

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N°287/2016

**Date de
convocation**
14 septembre 2016

OBJET : URBANISME ET FONCIER / INSTAURATION DE L'OBLIGATION D'UNE DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX POUR LES DIVISIONS NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT DANS LA ZONE UP DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET SES SOUS-SECTEURS UP1, UP2 ET UP3 AU TITRE DE L'ARTICLE L.115-3 DU CODE DE L'URBANISME

**Date d'affichage
de la convocation**
14 septembre 2016

L'An Deux Mil Seize
Le vingt septembre
A vingt et une heures

Le Conseil municipal,
Légalement convoqué s'est réuni à la MAIRIE en séance publique.

**Date d'affichage
du procès-verbal**
21 septembre 2016

ETAIENT PRESENTS :

MM. VALLADE Michel - CAUET Claude - CHEVRIER Jean-Claude - DA PAULA Adélaïde - MORIN Dominique - THOMAS Josiane - CLAUX Chantal - ATTAL Frédéric - LAMBERT Isabelle - MENEGAZZI-PONDAVEN Sylvie - COUDERCHON Eric - VOLPE Anthony - MURCIA Patrick - JOLLY Marie-Françoise - VINCENT Louis - CHOBLET Anne Marie - GUYON Maria - YOUNELHANA Abdelkader - DECATOIRE Réjane - SYLLA Aïssata - CLAUX Frédéric - DOUILLON Florence - METAY Annie - ROCHE Patrick - CRUZ Marie - BOSCH Eric.

**Nombre de
Conseillers**
29

ETAIENT ABSENTS ET REPRESENTES :

Monsieur SCHMIDT Frédéric a donné procuration à Monsieur CHEVRIER Jean-Claude ;
Madame BINET Jocelyne a donné procuration à Madame MENEGAZZI-PONDAVEN Sylvie ;

PRESENTS
26

ETAIT ABSENT :

Monsieur HADJI Fahed.

VOTANTS
28

SECRETAIRE :

Madame SYLLA Aïssata.

REÇU EN PREFECTURE

Le 28/09/2016

Application agréée E-legalite.com

N°287/2016 – URBANISME ET FONCIER / INSTAURATION DE L'OBLIGATION DE DEPOSER UNE DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX POUR LES DIVISIONS NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT DANS LA ZONE UP DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET SES SOUS-SECTEURS UP1 UP2 ET UP3 AU TITRE DE L'ARTICLE L115-3 DU CODE DE L'URBANISME

Les divisions de terrains faites dans un autre but que l'implantation de bâtiments n'entre pas dans le champ de définition du lotissement et échappe à ce titre, à toute formalité au niveau urbanisme.

La zone « UP » du règlement du PLU, et sous-secteurs « UP1 », « UP2 » et « UP3 », délimitent les quartiers dédiés principalement à l'habitat pavillonnaire.

Les règles qui s'appliquent à cette zone ont pour objectif de permettre de préserver les caractéristiques de ces secteurs en autorisant une évolution maîtrisée des constructions.

En effet, le caractère et la qualité de la zone pavillonnaire « UP », et de ses sous-secteurs « UP1 », « UP2 » et « UP3 », participent fortement à l'identité authentique et rurale de la commune.

Trois sous-secteurs sont délimités et pour lesquels des dispositions particulières sont prévues pour mieux prendre en compte leurs caractéristiques spécifiques :

- « UP1 » : il concerne le lotissement Les Tournesols, les terrains proches de la piscine, les villages d'Or,
- « UP2 » : il correspond au quartier du Drain,
- « UP3 » : il identifie les terrains situés à l'angle de la RD 14 et du chemin des Glaises sur lesquels le programme « les Villas du Vieux Moulin » sera livré prochainement.

La zone « UP », et notamment en sous-secteur « UP2 » correspondant au quartier du Drain, comprend de nombreux terrains, d'une superficie importante, qui font de plus en plus, l'objet de divisions.

L'article L 115-3 du code de l'urbanisme prévoit 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.

Les conséquences sont :

- que la commune pourra s'opposer aux divisions mentionnées ci-dessus si, par leur importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elles impliquent, elles sont de nature à compromettre gravement le caractère et la qualité de la zone « UP » et de ses sous-secteurs « UP1 », « UP2 » et « UP3 »,
- et que lorsqu'une vente ou une location aura été effectuée en violation des dispositions du présent article, la commune pourra demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte, cette action en nullité se prescrivant par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

C'est pourquoi, afin de pouvoir être informé de ces divisions susceptibles de compromettre le caractère et la qualité de cette zone pavillonnaire, lesquels contribuent à l'identité authentique et rurale de la commune, il est aujourd'hui nécessaire, de soumettre à déclaration préalable de travaux toute division de terrain dans ce secteur ainsi que le permet l'article L 115-3 du code de l'urbanisme.

REÇU EN PREFECTURE

Le 28/09/2016

Application agréée E-legalite.com

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L.115-3,

Considérant que les divisions de terrains faites dans un autre but que l'implantation de bâtiments n'entre pas dans le champ de définition du lotissement et échappe à ce titre, à toute formalité au niveau urbanisme,

Considérant que la zone « UP » du règlement du PLU, et sous-secteurs « UP1 », « UP2 » et « UP3 », délimitent les quartiers dédiés principalement à l'habitat pavillonnaire qu'il convient de préserver,

Considérant que de nombreux terrains situés en zone « UP », et notamment en sous-secteur « UP2 » correspondant au quartier du Drain, d'une superficie importante, font de plus en plus, l'objet de divisions,

Considérant qu'afin de pouvoir être informé de ces divisions susceptibles de compromettre le caractère et la qualité de cette zone pavillonnaire, lesquels contribuent à l'identité authentique et rurale de la commune, il est aujourd'hui nécessaire, de soumettre à déclaration préalable de travaux toute division de terrain dans ce secteur ainsi que le permet l'article L 115-3 du code de l'urbanisme.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré,

Décide à l'unanimité

- ✓ **D'INSTAURER** l'obligation de déposer une déclaration préalable de travaux au titre de l'article L 115-3 du code de l'urbanisme pour les divisions non constitutives de lotissement dans la zone « UP » du règlement du PLU et ses sous-secteurs « UP1 », « UP2 » et « UP3 », telle que délimités au plan de zonage ci-annexé.

**ET ONT SIGNE LES MEMBRES PRESENTS,
POUR EXTRAIT CONFORME
PIERRELAYE, LE 21 SEPTEMBRE 2016**



LE MAIRE,

Michel VALLADE

REÇU EN PREFECTURE

le 28/09/2016

Application agréée E-legalite.com