



Dossier n° PC 95 371 2500017

Date de dépôt : **09/09/2025**

Demandeur : **Gabriel SIMOES**

Pour : **Construction de deux maisons
d'habitation et division du terrain en deux
lots**

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

ARRÊTÉ N° 294-2025
Refus d'un permis de construire valant division
au nom de la commune de Marly-La-Ville

Le maire de Marly-La-Ville,

VU la demande de permis de construire valant division présentée le 09/09/2025 complétée le 21/10/2025 par Gabriel SIMOES demeurant 631 Rte Du Bourg, Louvetot (76490) ;

VU l'objet de la demande :

- Pour construction de deux maisons d'habitation et division du terrain en deux lots,
- Sur un terrain situé 7 Allée du haut, cadastré AD 361, à Marly-La-Ville (95670),
- Pour une surface de plancher créée de 245 m² ;

VU l'avis de dépôt de la demande affiché en Mairie le 10/09/2025 ;

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

VU l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui dispose notamment :

« [...] Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose [...] » ;

VU l'article R423-59 du code de l'urbanisme qui dispose :

*« Sous réserve des dispositions des articles L. 752-4, L. 752-14 et L. 752-17 du code de commerce et des exceptions prévues aux articles R*423-60 à R*423-71-1, les collectivités territoriales, services, autorités ou commissions qui n'ont pas fait parvenir à l'autorité compétente leur réponse motivée dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis sont réputés avoir émis un avis favorable » ;*

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur et notamment les articles UB 11 et UB 13 du règlement du PLU ;

VU l'avis en date du 11/09/2025 émis par ENEDIS (copie jointe) ;

VU l'avis réputé favorable du SDIS du Val d'Oise consulté par voie dématérialisée le 11/09/2025 ;

VU l'avis favorable relatif au raccordement au réseau d'eaux usées en date du 11/09/2025 émis par le SICTEUB (copie jointe) ;

VU l'avis défavorable relatif à l'assainissement des eaux pluviales urbaines en date du 06/10/2025 émis par le SICTEUB (copie jointe) ;

VU l'avis défavorable relatif à la gestion des eaux pluviales en date du 06/10/2025 émis par le SIMABY (copie jointe) ;

VU l'avis de VEOLIA EAU 95 en date du 22/10/2025 émis (copie jointe) transmis par voie dématérialisée qui précise :

« Complément :

Le projet pourra être desservi par la canalisation Ø 63 mm en PEHD existante allée du Haut. Il conviendra de prendre rendez-vous au 0969.360.400 pour la demande de métré.

Pression de service : 3,5 bars. » ;

Considérant l'article UB 11 du règlement du PLU qui dispose notamment :

« [...] Les tuiles plates ou à emboîtement, en terre cuite, doivent être utilisées pour la couverture des toits. Les bardeaux d'asphalte sont interdits. Les toitures des annexes pourront être recouvertes de zinc [...] » ;

Considérant que le projet, qui prévoit notamment l'édification d'une habitation présentant une couverture en ardoise, n'est donc pas compatible avec les dispositions de l'article UB 11 susvisé ;

Considérant que le règlement du PLU en vigueur ne s'oppose pas aux dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme susvisé et qu'à ce titre, les dispositions dudit règlement doivent être appréciées à l'échelle de l'unité foncière avant division ;

Considérant l'article UB 13 du règlement du PLU qui dispose notamment :

« 40% de la superficie totale doit être traitée en espaces verts de pleine terre » ;

Considérant qu'en application de l'article UB 13 du règlement du PLU, la surface minimale devant être traitée en espaces verts de pleine terre devra être de 130,40 m² pour le terrain d'une superficie avant division de 326 m² ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le projet prévoit un traitement en espaces verts de pleine terre sur une superficie mesurée 129,79 m² ;

Considérant à ce titre, que le projet n'est donc pas compatible avec les dispositions de l'article UB 13 du règlement du PLU ;

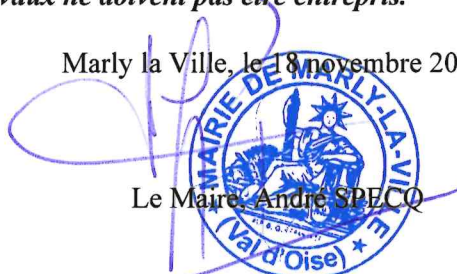
Considérant pour ces motifs que le projet doit être refusé.

ARRETE

Article unique : Le permis de construire susvisé est refusé pour non-respect des articles UB 11 et UB 13 du règlement du PLU. Les travaux ne doivent pas être entrepris.

Marly la Ville, le 18 novembre 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 ou par l'application télérecours citoyens accessible à partir du site 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.

