



COMMUNE DE POMMEUSE

À rappeler dans toute correspondance

Dossier n° PC 077 371 23 00021

Date de dépôt : **26/10/2023**

Demandeur : **Monsieur CHEVIN KEVIN**

Pour : **Changement de destination d'une grange en habitation comprenant la création de 5 logements et un local d'activité**

Adresse du terrain : **81 RUE DES CHARMES à POMMEUSE (77515)**

ARRÊTÉ URBA 2023/081

Refusant un Permis de construire pour maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions

Au nom de la commune de POMMEUSE

Le maire,

VU la demande de Permis de construire déposée le 26/10/2023 par Monsieur CHEVIN KEVIN demeurant 1552 RUE PAUL NICLAUSSE à POMMEUSE (77515) ;

VU l'affichage en mairie en date du 26/10/2023 de l'avis de dépôt de la demande susvisée ;

VU l'objet de la demande :

- Pour le changement de destination d'une grange en habitation comprenant la création de 5 logements et un local d'activité ;
- Sur un terrain situé 81 RUE DES CHARMES à POMMEUSE (77515) ;
- Pour une surface de plancher créée par changement de destination de 430 m² ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 05/04/2018 ;

CONSIDÉRANT que le terrain d'assiette du projet est situé en zone urbaine, secteur UBa du règlement du plan local d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que le projet porte sur un changement de destination d'une grange en habitation comprenant la création de 5 logements et un local d'activité ;

CONSIDÉRANT que le formulaire CERFA PCMI n°13406*12 (permis de construire pour maison individuelle) fourni au dossier n'est pas le bon formulaire CERFA donc non conforme au projet ;

CONSIDÉRANT l'article R431-16 j) du Code de l'Urbanisme qui précise que le dossier joint à la demande de permis de construire doit comprendre l'attestation de prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale, lorsqu'elle est exigée en application de l'article R. 122-24-1 du code de la construction et de l'habitation et, pour les projets soumis aux dispositions de l'article R. 122-2-1 du même code, l'attestation de réalisation de l'étude de faisabilité relative aux solutions d'approvisionnement en énergie réalisée en application de l'article R. 122-24-2 de ce code ;

CONSIDÉRANT qu'en l'état du dossier, le demandeur n'a pas fourni le formulaire attestation la prise en compte de la réglementation environnementale ;

CONSIDÉRANT que l'article UB4 du règlement du plan local d'urbanisme qui dispose que :

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. Les eaux pluviales des constructions nouvelles et aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets éventuels vers un émissaire naturel limités à 1l/s/ha pour une pluie décennale.

CONSIDÉRANT l'absence d'information quant au dimensionnement de l'ouvrage de stockage des eaux pluviales, ainsi que du débit exact de rejet sur le réseau de la commune. La notice de gestion des eaux pluviales n'est pas jointe au dossier et, par conséquent, ne nous permettent pas de vérifier que le projet respecte l'article UB4 susvisé ;

CONSIDÉRANT que l'article UB7 du règlement du plan local d'urbanisme qui dispose que :

7.2 Dans le secteur UBa :

7.2.1 Les constructions doivent être implantées :

- soit avec un retrait minimum de 2.50 mètres de toutes les limites séparatives en cas de façade aveugle,
- soit avec un retrait minimum de 8 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture.

CONSIDÉRANT que la création de la baie côté façade OUEST à une distance d'environ à 3,6 mètres de la limite séparatives, ne respecte pas les 8 mètres imposés par l'article UBa susvisé. D'autre part les baie et la porte existantes sur cette façade sont également modifiées doivent respecter le règlement imposé par l'article UBa.

CONSIDÉRANT que l'article UB11 du règlement du plan local d'urbanisme qui dispose que les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de dimension plus hautes que larges.

CONSIDÉRANT que sur la façade OUEST, la façade EST et la façade SUD certaines menuiseries sont plus larges que hautes ;

ARRÊTE

Article UNIQUE

Le Permis de construire est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Nota :

- Si un nouveau dossier est déposé, il conviendra de s'interroger sur la stabilité des structures de la grange pour votre projet (création de 5 logements) ;
- Absence d'information et de localisation sur la gestion des déchets ;
- Absence d'information sur le local d'activité au RDC ;
- Absence d'information sur les matériaux utilisés ;
- Les plans ne sont pas cotés (plans des façades, plan masse projeté etc...) ;
- Absence d'information sur les travaux de restauration faisant apparaître les matériaux et les modalités d'exécution, (façades, toitures, baies etc....) ;

- Il y a des incohérences sur la façade existante OUEST et la réalité (la porte existante sur la photo) ;
- Il y a des incohérences sur le plan implantation du terrain, le nombre de stationnement ne correspond pas au nombre de stationnement sur le plan d'implantation du parking ;

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que :

- **Des travaux entrepris sans autorisation sont susceptibles de poursuites pénales.**

Fait à POMMEUSE, le 13/11/2023

Pour le Maire,
L'adjoint délégué,
Michel DE LANGLOIS



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

Le (ou les) demandeur(s) peut (peuvent) 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 par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet 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).