

Date de dépôt : **30/03/2026**
Demandeur : **Madame LORTHIOIR Mélissa,**
Madame HAROY Tracy
Pour : **Construction de 2 maisons individuelle et**
2 annexes ;
Adresse du terrain : **2 Rue du Vieux Saint-**
augustin à POMMEUSE (77515)

ARRÊTÉ URBA 2026/053
Refusant un Permis de construire
Au nom de la commune de POMMEUSE

Le maire,

VU la demande de permis de construire déposée le 30/03/2026 par Madame LORTHIOIR Mélissa, Madame HAROY Tracy demeurant 36 rue des Cerisiers à ROSNY SOUS BOIS (93110) ;

VU l'affichage en mairie en date du 02/04/2026 de l'avis de dépôt de la demande susvisée ;

VU l'objet de la demande :

- Pour la construction de 2 maisons individuelles et 2 annexes ;
- Sur un terrain situé 2 Rue du Vieux Saint-augustin à POMMEUSE (77515) ;
- Pour une surface de plancher créée de 326,90 m² ;
- Pour une surface de plancher supprimée de 90,00 m² ;

VU le code de l'urbanisme ;

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

VU la modification simplifiée du 15/11/2018 ;

VU la mise en compatibilité Déclaration de Projet en date du 02/09/2025

VU l'arrêté municipal n° 2026/023 en date du 20/03/2026 portant délégation de fonction dans le domaine de l'urbanisme à Madame Jacqueline DUCEILLIER ;

VU l'avis Favorable avec prescriptions de CACPB - Service eau, assainissement et pluviale en date du 06/05/2026 ;

VU l'avis avec réserve de l'agence Routière Départementale de Coulommiers en date du 20/04/2026 ;

VU l'avis Favorable de ENEDIS - Cellule CU/AU en date du 15/04/2026 ;

VU l'avis Favorable de S2e77 en date du 30/04/2026 ;

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

CONSIDÉRANT que l'article R 111-2 du code de l'urbanisme précise qu'un permis de construire peut-être refusé s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

CONSIDÉRANT que l'article UX 3.2 du plan local d'urbanisme dispose les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

CONSIDÉRANT que l'article R 431-16j du code de l'urbanisme précise que si le projet est tenu de respecter la réglementation thermique, le formulaire attestant de la prise en compte de la réglementation thermique doit être joint à la demande de permis de construire ;

CONSIDÉRANT que l'article R 431-16d du code de l'urbanisme précise que si le projet doit être accompagné de la réalisation d'une installation d'assainissement non collectif, une attestation de conformité du projet d'installation doit être jointe à la demande de permis de construire ;

CONSIDÉRANT que l'article UB7.1.1 du règlement du plan local d'urbanisme prévoit que les annexes isolées peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec un recul minimum de 2 mètres pour une façade aveugle ;
- Soit avec un recul minimum de 5 mètres pour une façade comportant des ouvertures ;

CONSIDÉRANT que l'article UB11.3.1 et UB11.3.4 du règlement du plan local d'urbanisme relatif à l'aspect architectural des constructions prévoit que :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume avec des pentes comprises entre 35° et 45° ;
- Elles doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles rouges de ton vieilli, hors annexes ;

CONSIDÉRANT que les articles UB11.3.11 et UB11.3.12 relatifs aux façades et matériaux disposent que :

- Les façades doivent être enduites avec une finition uniforme (grattée, broyée ou lissée) ;
- L'aspect des constructions doit être harmonieux avec l'environnement ;

CONSIDÉRANT que les articles UB11.3.9 et UB11.3.13 relatifs aux menuiseries disposent que :

- Les teintes doivent respecter la palette chromatique définie par le règlement ;
- Les fenêtres doivent présenter des proportions verticales, leur hauteur devant être supérieure à leur largeur ;

CONSIDÉRANT que le projet porte sur la construction de deux maisons individuelles et de deux annexes ;

