

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE  
DE  
LES MESNULS

<b>Délibération</b> n°49/2023	L'an deux mille vingt-trois, le 15 décembre 2023, le Conseil Municipal de la commune de Les Mesnuls légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Michel ROUX, Maire.
<b>Date de convocation :</b> 11/12/2023	<b>Étaient présents :</b> Michel ROUX Maire, Francis DAZIN 1 <sup>er</sup> adjoint, Jean-Yves LE PENNEC 3 <sup>ème</sup> adjoint, Gérald BOHY, Christian BRAILLARD, Julie BRIOT, Gaëlle LANGLOIS, Daniel SCHILDGE, Emmanuelle ZACCARO :
<b>Date d'affichage</b> 11/12/2023	<i>Formant la majorité des membres en exercice.</i>
<b>Nombre de conseillers</b> En exercice : 15 Présents : 9 Pouvoir : 3 Votants : 12	<b>Absents excusés et représentés :</b> Marie-Christine GEMY représentée par Francis DAZIN, Arnaud MEUNIER DU HOUSOY représenté par Daniel SCHILDGE, Valérie Valette représentée par Emmanuelle ZACCARO. <b>Absents excusés :</b> Marie LESCROART, Tatiana NUYTEN, Pablo SCIANDRA. <b>Secrétaire de séance :</b> Julie BRIOT, désignée en vertu des dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

### **Objet de la délibération : OBLIGATION DE DEPOSER UNE DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX POUR LES DIVISIONS NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**

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

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. »

Ainsi le territoire de la commune de Les Mesnuls nécessite une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et les dispositions de l'article L 115-3 du code de l'urbanisme ont donc naturellement vocation à s'appliquer sur le territoire de Les Mesnuls.

Le territoire recèle de nombreux milieux naturels remarquables tels que site Natura 2000, massif boisé de plus de 100 ha, zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique... Plusieurs espaces sont repérés par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse comme zones d'intérêt écologique à conforter. Des espaces favorables à la biodiversité inclus dans le tissu bâti sont protégés comme tels ; il s'agit par exemple du bois situé entre les rues des Champs et de Beauregard. Les autres espaces naturels sont protégés de tout mitage.

Tant dans les secteurs appelés à se densifier que dans les secteurs diffus à développement mesuré ou en secteur agricole, l'identité patrimoniale de la commune est caractérisée par des formes urbaines, des gabarits, des matériaux. En plus du patrimoine protégé de fait – château, allée de tilleuls, église Saint Eloi, chapelle Notre-Dame du Chêne – la commune bénéficie d'un patrimoine ordinaire de qualité : le patrimoine bâti agricole, les constructions traditionnelles implantées à l'alignement, les murs de clôture traditionnels, les fronts bâtis encadrant la place de l'Église, les lavoirs des rues de Beauregard et du Moulin... Ce patrimoine est préservé. De même, les bâtiments anciennement agricoles à valeur patrimoniale, identifiés comme tels, peuvent évoluer vers de nouveaux usages dans le respect des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères de ces bâtis et du site.

Il convient donc de délimiter des secteurs dans lesquels sera instaurée une obligation de soumettre ces divisions à déclaration préalable.

**Monsieur le Maire propose** par conséquent d'instaurer l'obligation de déposer une déclaration préalable de travaux pour les divisions non constitutives de lotissement sur les zones suivantes :

- les zones urbaines désignées par l'indice U. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Ub1, Ub2, Ue, Uh1, Uh2 ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU. Il s'agit des zones 1AU et 2AU ;
- les zones naturelles urbanisées. Il s'agit des secteurs N\* et Ne.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L 115-3,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 avril 2014, modifié le 3 mars 2015 et le 4 septembre 2020,

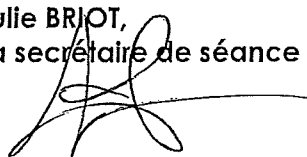
**Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, décide à la majorité :**

- 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 dans les zones précitées.
- De l'autoriser à signer tout document nécessaire à la bonne exécution de la présente délibération.

Conformément aux dispositions de l'article R. 115-1 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois et tenue à la disposition du public à la mairie. Mention en sera publiée dans un journal local diffusé dans le Département. En outre, une copie de cette délibération sera adressée au Conseil Supérieur du Notariat, à la Chambre Départementale des Notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels sont situées la ou les zones concernées et au greffe des mêmes tribunaux.

Fait et délibéré en Mairie le jour, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.  
Pour copie conforme, en Mairie, le 15 décembre 2023

Julie BRIOT,  
La secrétaire de séance



Michel ROUX  
Le Maire

