vos Réf. : L'arrêté n°PC 78423 25 0006 du 29 octobre 2025

Madame, Monsieur le Président,

Agissant en ma qualité de conseil de l'association syndicale libre Le Manet Résidence,
dont le siège est sis 29 rue de la grande Brière, 78180 Montigny le Bretonneux, représenté
par son président,

Et de

BACQUIAS Corinne demeurant 3 rue de la Grande Brière,
BERGMANN Hubert demeurant 3 rue Chateaubriand,
BUSSON Corentin, 27 rue de la Grande Brière
CEBELIEU Gilles demeurant 11 rue du Grand Bé
CHOUETTE Sophie demeurant 5 rue Chateaubriand
CUSTODIO guillaume demeurant 4 rue de la Sourderie
DECHAMPS Bruno demeurant 7 rue de la Grande Brière
DELESCLUSE Cédric demeurant 29 rue de Saint Malo
DOUGMANE Abdellazize demeurant 10 rue du Grand Bé
FONTAINE Sylvia demeurant 10 rue du Grand Bé
GUILLOT Cécile, épouse MARTIN demeurant 8 rue du Grand Bé
HANSER Denis demeurant 14 rue du Grand Bé
HUET Aurélie, épouse VEILLAS demeurant 12 rue du Grand Bé
JEHN Guillaume demeurant 27 rue de Saint Malo
LAGRANGE Tanguy demeurant 3 rue du Grand Bé
LE BRIS Rolland 1 rue de la Grande Brière

LOVISA Alain demeurant 1 rue du Grand Bé
LEDOUX Dominique épouse LOVISA demeurant 1 rue du Grand Bé
ROZE Christian demeurant 29 rue de la Grande Brière
SZALATA Aurélie, épouse GARCIA MORALES demeurant 9 rue du Grand Bé
TELLIER Viviane demeurant 16 rue du Grand Bé
Dans la commune de Montigny le Bretonneux – 78 180

Je vous notifie par la présente l'intégralité du recours administratif préalable régularisé auprès du maire de Montigny le Bretonneux le 23 décembre 2025 et qui vise le retrait de la décision par laquelle le maire vous a accordé le permis de construire n°PC 78423 25 0006 du 29 octobre 2025, pour la construction d'un immeuble de logement collectif de 41 appartements sur le terrain sis 41-43 Avenue du Manet, 78180 Montigny le Bretonneux.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de mes salutations distinguées.


Michelle DERVIEUX
Avocat au Barreau de VERSAILLES
mdervieux@room-avocats.com

Pièces jointes :

- Arrêté de Permis de construire
- Recours gracieux

VERSAILLES

4, rue Jean Houdon
78000 Versailles
T.+ 33 1 30 21 63 00

PARIS

9, rue Anatole de La Forge
75017 Paris
T. + 33 1 53 96 53 96

CLERMONT-FERRAND

25, Boulevard Gergovia
63000 Clermont-Ferrand
T. + 33 4 73 91 48 29

LAUSANNE

Avenue des Alpes, 6
1006 Lausanne (Suisse)
T. + 41 21 311 73 30

MARSEILLE

1, place Félix Baret
13006 Marseille
T. + 33 6 63 54 35 21

BORDEAUX

3, cour de Tournon
33000 Bordeaux
T. + 33 6 33 60 29 25

Mairie de Montigny le Bretonneux**Monsieur le Maire**

66, rue de la Mare aux Carats

78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX

Par lettre recommandée avec A.R.

Versailles, le 23 décembre 2025

Nos Ref. : 25MD ASL Le Manet et autres c/ Cne de Montigny le Bretonneux
Vos Ref. : Arrêté de permis de construire n°PC 78423 25 0006

Objet : recours gracieux contre l'arrêté n°PC 78423 25 0006 du 29 octobre 2025

Monsieur le Maire,

J'interviens en qualité de Conseil de l'association syndicale libre Le Manet Résidence, dont le siège est sis 29 rue de la grande Brière, 78180 Montigny le Bretonneux, représenté par son président, Monsieur Christian ROZE, d'une part,

Et d'autre part, pour :

BACQUIAS Corinne demeurant 3 rue de la Grande Brière,
BERGMANN Hubert demeurant 3 rue Chateaubriand,
BUSSON Corentin, 27 rue de la Grande Brière
CEBELIEU Gilles demeurant 11 rue du Grand Bé
CHOUETTE Sophie demeurant 5 rue Chateaubriand
CUSTODIO guillaume demeurant 8 Allée de Belle Ile
DECHAMPS Bruno demeurant 7 rue de la Grande Brière
DELESCLUSE Cédric demeurant 29 rue de Saint Malo
DOUGMANE Abdellazize demeurant 10 rue du Grand Bé
FONTAINE Sylvia demeurant 10 rue du Grand Bé
GUILLOT Cécile, épouse MARTIN demeurant 8 rue du Grand Bé
HANSER Denis demeurant 14 rue du Grand Bé
HUET Aurélie, épouse VEILLAS demeurant 12 rue du Grand Bé

JEHN Guillaume demeurant 27 rue de Saint Malo
LAGRANGE Tanguy demeurant 3 rue du Grand Bé
LE BRIS Rolland 1 rue de la Grande Brière
LOVISA Alain demeurant 1 rue du Grand Bé
LEDOUX Dominique épouse LOVISA demeurant 1 rue du Grand Bé
ROZE Christian demeurant 29 rue de la Grande Brière
SZALATA Aurélie, épouse GARCIA MORALES demeurant 9 rue du
Grand Bé
TELLIER Viviane demeurant 16 rue du Grand Bé

Dans la commune de Montigny le Bretonneux, riverains du projet, qui m'ont mandatée pour agir au soutien de leurs intérêts dans le présent dossier.

Par un arrêté du 29 octobre 2025 suivant demande du 30 avril 2025, vous avez accordé un permis de construire n°78423 25 0006 à la SCCV European Homes 237 pour la construction de 41 logements répartis en deux immeubles de logement collectifs sur le terrain sis 41-43 avenue du Manet, 78180 Montigny le Bretonneux correspondant aux parcelles cadastrées AY4 et AY5 pour la création d'une surface plancher de 2658m².

