



EXTRAIT du Registre des Arrêtés du Maire

N° 2026 - 138

OBJET : URBANISME – PERMIS DE CONSTRUIRE REFUSÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE D'ESBLY.

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
<p>Demande déposée le 09/01/2026 Affichée en Mairie le 12/01/2026</p> <p>Par : SCCV ESBL Y TOURTERELLES représentée par BEDO UCHA Salomé</p> <p>Demeurant : 1 rue Pierre et Marie Curie 22190 Plérin</p> <p>Pour : Construction d'une résidence autonomie sociale, d'un pôle médical et d'une salle commune</p> <p>Sur un terrain sis : 4 allée des Tourterelles 77450 ESBL Y H 164-H 165</p>	<p>N° PC 077 171 26 00001</p> <p>Sous-destinations : Hébergement / Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale / Autres équipements recevant du public,</p> <p>Surface de plancher créée : 4631,21 m²</p>

Le Maire de la Ville d'ESBLY,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 05/02/2026,

VU l'arrêté municipal n°2026-95 du 30/03/2026, donnant délégation de fonctions en matière d'urbanisme et de travaux à Monsieur Charles CAÏUS,

VU la demande de permis de construire présentée le 09/01/2026 par la SCCV ESBL Y TOURTERELLES représentée par BEDO UCHA Salomé ;

VU l'avis sans objet de NaTran en date du 22/01/2026,

VU l'avis favorable de ENEDIS - Cellule CU/AU en date du 09/02/2026,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du SDIS de Seine-et-Marne en date du 06/02/2026,

VU l'objet de la demande pour la construction d'une résidence autonomie sociale, d'un pôle médical et d'une salle commune, sur un terrain situé 4 allée des Tourterelles à Esbly (77450), parcelles cadastrées H 164-H 165 d'une superficie de 2 470,00 m²,

VU les pièces complémentaires en date du 10/02/2026 ;

VU l'arrêté municipal n° 2026-137 du 21/04/2026, n'autorisant pas les travaux dans un établissement recevant du public,

CONSIDERANT l'article UC-4 du règlement du PLUi, qui impose qu'en l'absence de disposition graphique repérée sur le plan de zonage, les constructions principales peuvent être implantées sur une limite séparative latérale maximum ou en retrait,

CONSIDERANT que le projet s'implante sur les deux limites séparatives latérales, ainsi que sur la limite séparative de fond de propriété,

CONSIDERANT l'article UC-6 du règlement du PLUi, qui exige que l'emprise au sol maximum des constructions soit fixée à 40 % de la surface de l'unité foncière,

CONSIDERANT que le projet représente une emprise au sol égale à 71,15 % de la surface de l'unité foncière,

CONSIDERANT l'article UC-7 du règlement du PLUi, qui impose que la hauteur maximale des constructions ne puisse excéder R+3+C,

CONSIDERANT que le projet prévoit une volumétrie partielle en R+4,

CONSIDERANT l'article UC-13 du règlement du PLUi, qui exige que les eaux pluviales de toiture ou de terrasse, ainsi que les eaux de voiries, soient gérées sur place à la parcelle après dépollution si nécessaire et conformément à la réglementation locale en vigueur, et qu'elles ne soient pas renvoyées dans le réseau public,

CONSIDERANT que le projet prévoit le rejet du surplus des eaux pluviales vers le réseau public,

CONSIDERANT l'article UC-14 du règlement du PLUi, qui impose que les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus sur l'unité foncière,

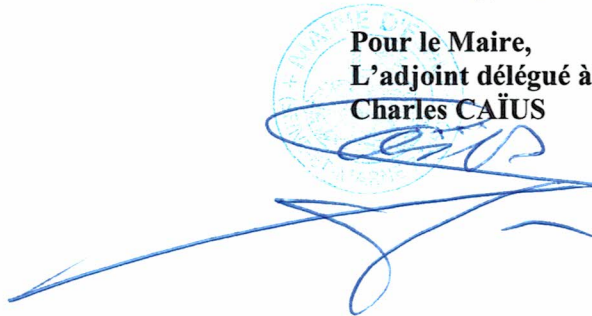
CONSIDERANT que le projet ne comporte pas d'emplacements dédiés aux opérations de chargement, déchargement et manutention,

ARRÊTE

Article 1 : Le permis de construire 077 171 26 00001 est refusé. Vous ne pouvez donc pas entreprendre vos travaux.

Fait à Esbly, le 21/04/2026

**Pour le Maire,
L'adjoint délégué à l'urbanisme et aux travaux,
Charles CAÏUS**



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. Elle est exécutoire à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission au Préfet (article L.424-7 du code de l'urbanisme).

Le présent arrêté a été transmis au Préfet de Seine-et-Marne le : 22 AVR. 2026

Affiché le : 22 AVR. 2026

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre de cette décision est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.