

CONSEIL MUNICIPAL DELIBERATION

Séance du 20 avril 2022
2022-04-20 02

L'an deux mille vingt-deux, le 28 janvier à 20 heures
le Conseil Municipal de la commune de **SANT-GERVASY**, régulièrement
convoqué, s'est réuni au FSC, sous la Présidence de Joël VINCENT, Maire

OBJET DE LA DELIBERATION

**Déclaration préalable de toute division volontaire, en propriété foncière, par
ventes ou locations simultanées ou successives en zone A et N
du territoire communal.**

Membres présents : Joël VINCENT, Bernadette FERCAK, François PLAZAS, Marie
MARTINEZ, Serge PAREDES, Bertrand CASTANER, Frédéric CILLER, Denise
CLARION Félix FENELON, Sébastien GIORDANO, Mélissa HERNANDEZ,
Emmanuelle MARTINEZ, Téo MONNIGADON, Marie-Lou PEREZ, Martine PLOYÉ,
Alain SOULIÉ, Jérémy VENTURA, Aurore ZACCAGNINI.

Membres représentés : Marie-Françoise MARTINEZ.

Membres absents :

Nombre de membres en exercice : 19
Nombre de membres présents : 18
Nombre de membres excusés : 1
Nombre de pouvoirs : 1
Date convocation : 15 avril 2022

Secrétaire de séance : Téo MONNIGADON
Rapporteur : Le Maire

Le Maire rapporteur expose :

Les pratiques constatées sur certaines parcelles afin de diviser volontairement une même propriété, ventes, ou locations simultanées ou successives, notamment en zones A (Agricole) ou N (Naturelle) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) ne sont pas toujours conformes au règlement d'urbanisme de la commune.

En effet, ces divisions parcellaires s'accompagnent généralement de l'installation d'abris de jardin, de caravanes ou autre mobil homes ou servent de dépôts de toutes sortes souvent polluants, sur chaque lot issu de ce morcellement, ce qui accroît le phénomène de cabanisation dans les zones A(Agricole) ou N(Naturelle) à protéger tout particulièrement et rendent impossible tout retour à la vocation originelle.

Le règlement opposable du PLU, approuvé en date du 02/05/2018 et opposable depuis le 01/06/2018, précise le caractère de la zone A, à protéger tout particulièrement en raison de la valeur et du potentiel agronomique et la diversité biologique et économique des terres agricoles. Cette zone étant destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole et ce conformément au Plan de prévention des risques Inondations(PPRI) de Saint Gervasy approuvé par arrêté préfectoral annexé au PLU.

De la même manière, la zone N, recouvre des espaces à dominante d'espace naturel qui font l'objet de protections particulières en raison de la qualité des sites ; des milieux naturels et des paysages qu'elle constitue ainsi que des risques naturels d'inondation.

En outre, la commune est concernée par les réservoirs de biodiversité tel que NATURA 2000 ZPS « Costières nîmoise », ZNIEF de type 1 et 2.

Le PADD préconise (chap V.4.5) le maintien et le renforcement de l'activité agricole par le développement de la culture de la vigne et de l'olivier, l'agriculture biologique et l'implantation de jeunes agriculteurs. Le Conseil municipal s'y emploie par la location de terres, l'encouragement aux installations de cultures biologiques.

De plus, lorsque les terrains morcelés sont situés en zone inondable du PPRI, ces pratiques mettent en péril la vie et les biens des occupants installés en ces lieux.

L'article L115-3 du code de l'urbanisme créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 stipule 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 non soumises à un permis d'aménager.

La déclaration préalable précédemment prévue est adressée à la Mairie et le Maire en tant qu'autorité compétente dispose de deux mois, à compter de la réception de cette déclaration en Mairie pour s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou des 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.

De plus, 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 ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

En conséquence, il est proposé l'application de ces dispositions législatives aux zones A (Agricole) et N (Naturelle) du territoire de manière à limiter le morcellement des parcelles et les effets négatifs de la division parcellaire dans ces zones.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L111-5-2 modifié, R111-26 modifié ,L115-3 ;L421-4 ;L480-1 à L480-9

Vu le Code l'urbanisme et notamment l'article R151-52 modifié pardécretn°2017-456 du 29 Mars 2017 et notamment son article13.

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'ordonnance n°2015-1174 du 23septembre et notamment son article 8.

Vu le code rural et notamment les articles L 123-17 et R142-17 et R142-2

Vu le code civil et notamment l'article 647

Considérant que le morcellement des terres situées en zone Agricole (A) et en zone Naturelle (N) nécessitant une protection naturelle au titre de la protection des sites de la nature et des biotopes peut porter atteinte à la vocation agricole des zones mais également à la qualité des paysages.

Considérant la présence de zones NATURA 2000 et ZNIEFF.

Considérant que ces morcellements peuvent tendre au développement de constructions illicites ou à la présence de caravanes ou de mobil home dans des zones A et N particulièrement exposées ;

Considérant que la vie et les biens des occupants de ces constructions illicites sont menacées lorsque les terrains concernés sont en zone à risque d'inondation, ou bien encore, en zone de stockage des eaux ;

Considérant que ces morcellements peuvent tendre à l'installation de dépôts de toutes sortes et souvent polluants ;

Considérant que pour être suivie d'effet, l'article R111-26 du code de l'urbanisme prévoit qu'une décision du conseil municipal visant à délimiter une ou plusieurs zones à l'intérieur desquelles les divisions foncières sont subordonnées à déclaration préalable, doit respecter un certain nombre de conditions :

-La délibération du conseil Municipal doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et être tenue à la disposition du public. Mention doit en être publiée dans un journal régional ou local et diffusé dans le département.

-Une copie de la délibération doit être adressée au conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près des tribunaux de grande instance dans le ressort desquels sont situées la ou les zones concernées et au greffe des mêmes tribunaux.

LE CONSEIL MUNICIPAL DECIDE :

Article 1 : de soumettre à déclaration préalable dans les zones A et N du territoire de Saint Gervasy, toute division volontaire, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes, donation ou locations simultanées ou successives ;

Article 2 :D'autoriser Mr le Maire ou son représentant, à procéder à l'accomplissement des formalités de publication prévues à l'article R111-26 du code de l'urbanisme.

RECUEIL MUNICIPAL Reçu le
25 AVR. 2022
Bureau du Courrier

