



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL D'ISSOU

Département des Yvelines
Arrondissement de Mantes-la-Jolie
Canton de Limay
Commune d'Issou

D	020	05	24
---	-----	----	----

DATE DE CONVOCATION
21/05/2024

**L'an deux mil VINGT QUATRE
Le VINGT SEPT MAI à vingt heures,**

DATE
D'AFFICHAGE
30/05/2024

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, en application du code général des collectivités territoriales (CGCT), s'est réuni en Mairie Salle du conseil municipal, sous la Présidence de M. Lionel GIRAUD, Maire.

NOMBRE DE
CONSEILLERS
EN
EXERCICE : 27
PRÉSENTS : 20
VOTANTS : 26

Étaient présents : Lionel GIRAUD - Céline AZZOPARDI - Christophe JURASZCZYK - Aline BIRON - Evelyne RICHOUX - Christophe DELORD - Laure LABBÉ - Florian COTTINEAU - Thierry OSSANT - Jean-Pierre FONTAINE - BOUTEBBA Nassima - Maria PETIT - Hassenne EL MOUDEN - Sandrine FAIDHERBE - Philippe BILLARD - Patrick PERRAULT - Corinne BERLAND - Sébastien TOURNE - Denis GALLÉ - Isabelle LAWSON

Pouvoirs : Corinne BOULEY à Florian COTTINEAU - Aurélien MICHÉ à Christophe DELORD - Jean-Baptiste KITWA à Aline BIRON - Sylvain MALLET à Lionel GIRAUD - Dominique MOCZYNSKI à Céline AZZOPARDI - Martine VERNET à Patrick PERRAULT

Absente excusée : Fatima NAIM

Le quorum étant atteint, il a été désigné Secrétaire de séance : M. Hassenne EL MOUDEN

OBJET : INSTAURATION D'UNE OBLIGATION DE DÉCLARATION PRÉALABLE POUR DIVISION PARCELLAIRE

MME Evelyne RICHOUX, Adjointe en charge de l'urbanisme expose compte tenu des dispositions du code de l'urbanisme et notamment l'article L.115-3 qui stipule 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.

L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques (...) »

La commune d'ISSOU souhaite prendre la décision de soumettre à déclaration préalable les divisions foncières pour les raisons suivantes :

**Certifié exécutoire compte tenu de sa
publication le :
et de sa réception en Préfecture**

REÇU EN PREFECTURE

le 29/05/2024

Application agréée E-legalite.com

- La nécessité de contrôler la division de propriétés foncières si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.
- La nécessité en zone UAd de : préserver les centres anciens à identité villageoise ou les hameaux, à dominante résidentielle. Ces centres se caractérisent par des éléments bâtis, constructions, murs, qui constituent un front bâti le long de voies, souvent étroites. L'objectif est de préserver la morphologie traditionnelle et l'identité de ces tissus et de permettre une mixité des fonctions.
- La nécessité en zone UDa de : valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti, tout en respectant la volumétrie générale des constructions dans ce tissu et en préservant la dominante végétale, notamment en cœurs d'îlots.
- La nécessité en zone AP de : conserver ces espaces dans leur vocation agricole tout en les protégeant de tout usage, utilisation des sols, construction ou activité qui ne serait pas compatible avec la préservation de leur qualité, en lien avec l'orientation d'aménagement trame verte et bleue.
- La nécessité en zone AV de : préserver et de valoriser les espaces dédiés à l'agriculture, tout en prenant en compte la gestion des constructions existantes, la réalisation d'infrastructures ainsi que la sensibilité des milieux.

Le Conseil municipal est invité à se prononcer sur la mise en place de la procédure administrative de déclaration préalable pour les divisions parcellaires des zones UAd, UDa, AP, et AV au regard des valeurs patrimoniales, architecturales et environnementales portées par le PLUi.

Aussi,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.111-5-2, L.115-3, L.421-4 et R.115-1,

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté urbaine approuvé par délibération du Conseil communautaire n°CC_2020-01-16_10 en date du 16 janvier 2020,

Vu la délibération du Conseil communautaire n° CC_2023-12-14_39 du 14 décembre 2023 approuvant la modification générale n°1 du PLUi,

Vu la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

Vu la Loi du 20 juillet 2023 dite « Loi ZAN 2 » visant à renforcer l'accompagnement des élus locaux dans la mise en œuvre de la lutte contre l'artificialisation des sols,

Considérant l'existence sur le territoire de la commune de secteurs à préserver en raison de leur identité historique, patrimoniale ou paysagère.

Considérant la nécessité de maintenir un tissu urbain maîtrisé et de conserver un parcellaire et une densité de constructions compatibles avec les objectifs du Plan Local de l'Habitat Intercommunal (PLHi) 2025/2030 en cours d'élaboration.

Considérant la forte progression des divisions parcellaires enregistrée sur la commune, s'approchant de celle à l'échelle du territoire, en raison du développement de son attractivité.

Considérant la nécessité d'instaurer des outils administratifs permettant veille et contrôle lors de divisions volontaires en propriété ou jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.

Considérant les dispositions de la loi « climat et résilience » et notamment, la nécessité de préserver les zones agricoles et naturelles afin de pérenniser les activités agricoles existantes et d'assurer la protection des zones naturelles en raison de la qualité des sites, ou le maintien des équilibres biologiques.

Le Conseil municipal, après avoir délibéré et à la **MAJORITE**,

Certifié exécutoire compte tenu de sa

publication le :

et de sa réception en Préfecture

REÇU EN PREFECTURE

le 29/05/2024

Application agréée E-legalite.com

- **DECIDE** de soumettre à déclaration préalable 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 à compter de la présente délibération.
- **DIT** que la présente délibération s'applique pour les divisions situées dans les zones suivantes du PLUi en vigueur sur le territoire de la commune d'ISSOU : UAd, UDa, AP et AV
- **DIT** que conformément aux dispositions de l'article R.115-1 du Code de l'urbanisme la présente délibération :
 - o Fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois,
 - o Copie sera adressée à la Chambre départementale des notaires, au barreau de la zone et au greffe des mêmes tribunaux,
 - o Deviendra exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus,
- **PRECISE** qu'une copie de cette délibération sera adressée aux services de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise pour application dans le cadre des instructions du droit des sols.
- **AUTORISE** M. le Maire ou l'adjoint à l'urbanisme à signer tout document nécessaire à la bonne exécution de la présente délibération.

CONTRE : (6) (D.GALLÉ - M.VERNET - P.PERRAULT - C.BERLAND - S.TOURNE - I.LAWSON)

ABSTENTION : /

POUR : (20)

Ainsi fait et délibéré, jours, mois et ans susdits.

Ont signé au registre les membres présents

Fait à ISSOU, le 28 mai 2024



Maire,


Lionel GIRAUD

REÇU EN PREFECTURE

le 29/05/2024

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 29/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-078-217803147-20240527-0_020_05_24