Envoyé en préfecture le 11/04/2025
Reçu en préfecture le 11/04/2025
Publié le
ID : 078-217805373-20250408-DCM_2025_18-DE

CONSEIL MUNICIPAL **Séance du 08 avril 2025** **Date de la convocation : 26 mars 2025** **Date de publication : 11 avril 2025**	**DÉLIBÉRATION 2025/18** **Département des YVELINES** **Arrondissement de RAMBOUILLET** **Canton de RAMBOUILLET** **Commune de SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES**

DÉLIBÉRATION N° DCM 2025/18

OBJET : URBANISME – Instauration du Permis de diviser

L'an deux mille vingt-cinq, le 08 avril à 20h00

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du Colombier, en séance publique, sous la Présidence de Mme Joëlle JÉGAT, Maire.

ÉTAIENT PRÉSENTS (20) :

Mme Joëlle JÉGAT ; M. Arnaud BAGUENIER ; Mme Julie SEYWERT ; M. Didier TRONEL ; Mme Clémence CHICHEPORTICHE ; Mme Annick LACHAUX LUCIEN-BRUN ; M. Stéphane DES-CLOUDS ; Mme Chantal WENDLINGER ; M. Claude COTTIN ; Mme Béatrice MARTIN-ROMANIK ; M. Zinaha RANDRIANARIVO ; M. Christophe TIERFOIN ; Mme Laure JOUFFROY ; M. Alexis POURKARTE ; M. Julien LEVILLAIN ; Mme Alexie Morgane GUIGNARD ; M. Sylvain GUIGNARD ; Mme Véronique ERAPA ; M. Pierre-Jean AUBERTIN ; Mme Brigitte POINCELIN ;

ÉTAIENT ABSENTS ET ONT DONNÉ POUVOIR (7) :

Mme Chantal GOUX-ROBIN a donné pouvoir à Mme Chantal WENDLINGER
M. Daniel UCÉDA a donné pouvoir à Mme Joëlle JÉGAT
M. Thierry FARROUX a donné pouvoir à M. Arnaud BAGUENIER
M. Nicolas PEIGNÉ a donné pouvoir à M. Didier TRONEL
M. Paul THIBAUD a donné pouvoir M. Pierre-Jean AUBERTIN
M. Jean-Louis BARAUT a donné pouvoir à Mme Brigitte POINCELIN
Mme Stéphanie VINSOT a donné pouvoir à Mme Véronique ERAPA

ÉTAIENT ABSENTS (1) :

M. Joseph DEROFF ;

Le quorum étant atteint, Madame le Maire a ouvert la séance à 20H00.

Nomination du secrétaire de séance : Mme Chantal WENDLINGER

Envoyé en préfecture le 11/04/2025
Reçu en préfecture le 11/04/2025
Publié le
ID : 078-217805373-20250408-DCM_2025_18-DE

DCM 2025/18 - URBANISME – Instauration du Permis de diviser

Dans un contexte où la division foncière des propriétés est de plus en plus fréquente à l'intérieur des tissus bâtis, la création de nouveaux logements par changement d'affectation ou réhabilitation de bâti ancien est un phénomène de plus en plus courant également. Si cette situation traduit une certaine attractivité du territoire communal et un esprit d'initiative de ses habitants, il faut noter que cela échappe en grande partie au contrôle communal, et aboutit à des effets de bords alourdissant chaque fois un peu plus le déficit de logements locatifs sociaux. Ainsi, ce type de division foncière n'est jusqu'à maintenant pas porté à la connaissance de la municipalité et peut créer des situations foncières sources de difficultés à terme ;

- pour les riverains de ces divisions, par la promiscuité induite ;
- pour les éventuels futurs acquéreurs ou locataires, lorsque la division est un simple « coup immobilier » peu soucieux de la qualité de vie dans les nouveaux logements créés, sans que la municipalité n'ait été informée au préalable de leur existence ; et dictée par un opportunisme purement financier qui pourrait générer un développement peu maitrisé par attractivité des marchands biens (incitation à la spéculation) ;
- pour la municipalité elle-même, qui doit accueillir sur son domaine public les travaux liés au raccordement des nouveaux logements, ainsi que redoubler d'efforts pour compenser le déficit SRU ;
- pour la sécurité du domaine public, lorsque ces divisions donnent lieu à une multiplication des accès véhicule sur le domaine public (à proximité d'intersections notamment) ;
- pour la maitrise des surfaces imperméabilisées sur des fonciers mal adaptés.

L'article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme pose notamment 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 [...] 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 ».

En application de cet article il est proposé au Conseil Municipal d'instaurer le permis de diviser sur l'ensemble délimité par les zones urbaines (UA, UB, etc.) et à urbaniser (AU...) du PLU de la Commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines.

Le Conseil Municipal est invité à bien vouloir en délibérer.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L. 115-3, R. 151-53 et R. 421-23,

CONSIDERANT l'intérêt, afin de protéger la qualité des sites à Saint-Arnoult-en-Yvelines de mettre en place le permis de diviser,

CONSIDERANT que le maintien du cadre de vie et l'apport d'une réponse calibrée aux exigences de la loi SRU ne peut se faire qu'en garantissant une forme de densification urbaine respectueuse du cadre de vie et de la bonne organisation de la desserte desdites divisions au regard de la sécurité sur le domaine public,

ENTENDU l'exposé de M. BAGUENIER, rapporteur,

Le Conseil Municipal,

Après avoir fait l'objet d'un débat contradictoire,

Après en avoir délibéré, au vote à main levée, par :

- **18 voix POUR**
- **8 voix CONTRE :** *M. Paul THIBAUD ; M. Jean-Louis BARAUT ; Mme Véronique ERAPA ; M. Pierre-Jean AUBERTIN ; Mme Brigitte POINCELIN ; Mme Stéphanie VINSOT ; Mme Alexie Morgane GUIGNARD ; M. Sylvain GUIGNARD ;*

Envoyé en préfecture le 11/04/2025
Reçu en préfecture le 11/04/2025
Publié le
ID : 078-217805373-20250408-DCM_2025_18-DE

- **1 Abstention :** *M. Julien LEVILLAIN ;*

INSTAURE, en application de l'article L. 115-3, le permis de diviser sur l'ensemble des zones U et AU du Plan local d'urbanisme,

DIT que ladite délibération est opposable pour toutes les divisions opérées à compter du 1er mai 2025,

DIT que la délibération sera affichée pendant 1 mois en mairie, que mention en sera faite dans un journal diffusé dans le département,

PRECISE qu'une copie de la délibération est adressée au conseil supérieur du notariat à la chambre départementale des notaires, à l'ordre des géomètres-experts, aux barreaux et aux greffes des tribunaux judiciaire et administratif de Versailles,

AUTORISE le Maire à prendre l'arrêté annexant la présente délibération au Plan Local d'Urbanisme de Saint-Arnoult-en-Yvelines,

AUTORISE le Maire à effectuer toutes démarches et à signer tous documents qui seraient rendus nécessaires par l'application des dispositions de la présente délibération.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdit

Le Secrétaire de séance

Chantal WENDLINGER

Le Maire,

Joëlle JÉGAT

Madame le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
La présente délibération peut faire l'objet d'un retour contentieux devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.