L'ASL le Manet Résidence et les autres riverains demandent le retrait de l'arrêté susvisé en raison de son illégalité.

I- SUR LA RECEVABILITE DU RECOURS ADMINISTRATIF GRACIEUX

Le présent recours administratif est parfaitement recevable au regard de la qualité des demandeurs, mais également au regard du délai dans lequel il a été introduit.

💡 Sur l'intérêt à agir des demandeurs

- Concernant l'ASL Le Manet Résidence,

En droit,

Le juge administratif admet depuis longtemps la recevabilité d'une Association syndicale libre en raison de son intérêt à agir contre un arrêté de permis de construire :

« Considérant que l'association syndicale du lotissement de Bel-Air doit, pour réaliser le but fixe par ses statuts, veiller au respect du cahier des charges dudit lotissement ; qu'ainsi, c'est à bon droit que le tribunal administratif a jugé qu'elle avait intérêt à l'annulation du permis de construire et était recevable à intervenir à l'appui de la demande du sieur x... ; » (CE 3 / 6 SSR, du 26 mars 1971, n°78753, Lebon).

Il résulte de cet arrêt que l'action d'une ASL en contestation d'un permis de construire est recevable.

Par un arrêt de 2010, le Conseil d'Etat a jugé que :

« il ressort des statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU LOTTISSEMENT BEAUPRE qu'elle a pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs ainsi que de veiller au respect des règles du lotissement et de répartir les dépenses d'entretien et de gestion entre ses membres ; que nonobstant la circonstance que ses statuts et le règlement du lotissement prévoient que l'association est propriétaire des terrains et équipements communs, elle ne justifie pas d'un intérêt lui donnant qualité pour demander l'annulation du permis de construire accordé à la SARL L'Homme de Pierre , dès lors que ce permis n'affecte pas les parties communes du lotissement et qu'aucune stipulation de ses statuts ne lui donne pour objet de défendre les intérêts collectifs de ses membres ; » (CE, 1ère et 6ème sous-sections réunies, 01/04/2010, n°331380)

Il résulte de cet arrêt, par une lecture *a contrario*, que l'action d'une ASL contre un permis de construire accordé à un tiers est recevable également lorsque les parties communes affectées aux membres de l'ASL sont affectées par le permis de construire.

En l'espèce,

Aux termes des statuts de l'ASL, cette dernière a pour objet de défendre les intérêts de ses membres, ce qui l'habilité à agir en défense des intérêts des riverains membres.

Aux termes du Règlement de l'ASL, les parcelles n° 273, 278, 416, 430, 533, 544, 546, 547, 548 et 553 sont des parties communes, ainsi que les voies de dessertes. Ces parcelles constituant des équipements communs consistent notamment en des espaces verts, des espaces boisés, des espaces de stationnement ou encore des Allées de circulation.

De sorte que ces parties communes aux membres de l'ASL seront inévitablement affectées par le projet de construction puisque les occupants des deux immeubles seront amenés à y circuler, emprunter ou utiliser ces espaces soit pour accéder aux bâtiments soit comme espace de loisirs extérieurs. De fait, il sera impossible à l'ASL de contrôler de l'accès aux espaces dont elle est propriétaires.

En conséquence de ce qui précède, l'ASL dispose d'un intérêt à agir contre le permis de construire contesté.

- Concernant les riverains,

Les riverains demandeurs au présent recours résident

- rue de la Grande Brière
- rue Chateaubriand
- rue du Grand Bé
- rue de Saint Malo
- allée de Belle Ile

En droit,

L'article L. 600-1-2 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation »

Leur qualité de voisin immédiat du projet, leur confère un intérêt à agir évident comme l'a jugé le Conseil d'Etat :

« Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat, justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction. » (CE, 24 février 2021, n° 432096).

Dans un récent arrêt, le Conseil d'Etat a jugé que :

« Il résulte de ces dispositions [L. 600-1-2] qu'il appartient, en particulier, à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que **cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance** de son bien. Il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant, le cas échéant, les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées, mais **sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque** au soutien de la recevabilité de celui-ci. Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction. » (CE, 6ème - 5ème chambres réunies, 18/07/2025, n°493643).

Il résulte de ces éléments que les voisins immédiats du projet bénéficient d'une présomption d'intérêt à agir d'une part ; et d'autre part que les voisins du projet doivent faire état d'une atteinte susceptible de porter atteinte à leur condition

d'utilisation, de jouissance et d'occupation de leur bien, sans avoir à prouver que cette atteinte soit certaine.

En l'espèce, il faut distinguer deux catégories de riverains.

LOVISA ALAIN
LEDOUX Dominique épouse LOVISA
DOUGMANE Abdellazize
FONTAINE Sylvia
GUILLOT Cécile épouse MARTIN
HANSER Denis
HUET Aurélie épouse VEILLAS
BERGMANN Hubert
CHOUETTE Sophie
TELLIER Viviane
sont voisins immédiats du projet et bénéficient donc d'une présomption d'intérêt à agir.



Maison des
riverains
voisins
immédiats du
projet

Terrain
d'assiette du
projet

En premier lieu Monsieur et Madame LOVISA seront mitoyens directs du bâtiment n°1 de l'immeuble prévu sur la parcelle AY5, qui sera construit sur la limite

séparative, sur laquelle est déjà implantée leur maison, de sorte que l'immeuble de près de 14 mètres de hauteur sera appuyé sur leur maison individuelle, comme le mentionne les plans et la Notice.

Il en résulte que Monsieur et Madame LOVISA subiront des vues sur leur jardin et à l'intérieur de leur maison puisque les fenêtres de toit existantes de ce pavillon de type R+C seront visibles depuis les fenêtres et balcons du bâtiment n°1, implanté sur leur limite séparative.

Outre les vues, ils subiront une perte d'ensoleillement conséquente, des nuisances sonores causées par l'entrée du parking enterré des immeubles à proximité immédiate de leur maison ainsi qu'une perte de valeur vénale importante de leur bien.

A cet égard, il convient d'indiquer que la maison de Monsieur et Madame LOVISA avaient fait l'objet d'un compromis de vente qui a été annulé par les bénéficiaires en raison de leur prise de connaissance du projet.

