



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

délibération :  
DCM n°2/2022\_6

L' an deux mille vingt deux, le jeudi 22 septembre à 20 h 30, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire Salle du Conseil, sous la présidence de Madame BRIOLANT Stéphanie, Le Maire.

Nombre de conseillers en  
exercice : 12

Date de convocation du : 16 Septembre 2022

Présents : 7

Présents : Madame BRIOLANT Stéphanie, Monsieur DEFFRENNE Philippe, Madame FRITSCH-BUDRY Laurence, Monsieur MIGAUD Bernard, Monsieur LANDAIS Mathieu, Monsieur PORCHER Jacques, Madame MARCEAUX Brigitte

Votants : 12

Pouvoirs :

Madame TESSIER Catherine a donné pouvoir à Monsieur MIGAUD Bernard  
Monsieur BONNET Sylvain a donné pouvoir à Monsieur LANDAIS Mathieu  
Monsieur GOURSAUD Pascal a donné pouvoir à Madame MARCEAUX Brigitte  
Monsieur ANTIGNY Sébastien a donné pouvoir à Madame BRIOLANT Stéphanie  
Monsieur DA FONSECA MOREIRA Joao Filipe a donné pouvoir à Monsieur DEFFRENNE Philippe

Objet : Obligation de  
déclaration préalable pour  
les divisions foncières de  
terrain

Absent(s) :

Excusé(s) : Madame TESSIER Catherine, Monsieur BONNET Sylvain, Monsieur GOURSAUD Pascal, Monsieur ANTIGNY Sébastien, Monsieur DA FONSECA MOREIRA Joao Filipe

Secrétaire de Séance : Monsieur Jacques PORCHER

Madame le Maire

RAPPELLE aux membres du Conseil Municipal que le PLU a été mis en place en 2018,

INDIQUE que la volonté de l'équipe municipale reste de maîtriser l'évolution démographique au service de la qualité de vie des Emancéens et de préserver ainsi le cadre de vie, les paysages y compris lorsque les parcelles sont situées en zones urbaines.

PRECISE, dans ce cadre, que l'article L.115-3 du code de l'urbanisme permet aux communes de mettre en place un dispositif destiné à préserver les sites et paysages sensibles des divisions foncières qui pourraient leur nuire :  
« 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 prévus 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 ».

Considérant que la Commune d'ÉMANCÉ est pour la quasi-totalité du territoire dans des périmètres protégés au titre des sites inscrits, classés, espaces boisés classés protégés, forêt de protection, village en cours d'intégration dans un PNR (Le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse)

Il est souhaitable, d'appliquer la procédure de l'article L. 115-3 du CU sur toute la partie de la commune à construction diffuse,

Considérant qu'en application de l'article L. 115-3, la Commune « 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 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 demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division. »

Considérant la nécessité d'être informé de ces divisions susceptibles de compromettre le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages de la commune, les co-visibilités historiques et la maîtrise de la densité urbaine,

La quasi-totalité du territoire communale d'ÉMANCÉ est inscrit dans un périmètre de protection (espaces boisés classés, lisière de forêt) et mérite à ce titre que son caractère rural et architectural soit préservé.

La Commune d'ÉMANCÉ doit, comme beaucoup d'autres, faire face à une multiplication des divisions de propriétés foncières pouvant avoir pour conséquence

- \_ Une modification du tissu urbain
- \_ Une occupation non maîtrisée du domaine public par le stationnement des véhicules
- \_ Une augmentation des coûts de fonctionnement des services de ce fait

De plus, ces divisions se font désormais sur quelques parcelles inadaptées à recevoir une sur-densification avec un souci affiché de morceler de façon excessive des terrains permettant jusqu'à lors une respiration paysagère.

Madame le Maire ENTENDU

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L. 115-3

Considérant que la commune est soumise au PLU voté le 28 septembre 2018,  
Considérant la nécessité de préserver le caractère rural et architectural du village, inscrit dans des périmètres de protection et en cours d'introduction dans le PNR de la Vallée de Chevreuse, et dans le but de mener une réflexion globale sur le dysfonctionnement des équipements publics actuels.

Madame le Maire, PROPOSE aux membres du Conseil Municipal,

\_ En application de l'article L. 115-3 du code de l'urbanisme, de soumettre au contrôle administratif les demandes de divisions foncières par vente ou locations simultanées ou successives déposées, envisagées sur l'ensemble de la commune, à compter du 01 novembre 2022.

\_ De l'autoriser à signer tout document nécessaire à la bonne exécution de la présente délibération

*Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à la majorité*

- **DE SOUMETTRE** au contrôle administratif les demandes de divisions foncières par vente ou locations simultanées ou successives déposées, envisagées sur l'ensemble de la commune, en application de l'article L. 115-3 du code de l'urbanisme, à compter du 1er novembre 2022.

- **D'AUTORISER** le Maire à signer tout document nécessaire à la bonne exécution de la présente délibération

Pour : 11

- Madame BRIOLANT Stéphanie, Monsieur DEFFRENNE Philippe, Madame FRITSCH-BUDRY Laurence, Monsieur MIGAUD Bernard, Madame TESSIER Catherine, Monsieur LANDAIS Mathieu, Monsieur BONNET Sylvain, Madame MARCEAUX Brigitte, Monsieur GOURSAUD Pascal, Monsieur ANTIGNY Sébastien, Monsieur DA FONSECA MOREIRA Joao Filipe

Contre : 0

-

Abstention : 1

- Monsieur PORCHER Jacques

*Pour extrait certifié conforme,  
Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits*

----  
Le Maire,  
Stéphanie BRIOLANT

