



R.E.N.A.R.D.

Rassemblement pour l'Etude de la Nature et l'Aménagement de Roissy-en-Brie et son District
Association loi 1901 créée le 24 novembre 1978, siège en Mairie 77680 Roissy-en-Brie
Agréée de Jeunesse et d'Éducation Populaire sous le n° 77 JEP 03 302 R 88
Agréée de protection de l'environnement pour la Région Ile-de-France (article L.141-1 du Code de l'Environnement)
Habilité à prendre part au débat sur l'environnement pour la Région Ile-de-France dans le cadre d'instances consultatives
(article L.141-3 du Code de l'Environnement)

v. réf. :
n. réf. :
F:\RENARD\Communes\Pommeuse\PC quartier
intergénérationnel\Recours gracieux\RG-PC-QuartInter-77-371-13-
00006.docx

Pommeuse le 23 février 2014

Monsieur le Maire
Mairie de POMMEUSE
Avenue du Général Huerne

77515 POMMEUSE

☎ : 01 64 75 69 50
☎ : 01 64 03 19 47

jacques.alonso@wanadoo.fr
urbanisme@pommeuse.org
infos@pommeuse.org



Objet : Recours gracieux en vue de l'annulation du permis de construire n° 77.371.13.00006, pour la construction de 41 logements avec salle commune et accueil de jour.

Monsieur le Maire,

Nous avons l'honneur de formuler par la présente un recours gracieux pour annulation du permis de construire cité en objet.

Ce permis a été délivré au regard d'un P.O.S.¹ (de 1992 !), remis en vigueur après deux annulations successives du P.L.U.² de votre commune. Vous avez rejeté le 29 janvier 2014 notre recours gracieux du 15 décembre 2013 demandant l'annulation du P.O.S.. Nous déposerons une requête auprès du T.A.³ pour annulation du P.O.S. et de votre rejet de notre recours gracieux.

Nous ne pouvons donc pas ne pas contester le permis de construire cité en objet. Ce permis est lui-même affecté de vices propres qui nous amènent aussi à vous demander de l'annuler.

1. Délais de recours

Le permis a été accordé le 20 novembre 2013. L'affichage du permis de construire sur le terrain a été fait le 23 décembre 2013.

Par conséquent notre recours gracieux déposé avant le 24 février au soir sera formé dans les délais de recours contentieux.

¹ Plan d'Occupation des Sols

² Plan Local d'Urbanisme

³ Tribunal Administratif

2. Intérêt à agir

Nous sommes association agréée de protection de l'environnement pour la Région Ile-de-France, au titre de l'article L141-1 du C. Env.⁴, ce qui nous confère intérêt à agir.

La décision contestée nous fait grief de par les objets qui sont définis dans nos statuts en ce qu'elle porte atteinte au cadre de vie des habitants de la commune de Pommeuse et porterait un grave préjudice à la protection de l'environnement notamment par l'urbanisation d'un espace agricole participant d'une liaison écologique.

A ce titre, et au regard des dispositions de l'article L142-1 du C. Env., notre intérêt à agir est établi.

Les juridictions administratives ont constamment reconnu notre intérêt à agir contre des décisions semblables (*T.A. de Versailles, n° 93113, P.A.Z.⁵ de la Z.A.C.⁶ des Arpents ; T.A. de Melun, n° 971158, modification du P.A.Z. de la Z.A.C. de Pontillault ; C.A.A.⁷ de Paris, permis de construire aux Grands-Champs ; C.E.⁸ n° 120738, P.O.S. de Croissy-Beaubourg ; T.A. de Melun, n° 1103156/4, 21 février 2013, permis de construire de la S.C.I.⁹ Mario, à Ozoir-la-Ferrière, par exemple*).

3. Mandat pour agir

Le Conseil d'Administration du R.E.N.A.R.D. a décidé de former le présent recours gracieux et a chargé le président ou toute personne qu'il désignera à cet effet de déposer ce recours gracieux et de suivre les échanges qui s'en suivront.

4. Notifications

Le présent recours gracieux sera notifié, comme il est prescrit à l'article R600-1 du C.U.¹⁰, au bénéficiaire, la société L.E.S.H. Logivam.

Ce recours gracieux étant déposé au Maire de la commune de Pommeuse, auteur de la décision, il n'y aura pas lieu de lui en faire notification. Voir, par exemple, à ce sujet : C.A.A. de Paris n° 97PA00584, A.S.M.S.N.¹¹ c/Schéma Directeur des Deux-Morins.

5. Préambule

Le permis querellé se situe dans le bas de la vallée du Grand-Morin, sur un terrain agricole qui sépare deux hameaux de la commune de Pommeuse, le hameau de Tresmes et celui du Mesnil.

Ce terrain agricole participe à un corridor écologique assurant une continuité naturelle entre les coteaux de la vallée du Grand-Morin, la rivière du Grand-Morin et sa ripisylve.