L'atteinte aux conditions d'occupation, de jouissance et d'utilisation de leur bien est avérée, de sorte que Monsieur et Madame LOVISA disposent d'un intérêt à agir manifeste contre l'arrêté de permis de construire contesté.

En second lieu,

Monsieur DOUGMANE Abdellazize, Madame FONTAINE Sylvia, Madame GUILLOT Cécile épouse MARTIN, Monsieur HANSER Denis, Madame HUET Aurélie épouse VEILLAS, Monsieur BERGMANN Hubert, Madame CHOUETTE Sophie et madame TELLIER Viviane résident face au projet, de sorte que le bâtiment n°1 s'élèvera directement face leur maison.

Ces riverains vont subir un préjudice important puisque la rue Grand Bé qui dessert leur maison sera également la seule voie d'accès aux 41 logements des immeubles projetés. Ainsi, l'augmentation de la circulation sur cette voie de moins de 5 mètres de large, qui constitue l'accès direct à leurs maisons sera encombrée, de sorte que l'accès des riverains à leur bien sera affecté. De plus, ces derniers feront immédiatement face à un immeuble de type R+3 culminant à près de 14 mètres de haut, ce qui ne manquera pas de leur causer une perte d'ensoleillement et des vues directes sur leurs maisons.

De plus ils seront affectés puisque le nombre de place de stationnement dans la rue est adaptée aux nombres de riverains existants. Or, la création de 41 nouveaux logements accessibles uniquement depuis cette rue va entraîner une suroccupation et une surutilisation de ces places de stationnement, rendant impossible le stationnement sur les places situées devant leurs maisons.

En conséquence, ces derniers présentent un intérêt à agir et sont donc recevables à contester le permis de construire.

Les autres riverains Madame BACQUIAS Corinne, Monsieur CEBELIEU Gilles, Monsieur BUSSON Corentin, Monsieur CUSTODIO guillaume, Monsieur DECHAMPS Bruno, Monsieur DELESCLUSE Cédric, Monsieur JEHN Guillaume, Monsieur

LAGRANGE Tanguy, Monsieur LE BRIS Rolland, Madame SZALATA Aurélie épouse GARCIA MORALES et Monsieur ROZE Christian seront également affectés par ce projet puisque, s'ils ne sont pas voisins immédiats, ils demeurent voisins du projet de sorte que les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leur bien sera nécessairement affectées par la construction projetée.

A titre d'exemple, Monsieur Tanguy LAGRANGE réside 3 rue du Grand Bé, soit à moins de 12 mètres du terrain objet du permis construire, pour être le voisin de Monsieur et Madame LOVISA, eux-mêmes voisins mitoyens du projet.



Ces riverains auront une visibilité sur deux immeubles de 14 mètres de haut, alors même qu'ils ont choisi d'acquérir dans une zone pavillonnaire sans immeuble de logements collectif à proximité. La construction de ces deux barres d'immeuble portera atteinte à leur environnement ainsi qu'à leur condition d'occupation, d'utilisation et de jouissance de leurs maisons respectives, puisque les nuisances attachées à la création de 41 logements dans une zone pavillonnaire constituée en ASL sont évidentes.

Leur intérêt à agir est donc parfaitement caractérisé.

Sur le délai de recours gracieux

En droit,

L'article R.421-1 du Code de justice administrative dispose que :

« La juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée.

L'article R. 421-5 du Code de justice administrative mentionne que :

« Les délais de recours contre une décision administrative ne sont opposables qu'à la condition d'avoir été mentionnés, ainsi que les voies de recours, dans la notification de la décision ».

L'article L.411-2 du Code des relations entre le public et l'administration prévoit que :

« Toute décision administrative peut faire l'objet, dans le délai imparti pour l'introduction d'un recours contentieux, d'un recours gracieux ou hiérarchique qui interrompt le cours de ce délai.

Lorsque dans le délai initial du recours contentieux ouvert à l'encontre de la décision, sont exercés contre cette décision un recours gracieux et un recours hiérarchique, le délai du recours contentieux, prorogé par l'exercice de ces recours administratifs, ne recommence à courir à l'égard de la décision initiale que lorsqu'ils ont été l'un et l'autre rejetés. »

Concernant plus spécialement les décisions d'urbanisme, l'article A424-15 du Code de l'urbanisme dispose que :

« L'affichage sur le terrain du permis de construire, d'aménager ou de démolir explicite ou tacite ou l'affichage de la déclaration préalable, prévu par l'article R. 424-15, est assuré par les soins du bénéficiaire du permis ou du déclarant sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres. »

L'article A424-17 du même code prévoit que :

« Le panneau d'affichage comprend la mention suivante :

" Droit de recours :

" Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).

" Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme). " »

Enfin l'article A424-18 précise que :

« Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier. »

La lecture combinée des articles susmentionnés implique, comme l'indique la jurisprudence constante du Conseil d'Etat, que c'est bien l'affichage de l'autorisation d'urbanisme dans les formes prescrites qui fait courir le délai de recours de deux mois à son encontre.

En l'espèce,

L'arrêté dont le retrait est demandé a été adopté le 29 octobre 2025. Le panneau d'affichage a été apposé postérieurement à cette date.

Il en résulte que l'arrêté peut être contesté *a minima* jusqu'au 29 décembre 2025.

En conséquence, les demandeurs sont parfaitement recevables en leur demande de retrait de l'arrêté.

II- SUR L'ILLEGALITE EXTERNE DE L'ARRETE

Sur l'incompétence de l'auteur

En droit,

L'article L. 2122-18 du Code général des collectivités territoriales dispose que :

« Le maire est seul chargé de l'administration, mais il peut, sous sa surveillance et sa responsabilité, déléguer par arrêté une partie de ses fonctions à un ou plusieurs de ses adjoints et à des membres du conseil municipal. (...) »

L'article L. 423-1 du Code de l'urbanisme prévoit à son avant dernier alinéa que :

« Pour l'instruction des dossiers d'autorisations ou de déclarations prévus au présent titre, le maire ou, s'il est compétent, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut déléguer sa signature aux agents chargés de l'instruction des demandes. »

En l'espèce,

L'arrêté litigieux a été pris par Lorrain MERCKAERT, pour le compte du premier adjoint au Maire.

