

CONSEIL MUNICIPAL DU 30 Juin 2021

190x21

SOUSSION A DÉCLARATION PRÉALABLE DES DIVISIONS FONCIÈRES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES DU TERRITOIRE COMMUNAL

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L 115-3, R 151-52 et R 421-23,
VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur,

Le Maire expose au Conseil Municipal que l'article L 115-3 du code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes dotées d'un PLU approuvé, nécessitant une protection particulière en raison de la qualité de ses sites, de décider, par délibération motivée, de soumettre à déclaration préalable prévues à l'article R 421-23, les divisions volontaires, en propriété ou jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives, qui ne sont pas soumises à permis d'aménager, dans les parties du territoire nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Considérant qu'en application de l'article L 115-3 du code précité, la commune « peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lot 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. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division. Conformément au règlement du PLU la zone N : « Les zones N sont des zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Il en va de même pour la zone A, qui conformément au règlement du PLU est défini de la façon suivante : « Les zones agricoles sont des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Il est nécessaire aujourd'hui d'affirmer cette volonté de sauvegarde de ces espaces au regard de l'importance des zones agricoles et naturelles sur le territoire communal et leurs qualités paysagères qui ont été confirmées dans le cadre du PLU approuvé en date du 28 juin 2012.

Il est important de souligner que les divisions foncières peuvent générer un très fort impact sur les zones agricoles et naturelles, dans la mesure où elles aboutissent à une réduction des superficies réellement cultivables, en raison de l'artificialisation progressive des sols.

Cette situation engendre notamment la vente de terrains en friche, ou trop petits pour être cultivés ou exploités.

De nombreuses activités et occupations du sol qui n'ont aucun lien avec le monde agricole ou forestier investissent progressivement l'espace.

Par ailleurs, le morcellement des espaces naturels, bien qu'encore contenu dans les massifs boisés, pourrait générer un phénomène de cabanisation ainsi qu'une multiplication des clôtures, peu favorables à la libre circulation de la faune. Les divisions foncières pourraient être néfastes à la gestion du domaine forestier.

Les espaces agricoles et naturelles, représentent plus de 70 % du territoire communale. La lutte contre les divisions foncières, en ces zones, est un moyen d'assurer la sauvegarde de notre patrimoine commun.

Le PLU des Pennes Mirabeau affirme l'équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles, en développant une stratégie de préservation et d'optimisation des espaces paysagers, agricoles et naturels constitutifs du cadre de vie des pennois.

La démarche de Zone Agricole Protégée (ZAP) qui est en cours d'élaboration sur le secteur du Plan des Pennes et du Raumartin, en partenariat avec la Chambre de l'agriculture, est une démonstration de la volonté de la municipalité que de préserver notre patrimoine.

Le Maire propose donc au Conseil Municipal de soumettre à déclaration préalable, en application de l'article L 115-3 et R 421-23 du Code de l'urbanisme, 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, sur l'ensemble de la zone A et N du PLU des Pennes Mirabeau.

Le CONSEIL MUNICIPAL, après avoir entendu cet exposé

- DÉCIDE de soumettre à déclaration préalable, en application de l'article L 115-3 et R 421-23 du Code de l'urbanisme, 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, sur l'ensemble de la zone A et N du PLU des Pennes Mirabeau.

- AUTORISE Le Maire ou son représentant à effectuer toutes les démarches utiles et nécessaires en vue de l'application de la présente délibération et à signer tout document se rapportant à cette affaire

- DIRE que conformément aux dispositions de l'article L 115-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département. De même cette délibération deviendra exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessous.

- PRÉCISE qu'en application de l'article R 115-1 du code de l'urbanisme, une copie en est adressée sans délai, à l'initiative de son auteur, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels sont situées la ou les zones concernées et au greffe des mêmes tribunaux.

- SE PRONONCE comme suit :

POUR : 33
CONTRE : 0
ABSTENTION : 2 – M. FUSONE - COCH

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.



Pour extrait copie conforme
Les Pennes Mirabeau, le 1er Juillet 2021
LE PREMIER ADJOINT AU MAIRE

JEAN-MARC LEONETTI

- A la demande du groupe « Ensemble pour les Pennes Mirabeau », il a été acté, lors de la séance du 30 septembre 2021, que le vote de la délibération N°190x21 est modifié comme suit :

POUR : 33
CONTRE : 0
ABSTENTION : 8 - M. AMARO – FIORILE-REYNAUD – CABRAS – DELAVEAU –
SCAMARONI - GORLIER-LACROIX – FUSONE - COCH