



Date de dépôt : 26/04/2023

Demandeur : SARL QC CONSEILS, représentée  
par Monsieur Quentin CASSIER

Pour : Division foncière (5 lots et création de  
cour commune)

Adresse du terrain : 81 rue des Charmes – rue  
de la Cascade à POMMEUSE (77515)

**ARRÊTÉ URBA 2023/031**  
**D'opposition à une déclaration préalable**  
au nom de la commune de POMMEUSE

Le maire,

**VU** la demande de déclaration préalable déposée le 26/04/2023 par la SARL QC CONSEILS, représentée par Monsieur Quentin CASSIER sise 4 Allée Louis Daubenton, à LE PLESSIS TREVISE (94420) ;

**VU** l'objet de la déclaration :

- pour Division foncière (5 lots et création de cour commune) ;
- sur un terrain situé 81 rue des Charmes – rue de la Cascade, à POMMEUSE (77515) ;

**VU** le code de l'urbanisme ;

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

**VU** la modification simplifiée prescrite le 15/11/2018,

**VU** l'affichage en mairie en date du 28/04/2023 de l'avis de dépôt de la demande susvisée ;

**VU** le dossier accompagnant la demande susvisée, et notamment son plan de division ;

**CONSIDÉRANT** que l'article 115-3 du code de l'urbanisme précise que dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager,

**CONSIDÉRANT** que le terrain d'assiette du projet se situe en zone urbaine, secteur UBa du règlement du plan local d'urbanisme,

**CONSIDÉRANT** que l'article UB 3 du règlement précise que pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères,

**CONSIDÉRANT** que le projet a pour objet la division d'un terrain dans une commune qui a institué le contrôle des divisions dans le cadre de l'article L 115-3 du code de l'urbanisme, soit la division de 5 lots bâtis et la création d'une cour commune,

**CONSIDÉRANT** que la commune n'ayant pas délibéré afin d'instituer le contrôle des divisions dans le cadre de l'article L 115-3 du code de l'urbanisme, la division proposée ne nécessite pas le dépôt d'une déclaration préalable pour ce motif,

**CONSIDÉRANT** que les informations fournis dans le dossier ne sont pas cohérentes. En effet, le plan de division indique que la destination des bâtiments situés sur les lots A, C, D est à usage agricole contrairement aux indications portées sur la notice explicative qui précise que ces lots comportent une construction à usage d'habitation n'étant pas destinée à être démolie.

De plus, d'une part, les éléments figurant sur le cadastre en notre possession indique que seule la parcelle cadastrée F 1325 est à usage d'habitation et d'autre part, qu'un certificat d'urbanisme opérationnel n° 077 371 22 20111 délivré le 07/02/2023 portait sur la division du terrain d'origine en deux lots (un lot bâti à usage d'habitation et un lot portant sur l'aménagement d'une grange en habitation,

**CONSIDÉRANT** que la sente des Bordes aux Charmes desservant les lots F, G et H destinés aux stationnements n'a pas les caractéristiques d'une voie ouverte à la circulation automobile et n'est pas en état de viabilité. Il s'agit d'un chemin en terre sur lequel l'accès aux places de stationnement ne sera pas autorisé.

## ARRÊTE

### Article UNIQUE

Il est fait **OPPOSITION** à la déclaration préalable pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Fait à POMMEUSE, le 17 mai 2023

Pour le Maire,  
L'adjoint délégué,  
Michel DE LANGLOIS



*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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Il peut également 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. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).