CONSIDÉRANT que l'accès prévu pour la maison n°1 est réalisé depuis la rue Paul Niclause ; que cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers en raison de la présence d'un fossé et d'un dénivelé important permettant l'accès à la parcelle ; que ce dénivelé n'apparaît pas sur le plan de masse ; qu'ainsi, l'accès projeté ne satisfait pas aux exigences de sécurité imposées par les dispositions précitées ; qu'il devra être déplacé et réalisé depuis la rue Saint-Augustin ;

CONSIDÉRANT qu'aux termes des dispositions applicables, les accès et dessertes des constructions doivent être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers et à ne pas porter atteinte aux conditions normales de circulation sur les voies publiques ;

CONSIDÉRANT qu'en l'absence de toute pièce relative à la réglementation thermique, le dossier de demande est incomplet et ne permet pas à l'autorité compétente de vérifier la conformité du projet aux exigences réglementaires en vigueur ;

CONSIDÉRANT que l'attestation de conformité du projet d'assainissement non collectif (pièces PCMI12-2) n'est pas fournie ;

CONSIDÉRANT que la façade sud de l'annexe de la maison n°1 est implantée de manière oblique par rapport à la limite séparative, avec :

- Une partie située à environ 2 mètres ;
- Une autre située à environ 1 mètre ;

Que cette implantation est contraire aux dispositions de l'article UB7.1.1 précité ; que la façade doit être implantée soit entièrement en limite séparative, soit avec un recul uniforme minimum de 2 mètres ;

CONSIDÉRANT que les tuiles prévues sont de teinte sombre et ne respectent pas les prescriptions du règlement ; qu'aucune indication n'est fournie concernant la pente des toitures des maisons et annexes ;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit des façades en pierre de parement, en méconnaissance des prescriptions du PLU relatives à l'aspect des façades ;

CONSIDÉRANT qu'aucune précision relative aux teintes des menuiseries n'est indiquée ; qu'aucun élément ne permet de vérifier les proportions des fenêtres au regard des dispositions du règlement ;

CONSIDÉRANT que le projet méconnaît les dispositions susvisées du plan local d'urbanisme et du code de l'urbanisme ;

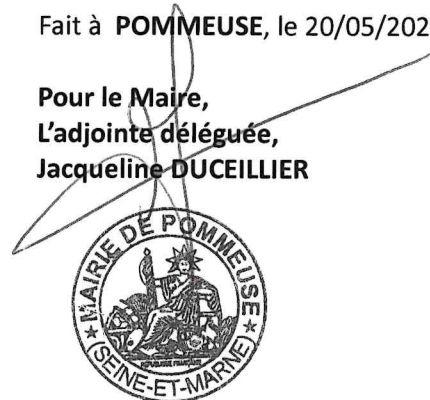
ARRÊTE

Article UNIQUE

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

Fait à **POMMEUSE**, le 20/05/2026

Pour le Maire,
L'adjointe déléguée,
Jacqueline DUCEILLIER



NOTA :

Avant tout dépôt d'un nouveau dossier, plusieurs éléments devront être revus afin d'assurer la conformité du projet aux dispositions du PLU et du code de l'urbanisme :

- Absence d'information relative à la hauteur des clôtures ;
- Document PC6 insuffisant pour apprécier l'insertion du projet dans son environnement ;
- Plan de masse incomplet ne faisant pas apparaître :
 - Les accès ;
 - Les arbres supprimés ;
 - Les arbres replantés ;
- Pièce PC11-3 manquante (attestation ANC) ;
- Pièce PC16-1 relative à la RE2020 incomplète ;

- Dossier de démolition incomplet, en raison de l'absence de la pièce A2 correspondant à la photographie des bâtiments à démolir.
- Les dispositions non conformes aux articles susvisés

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

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

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 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 dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Le tribunal administratif peut être saisi directement en vous déplaçant sur site, par voie postale ou par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Il peut également dans un délai d'un mois suivant la date de sa notification, 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. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite.

Le délai de recours contentieux - mentionné ci-dessus - contre une décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux (Article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme).