



Date de dépôt : 17/03/2025

Demandeur : Monsieur MICHEL Olivier

Pour : Division en vue de construire

Adresse du terrain : 39 Rue Fonteny à
POMMEUSE (77515)

ARRÊTÉ URBA 2025/028

De non-opposition avec prescriptions à une déclaration préalable

Au nom de la commune de POMMEUSE

Le maire,

VU la déclaration préalable déposée le 17/03/2025 par Monsieur MICHEL Olivier demeurant 17 rue des Muguets à BAZEMONT (78580) ;

VU l'affichage en mairie en date du 20/03/2025 de l'avis de dépôt de la demande susvisée ;

VU l'objet de la déclaration :

- Pour une division en vue de construire ;
- Sur un terrain situé 39 Rue Fonteny à POMMEUSE (77515) ;
- Cadastéré 371 D 250 ; 371 D 566 ; 371 D 567 ; 371 D 568 ; 371 D 569 ; 371 D 1010 ;

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 la délibération du conseil municipal en date du 18/11/2021 fixant le taux de la taxe d'aménagement communale ;

ARRÊTE

Article 1^{er}

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2

Monsieur Olivier MICHEL, demeurant 17 rue des Muguets, à BAZEMONT (78049), est autorisée à lotir sur un terrain de 11 647m², situé au 39 rue Fonteny de la commune de POMMEUSE (77515), tel qu'il est délimité sur le plan joint en annexe.

Article 3

Le nombre maximum de lots autorisés est de 3 lots :

- Lot A : 1381m² (lot bâti) ;
- Lot B : 632m² (lot à bâtir) ;
- Lot C : 501m² (lot à bâtir) ;

- LOT D : Surplus conservé ;
- LOT E : 14m² (lot à céder à la commune dans le cadre d'un futur alignement) ;
- LOT F : 12m² (lot à céder à la commune dans le cadre d'un futur alignement) ;
- LOT G : 8m² (lot à céder à la commune dans le cadre d'un futur alignement) ;
- LOT H : 28m² (lot à céder à la commune dans le cadre d'un futur alignement) ;

Article 4

Les lots se trouvent situés en zone urbaine / secteur UBa / Espace Boisé Classé ;
Les futures constructions devront respecter les dispositions règlementaires de cette zone.

- **Le classement en espace boisé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol.**
- **Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.**

Article 5

Les futurs acquéreurs devront être informés qu'ils seront redevables :

- De la taxe d'aménagement pour ce qui concerne la part communale, départementale et régionale,
- De la redevance d'archéologie préventive,
- De la participation pour le financement de l'assainissement collectif,

L'attention des futurs acquéreurs est attirée sur le fait que :

- Le présent arrêté ne dispense pas de toutes autorisations subsidiaires qu'il s'avèrerait indispensable d'obtenir, notamment en ce qui concerne les permis de construire et autorisations de voirie.

NOTA :

- **Les lots E à H sont à céder à la commune dans le cadre d'un futur alignement.**

De ce fait, une attestation notariée stipulant la rétrocession de la partie de terrain concernée dans le domaine public communal devra être fournie lors du dépôt de toute demande de permis de construire.

A défaut, le terrain d'assiette de la présente demande serait enclavé et donc inconstructible car non desservi par une voie ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Fait à POMMEUSE, le 04 avril 2025

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(s) 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. 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).

Durée de validité de la déclaration préalable :

Conformément aux articles R 424-17 et R 424-18 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de l'autorisation est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire(s) de la déclaration préalable peut (peuvent) commencer les travaux après avoir :

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.