

Arrondissement  
de Torcy

## Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal

Canton de  
Pontault-Combault

Séance du 2 juin 2025

**Nombre de Conseillers :**

En exercice : 39  
Présents : 33  
Excusés : 5  
Non excusés : 1

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, le DEUX JUIN, à DIX-NEUF HEURES , les membres du Conseil municipal de la commune de Pontault-Combault se sont réunis en l'hôtel de ville, salle Madame Sans Gêne, sur convocation qui leur a été adressée le 27 mai 2025 par le maire, conformément aux articles L. 2121-10, L.2121-12, du code général des collectivités territoriales et sous la présidence de M. Gilles BORD, maire.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. GHOZELANE - Mme SHORT FERJULE - M. OUMARI - Mme PHONGPRIXA - M. TASD'HOMME - Mme PIOT - M. BECQUART - Mme DANY - M. HOUEMOND - Mme GINEYS - Maires adjoints

M. TABUY - M. NZIMBU - Mme DEMARIA - Mme LA SPINA - Mme TREZENTOS OLIVEIRA - M. ALCAZAR - Mme FERNANDES - Mme DE ALMEIDA LACERDA - Mme COQUERELLE - Mme CHAULIAGUET - M. BACHELEY - M. FRISSON - Mme PERRIER - M. SITA - Mme ANANTHARAJAH - Mme HEUCLIN - M. NOVAIS - M. DUMONT - M. FOUBERT - M. JACQUOT - Mme TCHOULA NJIA - M. LARGIER -  
Conseillers municipaux

**ABSENT(S) EXCUSE(S) :**

M. ROUSSEAU - M. BOURDELET - Mme VENTURINI - Mme TOUPANCE - M. RIBOLLA .

**ABSENT(S) NON EXCUSE(S) :** M. LEMBOUCHER.

**POUVOIRS :**

M. ROUSSEAU	à	M. BACHELEY
M. BOURDELET	à	Mme ANANTHARAJAH
Mme VENTURINI	à	Mme PIOT
Mme TOUPANCE	à	Mme HEUCLIN
M. RIBOLLA	à	M. TASD'HOMME

**SECRETAIRE DE SEANCE :** Sara SHORT FERJULE

## **SEANCE DU 2 JUIN 2025**

**N°2025\_06\_02-28**

**Ref : Direction de l'Aménagement et du Développement Durables**

**Objet: Déclaration préalable obligatoire des divisions sur les propriétés foncières situées en zone urbaine pavillonnaire UCa du Plan local d'urbanisme.**

**VU** le Code général des collectivités territoriales,

**VU** le Code de la propriété des personnes publiques,

**VU** le Code de l'urbanisme,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en date du 20 mai 2019 et modifié en date du 27/03/2023,

**VU** la délibération n°2020\_02\_26-22 du 26 février 2020 portant sur la division parcellaire en zone agricole et naturelle du PLU,

**CONSIDERANT** que le zonage réglementaire du PLU a institué un périmètre pavillonnaire dit « UCa » sur environ 26% de son territoire,

**CONSIDERANT** que ce secteur permet de mettre en cohérence le règlement avec l'objectif de préservation du cadre de vie et de respect de l'identité des quartiers pavillonnaires,

**CONSIDERANT** que les divisions parcellaires ont considérablement augmenté en secteur UCa depuis 2021,

**CONSIDERANT** que ces divisions ont dénaturé le tissu urbain historique et patrimonial du territoire,

**CONSIDERANT** que les divisions avec des largeurs inférieures à 10 mètres sur rue rapprochent de manière excessive le rapport de co-visibilité entre propriétaires, ne contribuant pas à un habitat qualitatif et ne préservant pas un minimum d'espaces verts, caractéristiques de ce tissu pavillonnaire très appréciés des habitants,

**CONSIDERANT** que la capacité des réseaux et de développement urbain sont remis en question,

**CONSIDERANT** que la commune est soucieuse de poursuivre ses objectifs de création de logements dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU,

**CONSIDERANT** que la commune admet une densification douce de son tissu pavillonnaire tout en cherchant à préserver la qualité de vie pour ses habitants,

**CONSIDERANT** qu'aucune disposition du PLU n'encadre aujourd'hui ces divisions à outrance,

**CONSIDERANT** que la commune souhaite préserver le paysage pavillonnaire et la trame verte communale,

**CONSIDERANT** que l'article L115-3 du Code de l'urbanisme prévoit la possibilité de soumettre à déclaration préalable les divisions parcellaires pour pouvoir s'y opposer si par leur importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elles impliquent, sont de nature à compromettre le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques,

**CONSIDERANT** que la délibération n°2020\_02\_26-22 du 26 février 2020 avait déjà approuvé une déclaration préalable obligatoire pour les divisions des propriétés foncières situées en zone agricole et naturelle (A et N), mais pas en zone urbaine (U),

**CONSIDERANT** la proposition de conditionner la division des propriétés foncières en zone UCa du PLU à une largeur sur rue de 10 mètres minimum, en vue de permettre des divisions qualitatives du tissu pavillonnaire de la commune,

**CONSIDERANT** l'avis de la commission aménagement / travaux du 22 mai 2025,

**Le Conseil municipal,**

Après en avoir délibéré, à l'UNANIMITE,

**DECIDE** de soumettre, en application de l'article L.115-3 du Code de l'urbanisme, à déclaration préalable les divisions des propriétés foncières situées en zone urbaine UCa du Plan local d'urbanisme (PLU), en plus des zones naturelles et agricoles,

**DECIDE** de conditionner la division des propriétés foncières à une largeur parcellaire sur rue de 10 mètres minimum pour la zone UCa du PLU,

**ANNEXE** le périmètre représentant l'obligation à déclaration préalable concernant la zone urbaine UCa en vigueur, susceptible d'être modifié selon les évolutions du PLU,

**AUTORISE** l'autorité compétente à annexer cette délibération au Plan Local d'Urbanisme en vigueur,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

077-217703735-20250613-2025\_06\_02\_28-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/06/2025



Pour extrait certifié conforme  
Fait en mairie, le 6 juin 2025

  
**Gilles BORD**  
Le Maire de Pontault-Combault