



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
Séance ordinaire du 23 novembre 2021
à 18h30, à l'Auditorium
Délibération n° 2021 / 071

Date de convocation : 16 et 17 novembre 2021	Le quorum étant atteint :		
Président de séance : Mme Amapola VENTRON, Maire	Conseillers en exercice : 29		
Secrétaire de séance : Mme Charlotte CAORS	Présents : 25	Représentés : 3	Absent : 1
Rapporteur : M. Robert ABELA	Résultat du vote, au scrutin ordinaire, après débats contradictoires :		
Délibération publiée le : 30/11/2021	Votes pour : 26	Abstentions : 2	
Enregistrée en Sous-Préfecture le : 03/12/2021	Votes contre : 0	Non participations : 0	
Accusé de réception en Sous-Préfecture n° 013-211300199-20211123-2021_071-DE	Suffrages exprimés : 26		

Présents à l'appel : Mme Amapola VENTRON – M. Robert ABELA – Mme Danielle CAUHAPE – Mme Charlotte CAORS – M. Daniel SAMANNI-MESTRE – Mme Sylvie CENCI-MACH – M. Isaac HASSINE – Mme Laurence BEGEY – M. Serge LEBOURGEOIS – Mme Florence DANIEL-SAMUELWEIS – Mme Marianne VAN DEN PLAS – Mme Marie-Christine BONAVENT – M. Éric MOUTON-CARTAZ – Mme Sylvie SOUCHON – M. Bruno AURIBEAU – M. Frédéric VARTANIAN – Mme Virginie HOANG – Mme Nathalie LLUELLES – M. Mehdi MEDJATI – M. Marc RADIGALES – M. FABRE-AUBRESPY – Mme Véronique BOURCET – M. Michel DORLET – Mme Patricia LAZZARO – M. Arnaud DESHAYES

Avaient donné pouvoir : M. Christian TANTI à M. Isaac HASSINE – M. Lionel PIEROTTI à Mme Marie-Christine BONAVENT – M. Pierre CAVATORTO à Mme Sylvie SOUCHON

Absent : Mme Samira FAVRE-KANDOUSSI

Secrétaire de séance : Mme Charlotte CAORS

Objet : Contrôle de division foncière dans différentes zones du PLU

Par délibération du 12 novembre 2007, la commune, en application de l'article L111-5-2 du code de l'urbanisme devenu article L.115-3 du même code, a décidé de soumettre au contrôle administratif, les demandes de divisions foncières par vente ou locations successives déposées dans certains secteurs de la commune et plus spécifiquement les zones UD, NAD et NB du Plan d'Occupation des Sols (POS). Par la suite, le conseil municipal ayant approuvé un Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération n°17/17 du 23 mars 2017, la délibération de 2007 est devenue inapplicable du fait des nouveaux zonages et doit donc faire l'objet d'une mise à jour.

La volonté de la commune reste de préserver le cadre de vie et les paysages y compris lorsque les parcelles sont situées en zone urbaine. Dans ce cadre, l'article L115-3 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 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* ».

En application de ce même article, 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 gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques* ».

Enfin, cette disposition prévoit également que « *lorsqu'une vente ou 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 ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.* »

L'application de cet article permettrait donc à la commune de maîtriser les divisions susceptibles de compromettre le caractère naturel de la commune, la qualité des paysages et la maîtrise de la densité urbaine ainsi que les installations sauvages et illégales. C'est pourquoi il est proposé au conseil municipal de soumettre à déclaration préalable toute division de terrain dans les parties de territoires les plus sensibles déterminées sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme à savoir :

- Les zones N et leurs déclinaisons compte tenu de leur caractère paysager
- Les zones A et leurs déclinaisons compte tenu de la nécessaire préservation de ces espaces et leur utilisation en tant que telles
- Les zones UC qui correspondent à des zones peu bâties et qu'il est important de préserver.

Il est précisé que conformément aux dispositions de l'article R.115-1 du code de l'urbanisme, la délibération doit faire l'objet d'une publicité réglementaire spécifique (affichage en mairie pendant un mois ;

tenue à la disposition du public en mairie ; mention dans un journal local ; copies 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 aux greffes des mêmes tribunaux).

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2212-2 et L. 2214-4 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L115-3 et R115-1 ;

Vu la délibération n°17/17 du 23 mars 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

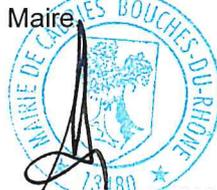
Considérant l'intérêt pour la commune de soumettre à déclaration préalable certaines divisions foncières,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- Décide de subordonner à déclaration préalable toute division foncière par ventes ou locations simultanées ou successives à l'intérieur des zones N et leurs déclinaisons, des zones A et leurs déclinaisons et des zones UC du Plan Local d'Urbanisme,
- Dit que la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois et tenue à la disposition du public à la mairie ; que mention en sera publiée dans un journal local diffusé dans le département, et qu'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 aux greffes des mêmes tribunaux,
- Dit que les dépenses correspondantes seront imputées sur les crédits ouverts à l'article « annonces et insertions publicitaires » du budget de l'exercice correspondant,
- Autorise Mme le maire à signer tout document nécessaire à la bonne exécution de la présente délibération

Pour extrait conforme, le 23 novembre 2021

Le Maire



Amapola VENTRON

Accusé de réception en préfecture
013-211300199-20211123-2021_071-DE
Date de réception préfecture : 03/12/2021