

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES  
**DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**DE MANTES-LA-JOLIE**

**Réunion du 12 juillet 2021**

---

**OBLIGATION DE SOUMETTRE LES DIVISIONS DE PROPRIÉTÉS  
FONCIÈRES BÂTIES A DÉCLARATION PRÉALABLE**

**NOTE DE SYNTHÈSE**

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR), du 24 mars 2014 a supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols (COS), la possibilité de fixer des tailles minimales de terrain dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et le contrôle des divisions de terrains bâtis.

Depuis l'application de cette loi, les communes doivent faire face à une multiplication des divisions parcellaires ayant pour conséquences :

- un effet néfaste sur la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages,
- une désorganisation du tissu urbain existant,
- une forte augmentation du stationnement sur le domaine public, en raison du non-respect des règles de stationnement en vigueur,
- un manque de lisibilité pour assurer le contrôle sur le terrain et la mise en œuvre d'actions pour lutter contre l'habitat indigne,
- une recrudescence des conflits de voisinage, générés par la taille réduite des terrains et les servitudes de passage.

L'article L115-3 du Code de l'Urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, permet aux communes de délibérer en vue d'instaurer l'obligation de déposer une Déclaration Préalable pour les divisions foncières de propriétés foncières bâties, à l'intérieur d'une zone qu'elles délimitent.

L'autorité compétente peut dès lors s'opposer à la division, si celle-ci, par son importance, le nombre de lot 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.

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut alors demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte.

Par conséquent, il est demandé au Conseil Municipal de délibérer sur l'obligation de soumettre des divisions foncières bâties à Déclaration Préalable sur la partie du territoire communal soumis au droit de préemption urbain renforcé.

## **DELIBERATION**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L115-3, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise approuvé par Délibération du Conseil Communautaire n° CC\_2020\_01\_16\_01 du 16 janvier 2020, et mis à jour le 10 mars 2020 par arrêté ARR2020\_014 du Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n° 2020-02\_06\_36 du 6 février 2020, maintenant les périmètres de Droit de Préemption Urbain Renforcé, en vigueur sur le territoire intercommunal,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2003-1797 du 15 septembre 2003, portant création de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Mantes-La-Jolie, devenue de plein droit Site Patrimonial Remarquable (SPR), au titre de la Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016,

Considérant la volonté municipale de préserver le Site Patrimonial Remarquable existant sur la Ville et de conserver un tissu urbain cohérent,

Considérant la nécessité de connaître les divisions de propriétés foncières bâties afin de pouvoir contrôler si elles respectent bien les règles de stationnement du PLUi actuellement en vigueur et d'éviter ainsi le développement d'un stationnement anarchique qui nuit à la qualité des sites,

Considérant que la connaissance des divisions de propriétés foncières bâties permettra également de mettre en œuvre des actions pour lutter contre l'habitat indigne,

Le Conseil Municipal,  
Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

**DECIDE :**

- **de soumettre** à Déclaration Préalable, les divisions de propriétés foncières bâties, situées sur le territoire communal soumis au Droit de Prémption Urbain Renforcé.

Le Maire

Raphaël COGNET