

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de NEUILLY EN THELLE

Dossier n° PC @060.450.25.00009

Date de dépôt : le 24 mai 2025

Demandeur : SCI MJB INVEST – M. ARAUJO SOUSA Joao

Pour : la construction de 5 maisons individuelles

Adresse terrain : place Tiburce Lefèvre
60530 NEUILLY EN THELLE

Arrêté n° 2025-073
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 24 mai 2025 par la SCI MJB INVEST représentée par M. ARAUJO SOUSA Joao Alberto domicilié 52B chemin des Glands à NEUILLY EN THELLE (60530),

Vu l'objet de la demande :

- La construction de 5 maisons individuelles avec un garage intégré et la création de 5 places de stationnement,
- Sur un terrain situé place Tiburce Lefèvre à NEUILLY EN THELLE (60530),
- Pour une surface de plancher créée de 639,79m²,

Vu l'avis de dépôt affiché en mairie le 3 juin 2025

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'avis favorable conforme avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 17 juin 2025,

Vu l'avis favorable de SUEZ en date du 17 juin 2025,

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 18 juin 2025 précisant que des travaux de raccordement seront nécessaires pour alimenter la parcelle en électricité,

Vu l'article 29 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelable qui de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie,

Considérant que de fait les Collectivités en charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelé par la délibération n° 2023-200 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023,

Considérant donc que les travaux nécessaires à desservir la parcelle en électricité, seraient à la charge exclusive du pétitionnaire,

Vu l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 4 juillet 2025,

Vu la Section II – Paragraphe 2 – Implantation des constructions - du règlement de la zone UA du Plan Local d'Urbanisme qui énonce que : « *Sauf dans le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (...), toute construction nouvelle à usage d'habitation (...) ne peut être implantée à plus de 25m de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain* »,

Considérant que les maisons 2/3/4 et 5 sont implantées au-delà de la bande de 25m,

Vu la Section II – Paragraphe 3 – Les ouvertures - du règlement de la zone UA du Plan Local d'Urbanisme qui dispose que : « *Les baies principales visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (...)* »,

Considérant que les baies situées à l'étage de la maison 1, visibles de la voie publique, sont plus larges que hautes,

Vu la Section II – Paragraphe 5 – Stationnement - du règlement de la zone UA du Plan Local d'Urbanisme qui énonce que : « Pour tout logement nouvellement construit ou pour tout logement résultant de l'aménagement ou de la division de bâtiment existant, il est exigé : (...) dans le cas d'une opération comptant plusieurs logements, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 2 logements pour l'accueil de visiteurs (...) »,

Considérant que le projet est la construction de 5 maisons individuelles,

Considérant donc que 3 places de stationnement doivent être réalisées pour l'accueil de visiteurs,

Considérant que dans le projet, ces aires de stationnement ne sont pas envisagées,

Vu la Section II – Paragraphe 5 – Stationnement - du règlement de la zone UA du Plan Local d'Urbanisme qui dispose que : « Les places de stationnement doivent être facilement accessibles, non accolées les unes derrière les autres et présenter des dimensions satisfaisantes. Pour les stationnements perpendiculaires non encloisonnés, il est exigé au minimum : soit une largeur de 2.40m et une longueur de 5m. Dans ce cas, le dégagement devra être de 6m minimum »,

Considérant que les places de stationnement sont accolées les unes derrière les autres avec stationnement en créneau et que celles situées au bout de l'impasse nécessiteraient plusieurs manœuvres pour sortir de la place, n'ayant de zone de retournement permettant de faire demi-tour et sortir en marche avant de la propriété,

Considérant donc que ces places de stationnement ne sont pas facilement accessibles,

Vu la Section III – Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques **ou privées** – du règlement de la zone UA du Plan Local d'Urbanisme qui énonce que : « Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie finale par une aire permettant le retournement des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services publics »,

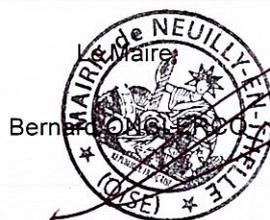
Considérant que pour la nouvelle voie privée desservant les habitations, il n'est pas projeté de zone de retournement,

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

ARRETE

ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire est REFUSE.

Fait à NEUILLY EN THELLE, le 5 août 2025



PS : après consultation auprès de notre service du pôle « environnement » concernant le stockage des containers tri-sélectif, le projet étant la construction de 5 maisons individuelles, celles-ci devront avoir leurs propres poubelles qui seront sorties par leurs propriétaires le jour de la collecte. Par ailleurs, les containers devront être déposés devant la propriété. La question de la place devant le portail devra être envisagée.

*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 11 août 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 télerecours 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).