D'une part, il n'est fait aucune mention de la délégation dont bénéficie le premier adjoint, Madame Catherine BASTONI, de la part du Maire l'autorisant à signer les arrêtés de permis de construire.

Et d'autre part, l'arrêté de ne porte aucune mention de la délégation de signature dont serait bénéficiaire le signataire effectif de l'acte, Monsieur MERCKAERT.

Or, l'acte donnant habilitation au signataire pour signer les arrêtés doit être visé sous peine de constituer un vice affectant l'acte pris. La demande de retrait est donc bien fondée.

Sur les lacunes de l'arrêté de permis de construire

En premier lieu, l'arrêté omet de mentionner dans les voies et délais de recours, le point de départ de ce délai pour les tiers. A aucun moment, il n'est mentionné que c'est l'affichage qui fait courir ce délai et non la notification comme indiqué.

En deuxième lieu, l'arrêté de permis de construire omet de mentionner les références de la parcelle cadastrale sur laquelle est prévu le projet, de même qu'il s'abstient de mentionner la zone dans laquelle le projet s'inscrit.

Ces manquements fautifs ne permettent pas aux riverains de contrôler la bonne application du PLUi au projet, alors même qu'un tel arrêté doit être complet et comprendre tous les éléments utiles à la détermination des règles applicables.

En troisième lieu, l'arrêté présente un vice dans sa motivation puisqu'elle ne fait aucune mention du projet. La motivation qui s'entend en fait et en droit doit permettre de confronter un état juridique avec des éléments de fait. Cette confrontation participant d'une œuvre de clarté de l'acte administratif.

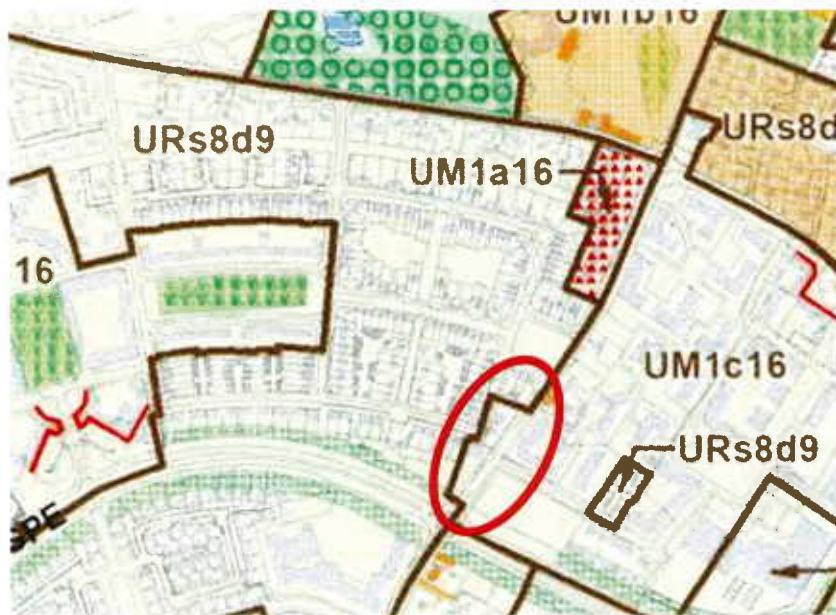
En l'espèce, il n'est fait mention d'aucun élément de faits, permettant d'établir en quoi les visas s'appliqueraient à la présente situation.

De sorte qu'un vice affecte l'arrêté dont le retrait est demandé.

III- SUR L'ILLEGALITE INTERNE DE L'ARRETE

L'arrêté contesté s'abstient de mentionner la zone du PLUi dans laquelle se trouve l'assiette du projet, de sorte qu'il ne permet pas d'identifier immédiatement les règles d'urbanisme applicables.

Après recherches, il apparaît que le terrain se situe en **zone UM1c16** du PLUi, pour être enclavé dans la zone Urs8d9.



A ce stade, il faut mettre en évidence le caractère peu lisible du zonage et des dispositions applicables.

D'après le mode d'emploi du PLUi, la zone UM1c16 prévoit des contraintes et obligations méconnues par le projet.

Sur la méconnaissance de l'article U7.3 sur l'implantation des constructions dans le secteur régis par l'indice 1

En droit,

L'article U7.3.2 dispose que

- « Les constructions peuvent s'implanter :
- Soit en limite(s) séparative(s)
- Soit en retrait »

L'article U7.3.2 précise que :

- « Pour les constructions qui ne s'implantent pas en limite séparative :
- Les constructions dont la hauteur de façade est inférieure ou égale à 10 mètres doivent être implantées en retrait de 2,50 mètres minimum des limites séparatives ;
- Les constructions dont la hauteur de façade est supérieure à 10 mètres doivent être implantée en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives. »

Il résulte de ces dispositions une alternative possible entre l'implantation en limite séparative et l'implantation en retrait qui relève, après analyse de la zone concernée, de la libre appréciation du Maire.

En l'espèce,

Le service instructeur doit apprécier *in concreto* la capacité d'implantation de la construction sur une limite séparative, afin d'adapter le projet à la réalité du terrain, des avoisinants et du contexte urbain.

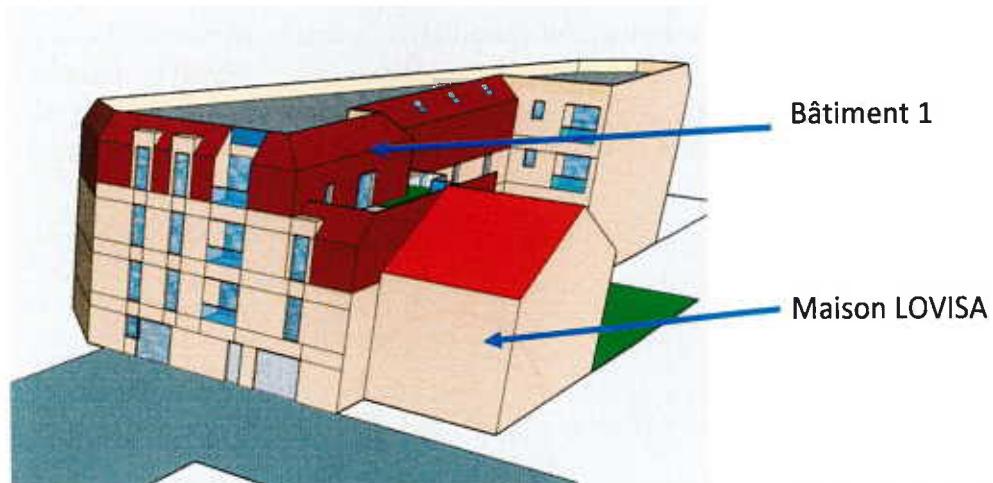
En l'espèce, la commune n'a pas pris en compte la réalité du terrain puisqu'elle a autorisé l'implantation du Bâtiment 1 sur la limite séparative sur laquelle est déjà implantée la maison de Monsieur et Madame LOVISA.

