



**Dossier n° PC 95 371 2500008**

Date de dépôt : **05/06/2025**

Demandeur : **SIMOES Gabriel**

Pour : **Construction de deux maisons individuelles et division en propriété**

Adresse terrain : **7 Allée du haut  
95670 Marly-La-Ville**

**ARRÊTÉ N° 164-2025  
Irrecevabilité d'une demande de Permis de Construire  
au nom de la commune de Marly-La-Ville**

**Le maire de MARLY-LA-VILLE,**

VU la demande susvisée présentée le 05/06/2025 par SIMOES Gabriel demeurant 631 Rte Du Bourg, Louvetot (76490) ;

VU l'objet de la déclaration :

- pour la construction de deux maisons individuelles et la division en propriété d'une parcelle,
- sur un terrain situé 7 Allée du haut, à Marly-La-Ville (95670),
- pour une surface de plancher créée de 244 m<sup>2</sup>.

VU l'avis de dépôt de la demande affiché en Mairie le 05/06/2025 ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;

VU les dispositions de l'article R\*431-24 du Code de l'Urbanisme suivantes : « *Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.* »

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;

Considérant que l'article R\*431-24 susvisé définit le permis de construire valant division comme « *la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet* » ;

Considérant la décision n°697BX02195 de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux en date du 31

mai 2001 selon laquelle deux habitations accolées ayant une toiture et une façade commune constituent, ainsi que l'a jugé le tribunal administratif et la Cour Administrative d'appel, un bâtiment unique ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que ce projet porte sur une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement d'une construction visant à accueillir deux maisons individuelles ;

Considérant qu'au regard de la composition de la construction (maisons individuelles accolées, toiture et façade commune), cette dernière ne peut être analysée comme une construction de plusieurs bâtiments distincts et donc ne peut être associée à une demande de permis de construire valant division ;

Considérant qu'une déclaration préalable de travaux pour une division foncière doit être nécessairement autorisée préalablement à la demande de permis de construire pour la construction de deux maisons individuelles ;

### **ARRETE**

***Article 1 : La présente demande est déclarée IRRECEVABLE. Les travaux ne doivent pas être entrepris.***

Marly la Ville, le 16 juin 2025,

  
Le Maire, André SPECQ

*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 contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif ou par l'application télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

- Pour demande concernant une Commune du Val d'Oise, l'adresse du Tribunal Administratif est 2-4 Boulevard de l'Hautil 95 000 CERGY.

- Pour demande concernant une Commune de Seine-et-Marne, l'adresse du Tribunal Administratif est 43 Rue du Général de Gaulle, 77000 MELUN.