



COMMUNE DE POMMEUSE

À rappeler dans toute correspondance

Dossier n° PC 077 371 26 00015

Date de dépôt : 25/08/2026

Demandeur : Madame Lorthioir Mélissa,
Madame Haroy Tracy

Pour : Construction de 2 maisons de plain-pied,
construction de 2 garages, démolition de la
maison existante

Adresse du terrain : 2 Rue du Vieux Saint-
augustin à POMMEUSE (77515)

ARRÊTÉ URBA 2026/094
Refusant un Permis de construire
Au nom de la commune de POMMEUSE

Le maire,

VU la demande de permis de construire déposée le 25/08/2026 par Madame Lorthioir Mélissa, Madame Haroy Tracy demeurant 36 chemin des Cerisiers à ROSNY SOUS BOIS (93110) ;

VU l'affichage en mairie en date du 01/09/2026 de l'avis de dépôt de la demande susvisée ;

VU l'objet de la demande :

- Pour la construction de 2 maisons de plain-pied, construction de 2 garages, démolition de la maison existante ;
- Sur un terrain situé 2 Rue du Vieux Saint-augustin à POMMEUSE (77515) ;
- Pour une surface de plancher créée de 342,60 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 ;

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

CONSIDÉRANT que l'article UB6 du règlement du plan local d'urbanisme relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques prévoit que :

- Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte.
- Au-delà de la bande de 30 mètres mesurée depuis la voie de desserte, seules les annexes isolées sont autorisées.

CONSIDÉRANT que l'article UB10.2 du règlement du plan local d'urbanisme relatif à la hauteur des annexes isolées prévoit que :

- La hauteur des annexes isolées ne doit pas excéder 4.5 mètres au faitage en cas de toiture à deux pentes et 3.5 mètres au faitage en cas de toiture à une seule pente.

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 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 le projet porte sur la construction de deux maisons individuelles de plain-pied, la construction de deux garages ainsi que la démolition de la maison existante ;

CONSIDÉRANT qu'une partie de la maison n° 1 est implantée au-delà de la bande de constructibilité mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte, rue du Vieux Saint-Augustin, la limite des 30 mètres étant tracée parallèlement à cet alignement ;

CONSIDÉRANT que la hauteur au faîtage du garage n° 1 est de 5,30 mètres et celle du garage n° 2 de 5,21 mètres, et que ces hauteurs ne sont pas conformes aux dispositions du règlement du plan local d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que les tuiles prévues sont de teinte sombre (brun) et ne respectent pas les prescriptions du règlement du plan local d'urbanisme ; qu'en outre, aucune indication n'est fournie concernant la pente des toitures des maisons et des annexes ;

CONSIDÉRANT qu'en l'absence de toute pièce relative à la réglementation thermique concernant la maison n° 2, et que l'attestation relative à la RE2020 de la maison n° 1 n'est pas signée, l'autorité compétente n'est pas en mesure 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 l'article R.451-2 du Code de l'urbanisme dispose qu'une photographie du ou des bâtiments à démolir doit être jointe au dossier de demande ;

CONSIDÉRANT qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet ne respecte pas 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 02/09/2026

Pour le Maire,
L'adjointe déléguée,
Jacqueline DUCCELLIER



NOTA :

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

- **Des travaux entrepris sans autorisation sont susceptibles de poursuites pénales.**
- **Le plan de masse est très incomplet et ne correspond pas à la réalité. Il est impératif de prendre rendez-vous avec la Mairie avant tout nouveau dépôt de dossier**

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 "Télérécours 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).