Il faut indiquer qu'aucun plan de masse ne mentionne la présence de la maison des consorts LOVISA.

De plus, la vue présentant l'insertion du projet dans l'environnement s'arrête à la limite séparative, étonnamment, de sorte que la maison mitoyenne n'apparaît pas.



Or la maison de Monsieur et Madame LOVISA y est implantée, de sorte que les plans d'insertion et plans de masse auraient dû la faire apparaître :

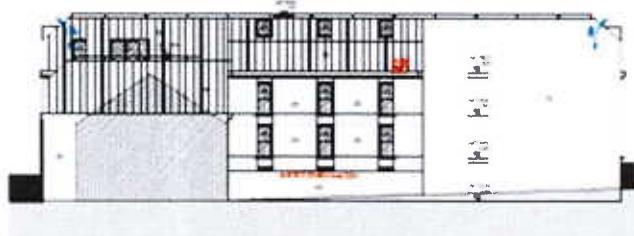


*Vue graphique de
l'implantation générée
d'après les Plans*



L'implantation sur la limite séparative, même si elle n'est pas prohibée par le PLUi, doit faire l'objet d'une appréciation *in concreto* du service instructeur, au surplus lorsque l'implantation en recul est autorisée.

Il apparaît que la seule mention de la maison située sur la même limite séparative soit dans le plan PC-05-B – Plan clôture.



De plus, un retrait était rendu indispensable au regard des zones du PLUi dans laquelle se trouve le projet mais aussi les constructions mitoyennes.

En effet, les deux parcelles sont enclavées au sein d'une zone pavillonnaire avec des contraintes de constructions différentes puisque les hauteurs des constructions autorisées sont beaucoup moins importantes, au regard de l'identité pavillonnaire du quartier.

Ainsi, dans l'objectif d'une bonne cohabitation de deux zones du PLUi et de la cohérence nécessaire de chaque zone, il était indispensable d'implanter le projet avec une recul par rapport à la limite séparative Est de la parcelle AY5.

Les demandeurs sont donc bien fondés à demander le retrait de l'arrêté contesté.

Sur la méconnaissance de l'article U9 du PLU relatif à l'emprise au sol

En droit,

L'article U9 du PLUi dispose que :

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol maximale des constructions* est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant.

Indices	Emprise au sol maximale des constructions*
« a »	Non réglementée
« b »	80% de la surface du terrain*
« C »	60% de la surface du terrain*
« d »	50% de la surface du terrain*
« e »	40% de la surface du terrain*
« f »	30% de la surface du terrain*

Pour les constructions se trouvant dans une zone dans l'indice est C, l'emprise au sol est limitée à 60% de la superficie totale du terrain.

En l'espèce,

Le terrain est classé en zone UM1c16, l'indice d'emprise au sol C limite donc les constructions à 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Le terrain présente une superficie de 1587 m² d'après la Notice du dossier de permis de construire.

Ce qui limite l'emprise des constructions possibles à 952 m² maximum. Pour aboutir à 635 m² d'espace libre.

Or, le projet prévoit une emprise au sol supérieure à cette limite. Même si le certificat de demande de permis de construire indique que l'emprise au sol sera de 952 m², il faut relever que les calculs d'emprise réaliser à l'aide des mesures figurant sur le plan PC-02 font apparaître un dépassement. Ce dépassement est confirmé par les éléments de la Notice qui mentionne que les espaces de pleine terre représentent 327m² du terrain, soit la totalité de l'espace non construit (l'exception du passage piéton en dalle entre les deux bâtiments et de l'enclave au sein du bâtiment 1).

Ce qui abouti à dépassement de près de 200 m², étant rappelé que les débords et les terrasses constituent une emprise en sol.

Il en résulte que le projet ne respecte pas les dispositions du PLUi susvisées.

Sur la méconnaissance des dispositions de l'article U11 du PLUi relatif à l'aspect extérieur

En droit,

L'article U11.1 dispose que :

« 11.1.1 Tout projet ne s'intégrant pas dans son contexte urbain ou niant la structure paysagère et l'organisation du quartier dans lequel il se trouve pourra être refusé.

Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions* ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façades*.

11.1.2 Les constructions* doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain* et non l'inverse. »

L'article R*431-8 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Le projet architectural comprend une notice précisant :

1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;

2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

- a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;
- b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ; »

En l'espèce,

Au regard de l'environnement dans lequel le projet est prévu, il est évident qu'il ne « s'intègre pas dans le contexte urbain » ni dans « l'organisation du quartier », de sorte que le projet aurait dû être refusé.

En effet, comme indiqué *supra*, le projet de construction porte sur deux immeubles de logement collectifs de 14 mètres de hauteur prévus pour s'insérer dans une zone pavillonnaire constituée en ASL.

L'implantation de deux immeubles tels que ceux projetés, en mitoyenneté directe d'un pavillon de type R+C pose un important problème de proportion, d'harmonie urbaine et de respect de l'identité du quartier.

Ainsi, le projet est prévu pour s'implanter sur la limite séparative de la propriété de Monsieur et Madame LOVISA sur laquelle est déjà implantée leur maison au premier rang et une dépendance au second rang.

Il y a tout lieu de croire que le pétitionnaire est conscient de cette situation puisqu'il s'est abstenu de produire des plans illustrant l'insertion du projet de son environnement.

En effet, en méconnaissance des dispositions de l'article R*431-8 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire n'a pas produit de plan ou de document illustrant la présence des constructions avoisinantes, de sorte que sur aucun plan n'est mentionné que le bâtiment 1 sera mitoyen de la maison de l'un des demandeurs, faisant partie de l'ASL.

Cette lacune, en plus de manifester une violation des dispositions de l'article du code de l'urbanisme susvisé, constitue un manquement aux obligations du PLUi en ce qu'il contraint les projets à s'intégrer dans le contexte urbain et leur interdit de nier les caractéristiques du quartier.

En l'espèce, le projet nie, de manière manifeste ces caractéristiques et vient rompre l'harmonie des constructions préexistantes, puisqu'il ne s'intègre pas dans le contexte urbain. Cet élément ne pourra être source d'étonnement puisque l'ensemble des habitations de ce quartier sont membres d'une ASL, de sorte que son caractère pavillonnaire est notoire.

IV- INCOMPLÉTITUDE DU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

En droit,

L'article R*431-36 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Le dossier joint à la déclaration comprend :

- a) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ;
- b) Un plan de masse coté dans les trois dimensions lorsque le projet a pour effet de créer une construction ou de modifier le volume d'une construction existante ;
- c) Une représentation de l'aspect extérieur de la construction faisant apparaître les modifications projetées et si le projet a pour effet de modifier celui-ci ; (...) »

L'article R*431-8 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Le projet architectural comprend une notice précisant :

- 1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;
- 2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

- a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;
- b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ; »

L'article L.423-1 du même code prévoit que :

« [L]es demandes de permis de construire (...) sont présentées et instruites (...).

Le dossier joint à ces demandes et déclarations ne peut comprendre que les pièces nécessaires à la vérification du respect du droit de l'Union européenne, des règles relatives à l'utilisation des sols et à l'implantation, à la destination, à la nature, à l'architecture, aux dimensions et à l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords ainsi que des dispositions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique ou relevant d'une autre législation dans les cas prévus au chapitre V du présent titre. (...) »

En l'espèce,

Comme cela a été indiqué *supra*, le dossier de demande omet de mentionner ou de faire état de l'insertion du projet dans son environnement immédiat.

De sorte que le service instructeur n'a pas été en mesure d'apprécier cette insertion notamment au regard de l'implantation prévue en mitoyenneté de la maison individuelle de Monsieur et Madame LOVISA.

Comme indiqué *supra*, il est étonnant que les plans et visuels obligatoires portant sur l'insertion du projet dans son environnement s'arrêtent aux limites séparatives de la parcelle AY5.

De sorte que les services instructeurs n'ont pas été en mesure de déterminer si le projet s'intégrait « dans le contexte urbain ou [s'il] niait l'organisation du quartier » conformément aux prescriptions de l'article U11 du PLUi.

Si les plans et visuels du dossier de demande de permis avaient été conformes, il est évident que le service instructeur aurait fait usage de l'alternative autorisée par l'article U7.3 du PLUi autorisant expressément une implantation en retrait de la limite séparative d'au moins 5 mètres, eu égard à la hauteur de 14 mètres de l'immeuble prévu.

Il en résulte que l'arrêté est entaché d'illégalité et doit être retiré.

V- SUR L'ILLEGALITE PAR VOIE D'EXCEPTION DU PLUi EN CE QU'IL A CLASSE LES PARCELLES AY4 ET AYS EN ZONE UM1c16

En droit,

La jurisprudence a admis la possibilité d'invoquer, par la voie de l'exception, l'illégalité du plan local d'urbanisme.

Ainsi, le Conseil d'Etat a jugé que les exceptions d'illégalité de fond pouvaient être soulevées à tout moment :

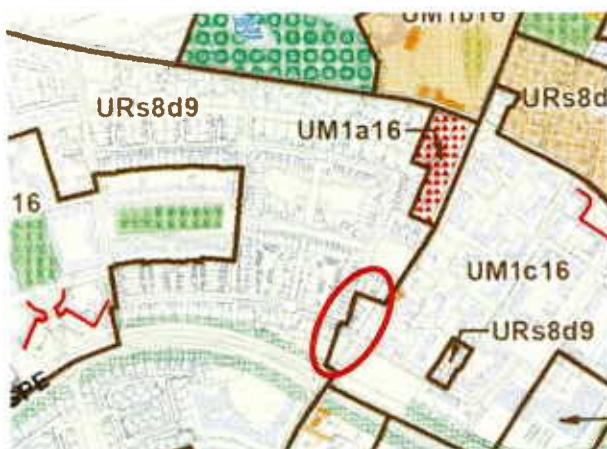
« Après l'expiration du délai de recours contentieux, une telle contestation peut être formée par voie d'exception à l'appui de conclusions dirigées contre une décision administrative ultérieure prise pour l'application de l'acte réglementaire ou dont ce dernier constitue la base légale. » (CE, 18 mai 2018, n°414583).

A titre d'exemple, concernant le classement d'une parcelle, dans un arrêt du 18 juin 2007 (n°04BX00030), la Cour administrative d'appel de BORDEAUX a considéré que :

« Que, toutefois, ce classement est entaché, ainsi que le reconnaît expressément la commune, d'inexactitude matérielle ; que, dès lors, M. X est fondé à invoquer, par la voie de l'exception, l'illégalité du plan d'occupation des sols en tant qu'il procède au classement du terrain litigieux en espace boisé au sens des dispositions précitées de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme ; que, par suite, le maire de la commune de Saint-Denis d'Oléron ne pouvait se fonder sur les dispositions du plan d'occupation des sols portant classement de ce terrain en espace boisé pour refuser l'autorisation demandée par M. X ; »

En l'espèce,

Comme cela a été évoqué *supra*, les deux parcelles concernées par le projet cadastrées AY4 et AY5 relèvent de la zone UM1C16 du PLUi.
Elles sont enclavées au sein de la zone URs8d9.



résidentielles, vient tracer une ligne entre la zone URs8d9 dont le tissu est pavillonnaire et la zone UM1c16 dont le tissu est composé d'immeubles de logement collectifs.

