



MAIRIE DE

**POMMEUSE**

77515 POMMEUSE

Tél. : 01 64 75 69 50

Fax : 01 64 03 19 47

Pommeuse, le 27 mars 2014

**ASSOCIATION R.E.N.A.R.D.**

**Le Bois Briard**

**3 rue des Aulnes**

**77680 ROISSY-EN-BRIE**

RECOMMANDE AVEC AVIS DE RECEPTION n°1A 091 213 1752 3

Réf : JA/SB/2014-26

**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 Président,

Par lettre en date du 23 février 2014, vous avez déposé un recours gracieux en vue de l'annulation du permis de construire n°77.371.13.00006, pour la construction d'un habitat intergénérationnel comprenant 41 logements locatifs sociaux avec une salle commune et la construction d'un accueil de jour pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.

Tout d'abord, je vous précise que le permis de construire a été accordé le 20 novembre dernier, et que votre recours a été reçu en mairie le 24 février. Or, en application de l'article L. 424-5 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être retiré que s'il est illégal et ce, dans un délai de trois mois à compter de la date de décision. Il ne m'est donc pas possible de l'annuler. Je tiens néanmoins à répondre point par point à votre recours gracieux, sachant que nous avons bien compris votre volonté de déposer au final une requête en annulation auprès du tribunal administratif de MELUN comme vous allez le faire pour la délibération de la commune de POMMEUSE concernant la déclaration de projet, avant le 3 avril prochain.

En ce qui concerne votre argument selon lequel ce projet « porterait un grave préjudice à la protection de l'environnement notamment par l'urbanisation d'un espace agricole participant d'une liaison écologique », je tiens à vous préciser qu'il ne s'agit en aucun cas d'un corridor écologique mais bien d'une dent creuse. Je vous invite à vous référer à mon courrier en date du 29 janvier 2014 en réponse à votre recours gracieux en vue de l'annulation de la délibération du conseil municipal du 14 octobre 2013 sur la déclaration de projet et de mise en compatibilité du POS. Je vous réponds en effet dans ce courrier en détail sur ce point. Je vous invite aussi à porter votre attention sur le plan que vous avez mis en ligne sur votre site internet. Sur ce plan, en effet, les flèches matérialisant selon vous le couloir écologique débouchent d'une part sur le site industriel de Péchiney et d'autre part sur la départementale 25, où des constructions neuves ont été accordées.

Sur la question de la voie d'accès au projet, je tiens à vous préciser qu'actuellement, la rue des Iris est en sens unique mais il est prévu de mettre en place un double sens sur la portion comprise entre la rue Neuvray et la sente des jardins, donc au niveau du projet.

En cas d'inondation, il serait possible de sortir de la rue Neuvray par la rue des écoles. En tout état de cause, tout sens de circulation peut se modifier. Je vous précise aussi qu'une réflexion sur la sécurisation de l'intersection de la rue des Iris et de la RD 25 est en cours actuellement avec la Direction Départementale des

Territoires de Seine-et-Marne. D'autre part, des trottoirs seront créés rue des Iris pour permettre de rejoindre à pied et en toute sécurité, l'école, les commerces, ainsi que la promenade des bords du Grand Morin, qui sera une liaison avec le bourg.

Sur le point 6.1, « signataire incompétent et non identifié », je vous prie de vous référer à nos échanges de mail en date des 7 et 8 janvier 2014, dans lequel le service urbanisme de la mairie vous précisait que le dossier vous étant transmis sur CD n'était pas signé mais qu'il vous était possible de venir consulter les signatures en mairie. Vous avez accusé réception de ces documents le 8 janvier par mail auprès du service urbanisme.

Je tiens quand même à vous préciser que M. Patrice BAILLIE, de la société LOGIVAM, est habilité à signer le permis de construire et qu'en toute hypothèse, ce n'est pas un motif d'illégalité du permis depuis la réforme des autorisations d'urbanisme.

En ce qui concerne le point 6.2. « Renseignements incomplets », vous précisez que « l'imprimé de demande de permis de construire n'est ni correctement signé ni complètement renseigné. Il était nécessaire de demander des compléments au dossier ». Après vérification, il s'avère que les imprimés en ma possession sont correctement et complètement renseignés. Je vous remercie donc de bien vouloir me détailler ce que vous entendez par « compléments au dossier ».

Sur le point 6.3. - procédure irrégulière, les articles R 423-50 et suivants, et R 423-60 et suivants du code de l'urbanisme, précisent les consultations obligatoires. Sur le dossier en question, les consultations obligatoires portaient sur la construction de l'accueil de jour « Alzheimer » et d'une salle commune. Elles concernaient l'accessibilité aux personnes handicapées et la sécurité incendie. Ces consultations ont été réalisées. J'en conclus donc la procédure est régulière sur ce point.