La voie d'accès au permis de construire est en sens unique et de caractéristiques insuffisantes pour desservir une opération de plus de 40 logements accompagnée de locaux sociaux et générant des trafics automobile incompatibles avec la largeur de la voie de desserte vers le bourg de Tresmes.

⁴ Code de l'**En**vironnement

⁵ **P**lan d'**A**ménagement de **Z**one

⁶ **Z**one d'**A**ménagement **C**oncerté

⁷ **C**our **A**dministrative d'**A**ppel

⁸ **C**onseil d'**E**tat

⁹ **S**ociété **C**ivile **I**mmobilière

¹⁰ **C**ode de l'**U**rbanisme

¹¹ **A**ssociation **S**eine-et-**M**arnaise pour la **S**auvegarde de la **N**ature

D'autre part il est important de noter que cette voie de relation avec le bourg de Tresmes est inondable.

Un détour serait impossible à faire en cas d'inondation par le Grand Morin, la rue des Ecoles étant en sens unique et la rue du Bois au Mesnil étant trop étroite pour être empruntée par les cars ou ambulances, par exemple.

6. Moyens de forme

Nous rédisons ce recours gracieux au vu du permis de construire aimablement communiqué par vos services le 7 janvier 2014, que nous avons demandé dans son intégralité.

6.1. Signataire incompétent et non identifié

Le permis de construire n'est pas signé, ni la demande initiale, ni les pièces du permis de construire.

Le signataire du permis de construire n'était pas régulièrement habilité à cet effet.

La signature n'est pas authentifiée par le nom et le prénom du signataire.

6.2. Renseignements incomplets

L'imprimé de demande de permis de construire n'est ni correctement ni complètement renseigné. Il était nécessaire de demander des compléments au dossier.

6.3. Procédure irrégulière

Des avis des services n'ont pas été sollicités avant que le permis (électricité, assainissement, eau potable...) ne soit accordé.

7. Moyens de fond

7.1. L'exception d'illégalité du P.O.S.

Le permis a été délivré au regard des dispositions d'un P.O.S. illégal, tant pour des raisons de forme que de fond.

Le permis de construire contesté, accordé au regard des règles d'un P.O.S. illégal est lui-même illégal et doit être annulé.

Ce permis de construire ne pouvait être accordé avec les règles antérieures du P.O.S., qui plaçaient les terrains d'assiette en espace agricole ; il ne serait donc pas régularisable.

7.2. L'erreur manifeste d'appréciation

Autoriser des constructions importantes (41 et annexes) dans un espace agricole séparant deux hameaux de la commune et constituant un corridor écologique, en méconnaissance des orientations du S.Co.T.¹² du Pays de Coulommiers relève d'une erreur manifeste d'appréciation.

Reprendre un P.O.S. de 1992 comme base de l'aménagement de la commune après deux annulations successives du P.L.U. confirme l'existence de l'erreur manifeste d'appréciation.

¹² Schéma de Cohérence Territoriale

7.3. Le projet architectural

Son contenu est défini dans les articles L431-2, R431-8 à R431-12 du C.U..

La notice explicative du dossier de demande de permis de construire ne répond pas aux conditions décrites au 1° de l'article R431-8 du C.U. et ne décrit pas la végétation et les éléments paysagers, des terrains eux-mêmes ou de leurs abords.

Le terme « *végétation* » utilisé implique que le document doit décrire non seulement les arbres existants, mais également la flore présente. On ne trouve absolument aucune description de la végétation - herbacée ou arborée – ni dans la notice explicative dans celle d'insertion.

Le plan de masse joint à la demande ne fait pas apparaître les plantations maintenues, supprimées ou créées, comme l'exige le premier alinéa de l'article R431-9 du C.U.. Ce plan de masse comporte seulement quelques vagues indications sur des plantations dont la quantité n'est pas définie et qui ne sont pas décrites dans la notice explicative.

La régularité de la composition du dossier de demande de permis de construire, notamment au titre de la présentation du projet et de son insertion paysagère, doit permettre aux services instructeurs d'apprécier ce que le projet va changer de l'état initial des lieux.

En l'occurrence, le projet architectural ne donne aucune description de l'état initial du terrain d'assiette et de ses abords, ni des plantations à réaliser.

A ce titre, l'insuffisance du projet architectural du dossier de demande est de nature à sanctionner le permis de construire délivré.

Par exemple le plan PLA-00b est une vue aérienne en perspective, ce qui n'est pas admis par la jurisprudence, qui ne montre pas les constructions du lotissement contigu du côté est, mais montre une voirie située dans ce lotissement (?), qui se raccorde sur les circulations du projet et est appelée « *liaison piétonne vers la ruelle de Neuvray* ».