Cet élément est parfaitement visible notamment sur les relevés du cadastre :



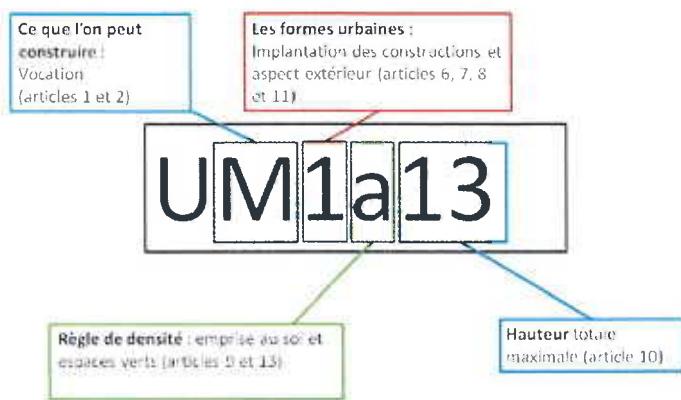
Le classement de ces deux parcelles AY4 et AY5 dans la zone UM1c16 relève donc d'une erreur manifeste d'appréciation puisqu'elles sont enclavées dans une zone composée uniquement de pavillons, constitués en plusieurs ASL permettant la gestion des parties communes.

De plus, en ayant autorisé que l'accès au projet se fasse par la rue du Grand Bé, cela abouti à reporter dans la zone URs8d9 les nuisances autorisées et prévues pour la zone UM1c16, de sorte que le classement et le projet sont illégaux.

A l'évidence, l'organe délibérant de la communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines (CASQY) a commis une erreur dans le classement de ces parcelles en y autorisant des constructions différentes de toutes celles déjà existantes de sorte que l'identité et l'organisation urbaines du quartier seraient dénaturées par un projet d'immeubles de logement collectifs, tels qu'ils existent de l'autre côté de l'avenue du Manet.

Il faut également critiquer le caractère peu lisible de la nomenclature opérée par le PLUi. Dès lors qu'un tel document doit prévoir un mode d'emploi pour la lecture de la réglementation applicable, il est manifeste que sa lisibilité par les administrés n'est pas garantie, en méconnaissance du principe de clarté des actes administratifs.

En l'espèce, le PLUi précise que :



Une telle nomenclature ne permet pas de saisir la réglementation applicable aux constructions.

Il en résulte que l'arrêté de permis de construire doit être retiré.

VI- SUR LES PREJUDICES DES DEMANDEURS

En premier lieu, chacun des résidents de l'ASL justifie d'un préjudice puisqu'ils ont acquis dans une zone pavillonnaire pensant légitimement qu'acquérir au sein d'une ASL leur garantirait le bénéfice d'un environnement de vie constitué de pavillons et non d'immeubles de logement collectifs.

En deuxième lieu, l'ASL subi un préjudice du fait de la présence en mitoyenneté des maisons relevant de l'ASL des deux immeubles projetés. Les parties communes de l'ASL vont nécessairement être affectées par la construction de ces logements comme indiqué, aux termes du Règlement de l'ASL, les parcelles n° 273, 278, 416, 430, 533, 544, 546, 547, 548 et 553 sont des parties communes, ainsi que les voies de desserte. Ces parcelles constituant des équipements communs consistent notamment en des espaces verts, des espaces boisés, des espaces de stationnement ou encore des Allées de circulation.

De sorte que ces parties communes aux membres de l'ASL seront inévitablement affectées par le projet de construction puisque les occupants des deux immeubles seront amenés à y circuler, emprunter ou utiliser ces espaces soit pour accéder aux bâtiments soit comme espace de loisirs extérieurs. De fait, il sera impossible à l'ASL de contrôler de l'accès aux espaces dont elle est propriétaires.

En dernier lieu, les riverains voisins immédiats de l'assiette de projet vont subir plusieurs préjudices certains dont une perte d'ensoleillement, des nuisances sonores issues des passages de tous les véhicules des immeubles pour accéder à l'entrée du parking par la rue Grand Bé et surtout une perte de valeur vénale importante de leur maison.

A cet égard, la situation de Monsieur et Madame LOVISA présente une différence puisque leur préjudice est encore bien plus important. Comme indiqué, leur maison

sera accolée à l'immeuble n°1 du projet, de même que la dépendance située sur leur terrain.

De plus, ils subiront des vues directes tant sur leur jardin qu'à l'intérieur de la maison puisque cette dernière présente des fenêtres de toit, de sorte que l'immeuble mitoyen qui compte des dizaines d'ouvrants permet des vues obliques dans toutes pièces côté Nord de leur maison.

Leur préjudice est d'ores et déjà caractérisé puisqu'ils souhaitent vendre leur maison et qu'ils ont signé un compromis de vente, duquel les bénéficiaires se sont retractés en apprenant l'existence du projet immobilier.

Enfin, au regard de l'élévation d'un immeuble de 14 mètres de haut sur la mitoyenneté de leur maison, il n'est pas certain que cette dernière résiste aux travaux de construction.

Pour l'ensemble des raisons évoquées, les demandeurs sont bien fondés à vous demander le retrait de l'arrêté de permis de construire du 29 octobre 2025 par laquelle vous avez autorisé la construction de deux immeubles sur les parcelles AY4 et AY5 situées 41 – 43 avenue du Manet.

L'ensemble de ces moyens font encourir l'annulation de l'arrêté en cas de saisine du Juge administratif.

Nonobstant, les dispositions de l'article L.213-5 du Code de justice administrative prévoient expressément que :

« Les parties peuvent, en dehors de toute procédure juridictionnelle, organiser une mission de médiation et désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

Elles peuvent également, en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel territorialement compétent d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées, ou lui demander de désigner la ou les personnes qui sont chargées d'une mission de médiation qu'elles ont elles-mêmes organisée. (...) »

Tant le président de l'ASL que les autres demandeurs à titre individuel souhaitent résoudre cette situation de manière amiable, sans avoir à saisir le Juge administratif de l'ensemble de ces chefs.

