

(À rappeler dans toute correspondance)

Dossier numéro PC 27426 25 A0004

Date de dépôt : 05/11/2025

Demandeur : Monsieur Jérôme BACHELEY

Pour :
Construction d'un garage de 155 m²

Adresse terrain :
2 rue Jules Villegas
27830 NEAUFLES-SAINT-MARTIN

Cadastré : AD540, AD539 Superficie : 955 m²

ARRÊTÉ

Refusant un permis de construire pour maison individuelle et/ ou ses annexes au nom de la commune de Neaufles-Saint-Martin

Le maire de Neaufles-Saint-Martin,

Vu le permis de construire pour maison individuelle et/ ou ses annexes présenté le 05/11/2025 par Monsieur Jérôme BACHELEY sis 13 ZAC La Marguerite 27700 LES ANDELYS,

Vu l'objet de la demande :

- construction d'un garage de 155 m²,
- sur un terrain situé 2 rue Jules Villegas 27830 NEAUFLES-SAINT-MARTIN,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques,

Vu l'avis défavorable de l'architecte des Bâtiments de France en date du 29/11/2025,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 05/02/2020 et modifié le 25/05/2021,

Vu le règlement y afférent et notamment celui des zones Uba et Nj,

Vu le règlement de la zone de ruissellement du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Epte-Aval, approuvé en date du 15/03/2005

Vu l'avis défavorable du SPANC en date du 12/01/2026,

1/Considérant l'article N2 du règlement du PLU qui dispose : « Sont seules admises dans le secteur Nj les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les annexes d'habitation affectées à l'usage d'abri de jardin, si elles sont édifiées en annexe non accolée et sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas 40 m² réalisés en une ou plusieurs fois.
- les piscines non couvertes,
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs (...) »,

Considérant que le projet consiste en la construction d'un garage de 155 m²,

Considérant que le projet ne respecte pas le règlement de la zone Nj du PLU,

2/Considérant que l'article N4-1 du règlement du PLU indique qu'en secteur Nj les constructions doivent être implantées en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement de la voie et emprise publique,

Considérant que le projet est situé en alignement de la voie et de l'emprise publique,

3/Considérant que l'article N4-2 du règlement du PLU indique qu'en secteur Nj les constructions doivent être implantées avec un retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives,

Considérant que le projet est situé en limite séparative,

4/Considérant l'article N5-1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui dispose « *En secteur Nj :*

Les seuls matériaux autorisés pour les parois sont la brique, le colombage, la bauge, le bois, maçonnerie enduite et pour les couvertures : l'ardoise, la tuile, le chaume, le bardeau d'asphalte (shingle) de teinte noire, la tôle métallique nervurée pré-peinte (bac-acier) de teinte sombre (vert bouteille, noir, bleu outremer, brun foncé) et non réfléchissante »,

Considérant que le projet prévoit un matériau de toiture en membrane PVC,

5/Considérant l'article N6 du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui dispose : « *Espaces libres en secteur Nj :*

Une superficie correspondant à au moins 70% de la parcelle devra faire l'objet d'un traitement paysager, laissant les eaux pluviales s'infiltrer dans le sol »,

Considérant que le projet occupe la totalité de la superficie de la parcelle située en zone Nj, soit environ 68m²,

Considérant que le projet ne respecte pas le règlement de la zone Nj du PLU,

6/Considérant l'article Ub 4-4 du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui dispose : « *En secteur Uba : l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15 % de la superficie des terrains »,* soit 133,05 m² pour une parcelle de 887 m² située en zone Uba,

Considérant que les pièces graphiques indiquent une emprise au sol de 167 m² située en zone Uba,

7/Considérant l'article Ub 5-1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui dispose : « *Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 45 m² présenteront au moins deux pentes d'une valeur minimale de 35° comptés à partir de l'horizontale, cette valeur devant être plus élevée en cas de couverture en tuile ou pour des cas particuliers »,*

Considérant les pièces graphiques qui indique une toiture avec un pente de 3% soit 1,72°,

8/Considérant l'article Ub 5-1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui dispose : « *constructions d'une emprise au sol supérieure à 45 m² à l'exception des vérandas et des abris de jardin : elles seront couvertes de tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de teinte comprise entre le brun vieilli et le jaune vieilli, ni rouge ni noir, (20 unités au m² minimum), d'ardoise, de chaume, de zinc, de cuivre ou de matériaux similaires d'aspect et de pose »,*

Considérant que le projet prévoit un matériau de toiture en membrane PVC,

Considérant que le projet ne respecte pas le règlement de la zone Uba du PLU,

9/ Considérant l'avis défavorable du SPANC qui indique que le système d'assainissement actuel est situé sur l'emprise du projet,

Considérant la nécessité de réaliser une étude de sol pour valider la faisabilité technique d'un nouvel assainissement non collectif conforme aux normes, en tenant compte du projet,

ARRÊTE

Article unique :

Le permis de construire pour maison individuelle et/ ou ses annexes est **REFUSÉ**.

Fait à Neufles St Martin
Le 30/01/2026
Prénom, Nom, Qualité du signataire

Sonia MIKOLAJCZYK,
Maire

 

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.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

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 territorial compétent d'un recours contentieux. 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).