Les plans montrent un boisement situé du côté ouest, situé sur un terrain étranger au permis de construire, actuellement à l'état agricole, et mentionne : « *Bois projeté* ». Nous ne voyons pas comment il est possible de prévoir dans un projet architectural un boisement projeté sur une parcelle voisine extérieure au terrain d'assiette du permis de construire.

Aucune essence d'arbre n'est mentionnée sur les plans du dossier.

La jurisprudence sur l'insuffisance du volet paysager est directement transposable au projet architectural et rend le permis de construire illégal (voir par exemple à ce sujet : C.A.A. de Paris, 98PA00733, Poligny, A.S.M.S.N. ; C.A.A. de Paris, 15 juin 2000, 97PA02517, S.C.I. Marnelec et autres ; C.A.A. de Paris, 97PA01932, R.E.N.A.R.D.13; C.A.A. de Paris, 99PA02124, R.E.N.A.R.D. ; T.A. Melun, 98966, 09 décembre 1999, A.S.M.S.N. ; T.A. de Melun, 03752 et 03757, 18 septembre 2003, R.E.N.A.R.D. et riverains, Pontcarré).

¹³ Rassemblement pour l'Étude de la Nature et l'Aménagement de Roissy-en-Brie et son District

7.4. Le respect des règles du P.L.U.

Le permis de construire querellé ne respecte pas les règles d'urbanisme et viole l'article L421-6 du C.U. : « *Le permis de construire ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords...* »



Le projet est de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, il ne respecte pas l'article R111-21 du C.U.. L'utilisation de matériaux de couverture n'ayant aucun rapport avec les matériaux traditionnels utilisés dans la vallée du Grand-Morin a pour conséquence que le projet de constructions porte atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants.

Il en va de même de la volumétrie des bâtiments qui sont incongrus dans le paysage rural de la vallée du Grand-Morin.

7.4.1. Article NA.1 : Les occupations et utilisations du sol admises :

Le règlement n'autorise pas les exhaussements ou affouillement du sol dans son article NA.1. Le permis contesté s'organise en deux paliers comportant chacun un affouillement du sol de l'ordre de 2 à 3 m.

7.4.2. Article NA.3 : La desserte du projet

Les habitations et équipements d'accueil nécessitent la mise en place d'un transport en commun. Le plan de masse montre qu'un emplacement est prévu pour l'arrêt d'un car. Mais il n'est pas prévu d'emplacement pour permettre le demi-tour de ce car ?

7.4.3. Article NA.7 : L'implantation par rapport aux limites séparatives

Les remises, qui sont des annexes isolées au sens du règlement de la zone, ne sont pas implantées en retrait de 6 m comme l'exige le règlement, mais sur les limites nord et sud des parcelles situées à l'est de l'allée du Verger.

7.4.4. Article NA.9 : L'emprise au sol des constructions

Le maximum autorisé est de 50 % de la superficie de la parcelle. Ce maximum est manifestement dépassé dans le permis de construire.

7.4.5. NA.10 : La hauteur maximale des constructions

L'article NA 10 fixe la hauteur maximale des constructions à 10 m pour le secteur NAd où se trouvent les constructions autorisées par le permis de construire querellé et n'autorise que deux niveaux R+1 ou R+C aménagés ou aménageables..

Le bâtiment C, la maison des familles, le bâtiment E5, présentent une hauteur de 10,16 m sur le plan PLA 21b.



7.4.6. Article NA.11 : L'aspect extérieur des constructions

La plus grande partie des toitures est en zinc ou tuile béton anthracite, alors que le P.O.S. n'autorise que de la tuile vieillie, ou l'ardoise dans un cas particulier.

7.4.7. Article NA.13 : Les espaces libres et les plantations

Aucun des éléments du permis de construire ne permet de savoir quelles sont les essences des plantations. Le respect de l'article NA.13 n'est donc pas vérifiable.

Les dispositions de l'article L421-6 ne sont donc pas respectées

8. Conclusions

A l'exposé des moyens qui précèdent, et que nous compléterons prochainement, lorsque nous aurons reçu la copie des documents qui pourraient nous manquer, le permis de construire contesté est entaché d'illégalités substantielles, tant sur la forme que sur le fond, qui ont entraîné une insuffisante prise en compte des préoccupations d'environnement, et justifient son annulation.

Nous vous demandons en conséquence de bien vouloir retirer le permis de construire cité en objet. Nous vous remercions de nous faire parvenir copie de votre arrêté qui annulera ce permis de construire.

Si vous le souhaitez nous pouvons rencontrer les personnes qui seront chargées de l'examen de notre recours gracieux.

Restant à votre disposition pour tout renseignement, ou pour une rencontre nous permettant d'échanger sur ce dossier, nous vous prions de croire, **Monsieur le Maire**, en l'expression de nos meilleurs sentiments.



Le Président, Philippe ROY