C'est pourquoi ils souhaiteraient pouvoir discuter avec vous ainsi qu'avec le pétitionnaire afin d'échanger sur des propositions acceptables pour les parties et qui permettraient d'éviter des procédures subséquentes.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes salutations distinguées,


Michelle DERVIEUX
Avocat au Barreau de VERSAILLES
mdervieux@room-avocats.com



La ville qui vous va bien

PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Déposée le : 30/04/2025	
Avis de dépôt affiché le : 02/05/2025	N° PC 78423 25 0006
Complétée le 01/08/2025	
Par : SCCV EUROPEAN HOMES 237 10-12 Place Vendôme 75001 Paris	<u>Surface de plancher</u> : 2658m ² <u>Destination</u> : Habitation
Représenté par : Monsieur Philippe BARRANGER	
Pour : CONSTRUCTION DE DEUX IMMEUBLES (TOTAL DE 41 LOGEMENTS) EN R+3 SUR UN NIVEAU DE SOUS-SOL DE 45 PLACES	
Sur un terrain sis à : 41-43 Avenue du Manet	

Le Maire de Montigny le Bretonneux,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales

Vu le décret n° 2002-1542 du 24 décembre 2002 considérant comme terminées les opérations de construction et d'aménagement de l'agglomération nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1, R 421-14 et suivants, ses articles L et R 151-1 et suivants.

Vu l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'arrêté préfectoral n°2015358-0007 en date du 24 décembre 2015 portant fusion de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien étendue aux communes de Maurepas et de Coignières, et instituant le nouvel EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1^{er} janvier 2016,

Vu la délibération n°2017-38 B) du Conseil Communautaire en date 23 février 2017 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Saint-Quentin-en-Yvelines intégrant dans son périmètre les territoires des communes d'Elancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes et Voisins-le-Bretonneux,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 5 mars 2020 portant approbation de la révision « allégée » dudit PLUi.

SLOW

Vu la délibération n°2023-102 du Conseil Communautaire du 13 avril 2023 portant approbation de la modification dudit PLUi,

Vu l'avis du service Aquavesc en date du 02/06/2025,

Vu l'avis de Enedis en date du 28/10/2025,

Vu l'absence d'avis de GRDF suite à la saisine du 02/06/2025,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions des services techniques de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 05/06/2025,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

ARRÈTE

Article 1 : Le permis de construire est **accordé** pour le projet décrit dans la demande susvisée portant création d'une surface de plancher de 2658m²

Article 2 : La réalisation du projet donnera lieu au versement des contributions suivantes au titre de :

- **La taxe d'aménagement** - articles L 331-1 à L 331-34 du *Code de l'urbanisme* : taux de 3.50% pour la part communale – 2,50% pour la part départementale et 1% pour la part régionale.
- **La taxe au titre de l'archéologie préventive** - Articles L 524-2 à L 524-13 du *Code du Patrimoine*

Article 3 : Conformément à l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme, les travaux d'extension du réseau électrique et la pose de 2 coffrets pour alimenter le projet en 281 kVA seront à la charge du pétitionnaire,

Article 4 : Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions émises par les services consultés dont les avis sont annexés au présent arrêté,

Article 5 : Conformément à l'article L.461-1 du Code de l'Urbanisme, le Préfet et l'autorité compétente ou ses délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé de l'urbanisme et assermentés, peuvent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles. Ce droit de visite et de communication peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant six ans.

Article 6 : Toutes autorités administratives, les agents de la Force Publique compétents sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie sera notifiée :

- au pétitionnaire, par voie électronique du Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme

SLOW

Un extrait du présent arrêté sera, en outre, publié par voie d'affichage à la Mairie, dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de deux mois. L'exécution de cette formalité fait l'objet d'une mention au registre chronologique des actes de publication et de notification des arrêtés du maire prévu à l'article R 2122-7 du code général des collectivités territoriales.

MERCKAERT Lorrain P.O. BASTONI CATHERINE
 Signé électroniquement le mercredi 29 octobre 2025
**1^{er} Adjoint au Maire, délégué aux Finances,
 à la Transition Ecologique et à la Commande Publique,
 Conseiller Communautaire de St Quentin en Yvelines**

Le présent arrêté a été transmis à Monsieur le Préfet dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le : 31/10/2025

Le présent arrêté sera affiché en Mairie de **Catherine BASTONI** au 31/10/2025

Au 31/12/2025

Dossier n° **PC 78423 25 E0006**

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivants :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
 - Si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
 - Si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive, alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.
- La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

Le pétitionnaire doit adresser 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) ;

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être

SLO

visible depuis la voie publique ou des espaces ouverts au public. Il doit indiquer le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- a) Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;
 - b) Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
 - c) Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
 - d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir
- Le panneau d'affichage comprend la mention suivante : "Droit de recours : "Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme). "Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme)."

Délai de validité. Le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Les dispositions du présent article sont applicables à la décision de non-opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux.(article R. 424-17)
Lorsque la déclaration porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain, la décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R*424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Il en est de même lorsque la déclaration ne comporte pas de travaux et porte sur l'installation d'une caravane en application du d de l'article R*421-23 ou sur la mise à disposition des campeurs de terrains ne nécessitant pas de permis d'aménager en application de l'article R*421-19.(article R. 424-18)

Lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de trois ans mentionné à l'article R. 424-17 court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification visée à l'article R. 424-10 ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

En cas de recours devant la juridiction administrative contre le permis ou contre la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou de recours devant la juridiction civile en application de l'article L. 480-13, le délai de validité prévu à l'article R. 424-17 est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire 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 son égard. Pour les ouvrages de production d'énergie utilisant une des sources d'énergies renouvelables définies à l'article L. 211-2 du code de l'énergie, la demande de prorogation mentionnée au premier alinéa

SLOW

peut être présentée, tous les ans, dans la limite de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation, le cas échéant après prorogation de l'enquête publique en application de l'article R. 123-24 du code de l'environnement. La prorogation de l'enquête publique mentionnée à l'alinéa précédent est acquise si aucune décision n'a été adressée à l'exploitant dans le délai de deux mois à compter de la date de l'avis de réception par le représentant de l'Etat dans le département. 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.

- DROITS DES TIERS : Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...). 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

- OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L 242-1 et suivants du code des assurances.

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS -RETRAIT : si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également, dans ce même délai, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Attention : le permis n'est définitif 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

