


SERVICE URBANISME-FONCIER  
N/Références : AMD/CM/n°1041  
Affaire suivie par : MARAONE Catherine  
☎ : 01.39.30.31.62  
✉ : c.maraone@montigny78.fr

Envoyé en préfecture le 31/10/2025
Reçu en préfecture le 31/10/2025
Publié le 30/04/2025
ID : 078-217804236-20251029-PC_078423_0006-AI
Numéro de dossier : PC 78423 25 50006

Déposé
Nom du demandeur : EUROPEAN-HOMES 237
Adresse des travaux : 41 Avenue du Manet

**EUROPEAN-HOMES 237**  
**Monsieur Philippe BARRANGER**  
**12 Place Vendôme**  
**75001 PARIS**

**LETTRE DEPOSEE SUR LE GUICHET NUMERIQUE DES AUTORISATIONS D'URBANISME**

Objet : **MODIFICATION DELAI/DOSSIER INCOMPLET**

Monsieur,

Vous avez déposé une demande de permis de construire enregistrée sous les références portées dans le cadre ci-dessus.

A ce jour, vous avez fait parvenir à la mairie de Montigny-le-Bretonneux, les pièces ou indications suivantes :

- A1. Un plan de masse des constructions à démolir ou s'il y a lieu à conserver
- A2. Une photographie du ou des bâtiments à démolir
- CERFA. Demande de permis de construire
- PC1. Un plan de situation du terrain
- PC2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier
- PC3. Un plan en coupe du terrain et de la construction
- PC4. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet
- PC5. Un plan des façades et des toitures
- PC6. Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement
- PC7. Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
- PC8. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain
- PC16-1. L'attestation de respect de la réglementation thermique
- PC16-5. Une attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués
- PC27. Les pièces à joindre à une demande de permis de démolir, selon l'annexe ci-jointe

Je vous informe que votre dossier est incomplet car il manque les pièces ou informations suivantes :

- A2. Une photographie du ou des bâtiments à démolir [Art. R. 451-2 c) du code de l'urbanisme] : il manque les photos de l'abri pneu à la pointe sud de la parcelle AY 5.
- CERFA. Demande de permis de construire : la date des constructions à démolir sont du début des années 80 + l'abri pneu de 2020. L'adresse du projet est 41-43 avenue du Manet.

- PC2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme] : le plan masse indique les VRD existantes sous le DP mais ne précise pas où se situent les différents raccordements avec la partie privative. Le plan masse ne fait pas apparaître les surplombs des corniches au-dessus du domaine public (18cm) ainsi que le débord de corniche au-dessus des parcelles voisines.
- PC3. Un plan en coupe du terrain et de la construction [Article R. 431-10 b) du code de l'urbanisme] : il manque une coupe EE sur le bâtiment du 43 avenue du Manet (coupe qui serait au niveau de la descente de parking) cette coupe permettrait d'apprécier le raccordement à la voirie. Il manque l'échelle graphique. Il manque le profil des édicules techniques.
- PC4. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme] Précision à apporter à l'adresse du projet qui sera 41 et 43 avenue du Manet. Il serait d'ailleurs plus judicieux que le bâtiment 1 soit au 41 et que le bâtiment 2 soit au 43. Le tissu urbain existant n'est pas en R+3+C mais en R+2+C / la notice indique que l'accès piéton se fait par l'avenue du Manet alors que les deux entrées sont rue du Grand Bé / la teinte indiquée des matériaux est gris anthracite mais pas de RAL précis ainsi que le blanc (les teintes sont très différentes d'un fabriquant à l'autre) idem pour la teinte des briquettes et des joints creux / préciser le type de verre des gardes-corps / il n'y a pas la composition précise des différentes clôtures tout autour de l'unité foncière / il n'y a aucune information sur les unités de plantation avec le détail du nombre d'arbre par essence et leur valeur en unité de plantation suivant leur développement ainsi que pour tous types de végétaux sur le projet / pas d'information sur le système d'économie d'eau demandé par l'article 15 du PLUi.  
Sur la note sur l'eau : les illustrations ne montrent que la parcelle du 41. Volume résiduel traiter en bassin de rétention implanté sous rampe de parking avec rejet par pompe de relevage : mais où vont ses rejets ?
- PC5. Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme] Les édicules techniques (PAC, ascenseurs, escaliers) n'apparaissent pas sur les plans de façades alors que la PAC est supérieure à la hauteur de l'acrotère (seul profil représenté sur PC3). Alerte sur la dangereuse proximité de la porte d'entrée piétonne du bâtiment du 43 avec la porte du sous-sol.
- PC6. Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme] La notice PC4 indique des serrureries et menuiseries des gardes-corps anthracite or la PC6 montre plus une couleur "marron taupe".  
L'insertion vue façade nord du bâtiment du 43 n'est pas réaliste car l'entrée piétonne est cachée par des arbres.
- PC10. Accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public [Art. R. 431-13 du code de l'urbanisme] le débord des corniches côté rue du Grand Bé n'a pas été autorisé par la Commune

Le délai d'instruction qui vous avait été notifié lors du dépôt de votre demande commencera à courir à partir de la date de réception en mairie de la totalité des informations et pièces manquantes.

**Vous disposez de 3 mois à compter de la date de réception de cette lettre, pour faire parvenir à la mairie l'intégralité des pièces et informations manquantes. Dans le cas contraire, vous serez réputé avoir renoncé à votre projet et votre demande sera rejetée de plein droit.**

Si, à compter du dépôt de l'ensemble des pièces et des informations en mairie, à la fin du délai d'instruction vous n'avez pas reçu de réponse de l'administration, vous bénéficierez d'un accord tacite et vous pourrez commencer les travaux en affichant la présente lettre sur le terrain, pendant toute la durée du chantier selon les modalités détaillées plus bas.

Vous pourrez également, par une simple demande, obtenir de la mairie un certificat attestant l'accord tacite.

Veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

## DOSSIER : PC 78423 25 E0006

### INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le pétitionnaire peut commencer les travaux dès que l'autorisation est exécutoire et 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 et lisible de la voie publique décrivant le projet.

L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire ou du déclarant sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres de manière à être 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 et la date d'affichage en mairie de l'autorisation, 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)."

*(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).*

**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 du code de l'urbanisme 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.

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 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.

En cas de recours contre le permis le délai de validité 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.

**- 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 ...). 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** : Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du code civil.

Toutefois, l'obligation prévue au premier alinéa ci-dessus ne s'applique ni aux personnes morales de droit public, ni aux personnes morales assurant la maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un contrat de partenariat conclu en application de l'article 1er de l'ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat, ni aux personnes morales exerçant une activité dont l'importance dépasse les seuils mentionnés au dernier alinéa de l'article L. 111-6, lorsque ces personnes font réaliser pour leur compte des travaux de construction pour un usage autre que l'habitation.

**- 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 suivant du code des assurances.
- 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.