7.1. « exception d'illégalité du POS » Le permis a été délivré au regard de la déclaration de projet et de mise en compatibilité du POS approuvé le 14 octobre 2013, contre laquelle vous avez effectué auprès de la commune un recours gracieux. Je ne comprends donc pas pourquoi vous parlez, je cite, « d'un POS illégal ».

7.2. Sur ce point, je tiens avant tout à vous rappeler que le SCOT du Bassin de Vie de Coulommiers a été approuvé le 3 mars 2014 et n'est donc pas opposable pour le moment.

7.3. « Projet architectural » -

Sur ce point, je tiens à vous apporter les éléments suivants :

- Au stade du permis de construire, il n'est pas obligatoire de fournir un état détaillé des essences envisagées, ni des essences existantes et conservées. Le terrain en question est actuellement une friche agricole, sans arbres, dont la commune est propriétaire et sur laquelle il n'y a aucun exploitant.
- La notice descriptive (PC4), ainsi que les pièces PC6-7 et 8 permettent d'apprécier les changements induits par le projet à l'état des lieux initial.
- Le plan PLA-00b n'est pas une pièce contractuelle du permis de construire, il s'agit de la page d'entête. Les pièces sont en effet nommées PC1, PC2, etc.
- Le terrain mitoyen cadastré ZE21 est un terrain en cours d'acquisition par la commune (délibération n°2012/11/20/06 du conseil municipal en date du 20 novembre 2012), et sur lequel un boisement est prévu par la commune, pour assurer la tranquillité des riverains côté ouest du projet.
- Le projet bien que situé dans la vallée du Grand Morin ne se trouve pas en site protégé.

7.4. Après avoir fait référence à, je cite, « un POS illégal », vous parlez maintenant du respect des règles du PLU. Je vous rappelle que le permis de construire a été établi selon les règles de la déclaration de projet approuvée le 14 octobre dernier comme précisé ci-dessus.

Je tiens à vous apporter les éléments suivants :

- Les matériaux utilisés dans le cadre de ce projet sont des matériaux traditionnels. Je tiens sur ce point à souligner l'absence de caractère architectural des constructions voisines (pavillons des années 80, pavillons de constructeurs type phénix, notamment).

- Les affouillements et exhaussements du sol sont règlementés par l'article R 4 421-19 et par l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution du permis de construire. Le terrain est nivelé en vue de répondre aux règles d'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Néanmoins, les déblais/remblais ont été optimisés.
- En ce qui concerne le transport des personnes âgées, il est prévu un transport à la demande, en minibus de 9 places ou en véhicule particulier via une association.
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent uniquement par rapport aux limites séparatives extérieures de l'unité foncière.
- L'emprise au sol du projet est nettement inférieure à l'emprise autorisée de 50 % : pour information, le terrain fait 12 228 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol autorisée est de 6 114 m<sup>2</sup>, l'emprise du projet de 3 115 m<sup>2</sup>.
- Le règlement indique que la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m à l'axe du faîtage au terrain naturel. En prenant en compte le niveau du terrain naturel, la hauteur maximale des constructions est de 7m50 et les maisons sont à R+C.
- En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions, le site n'est pas classé et ne revêt pas une qualité architecturale spécifique. Le nouveau quartier créé garde des proportions conformes aux habitations environnantes. L'utilisation de zinc anthracite ou de tuiles béton ardoisée permet une excellente et discrète intégration des panneaux solaires, cette opération s'inscrivant dans une démarche environnementale forte.

Concernant les toitures, la notice du permis de construire précise que « les toitures seront mixtes en vue d'une part de limiter l'impact volumétrique de ce programme mais aussi en vue de réduire le débit de rejet des eaux pluviales sur le terrain ». L'article L 111-6-2 du code de l'urbanisme s'applique. Il précise « Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés ».

- L'article 13 du règlement de la zone NA liste à titre de conseil le type de plantes à mettre en place.

Je suis par conséquent au regret de ne pouvoir donner suite à votre recours gracieux.

Je vous informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours en annulation dans le délai de deux mois à compter de sa réception devant le Tribunal administratif de MELUN.

Je tiens à vous renouveler mon invitation du 29 janvier dernier à venir visiter les travaux en cours d'aménagement des berges du Grand Morin et de l'Aubetin, ainsi que la création de zones humides associées. Ces travaux se sont traduits notamment par la plantation de 120 arbres isolés, de 510 unités de haie champêtre, de 1 200 arbustes et jeunes plants forestiers, de 18 000 unités de végétation aquatique, ainsi que de 20 300 m<sup>2</sup> de zones de prairie humide et de 46 500 m<sup>2</sup> de zones de prairies mésophiles.

Pour finir, soyez persuadé que les élus de POMMEUSE ont la même volonté que vous de concourir à la protection de notre environnement.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

