

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de NEUILLY EN THELLE

Dossier n° PC 060.450.24.T0012

Date de dépôt : 17 juin 2024

Demandeur : M. GHANAM Chaib

Pour : la construction d'une maison de 104.14m<sup>2</sup> et un garage accolé de 24.26m<sup>2</sup>

Adresse terrain : 2, rue du Cimetière  
60530 NEUILLY EN THELLE

**Arrêté n° 2024-089  
refusant un permis de construire  
Au nom de la commune de NEUILLY EN THELLE**

**Le Maire de NEUILLY EN THELLE,**

**Vu** la demande de permis de construire présentée le 17 juin 2024 par M. GHANAM Chaib demeurant 43, rue Pierre Brossolette à PERSAN (95340),

**Vu** l'objet de la demande :

- La construction d'une habitation et d'un garage accolé,
- Sur un terrain situé 2, rue du Cimetière à NEUILLY EN THELLE (60530),
- Pour une surface de plancher créée de 104.14m<sup>2</sup>, et de 24.26m<sup>2</sup> pour le garage,

**Vu** l'avis de dépôt affiché en mairie le 18 juin 2024,

**Vu** le Code de l'Urbanisme,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** l'avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 04 juillet 2024,

**Vu** la Section II – Paragraphe 1 du règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme qui dispose que : « *L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain. Elle peut être portée à 70% de la surface du terrain pour les constructions à usage d'activités*»,

**Considérant** que l'emprise au sol autorisée est de 53.60m<sup>2</sup>, la surface du terrain étant de 134m<sup>2</sup>,

**Considérant** que l'emprise au sol du projet est supérieure à celle autorisée étant d'environ 64m<sup>2</sup>, d'après le plan de toiture,

**Vu** la Section II – Paragraphe 2 du règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme qui énonce que : « *Les constructions principales devront être implantées sur une limite séparative, ou avec un retrait de chacune des limites séparatives. Une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée par rapport aux limites en cas de retrait.*»

**Considérant** que de la construction projetée ne respecte pas le retrait des 3 mètres par rapport à la limite séparative « Nord »,

**Vu** la Section II – Paragraphe 5 du règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme qui dispose que : « *Pour tout logement nouvellement construit ou pour tout logement résultant de l'aménagement ou de la division de bâtiment existant, il est exigé : une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places non couvertes par logement, dont au moins une restera non imperméabilisée.*»

**Considérant** que le projet ne prévoit qu'une seule place de stationnement non-couverte.

**Vu** la Section III – Paragraphe 1 du règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme qui dispose que : « Les accès particuliers créés devront avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres. »

**Considérant** que d'après le plan de masse fourni, la largeur de l'accès au terrain est inférieure à 5m.

**Considérant** donc qu'il y a lieu de refuser la présente demande,

## ARRETE

**ARTICLE UNIQUE** : Le permis de construire est REFUSÉ.

Fait à NEUILLY EN THELLE, le 11 JUL. 2024



*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 LEGALITÉ LE 11 JUL. 2024

**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 télécours citoyen accessible par le biais du site [www.telerecours.fr](http://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).