AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017

DEPARTEMENT DU VAR

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

VILLE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	qui ont pris part à la délibération
33	33	33

Date de la Convocation
30 mai 2017

SEANCE DU 9 JUIN 2017

L'an deux mil dix-sept et le neuf juin à neuf heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la Mairie d'Honneur, Parking du Jardin des Artichauts, sous la présidence, de M. Jean-Paul OLLIVIER, Maire.

PRESENTS
Nicole LOTITO, Jean Christophe MILLIOT, Annie CABASSE-LAROCHE, André COURTIL, Thierry CALVET, Joëlle NEVEUX, Philippe LEFEVRE, Florent VILLANOVA *(jusqu'à la question n° 16),* Paul HEIM, Valérie MICHAU, Michèle LETOT, Lucienne ICHARD, Colette ANGLADE, Jean Pierre LECHENE, Sylvie SERGE CABITEN, Josette MIMOUNI, Pascale TESSONNEAU, Jean CAYRON *(à partir de la question n° 16),* Arnaud PLASSE, Yoann GNERUCCI, Joël PASQUETTE, Francesco LIO, Jacky GROS, Martine VIEU DE GIRARD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR

Sébastien PERRIN	a donné pouvoir à	Jean Pierre LECHENE
Michel TING	a donné pouvoir à	Colette ANGLADE
René CORGNOLO	a donné pouvoir à	Paul HEIM
Stéphanie SEMSIOGLU	a donné pouvoir à	Nicole LOTITO
Anissa NAAMANE	a donné pouvoir à	Yoan GNERUCCI
Gilbert BRANCHET	a donné pouvoir à	Josette MIMOUNI
Raymonde DUMOND	a donné pouvoir à	Annie CABASSE LAROCHE
Mickaël PALHIER	a donné pouvoir à	André COURTIL
Florent VILLANOVA	a donné pouvoir à	Thierry CALVET *(à partir de la question n° 17),*
Jean CAYRON	a donné pouvoir à	Pascale TESSONNEAU *(jusqu'à la question n° 15)*

ABSENTS

OBJET

DELIBERATION N° 13

DELIMITATION DES ZONES OU LES DIVISIONS FONCIERES SONT SOUMISES A DECLARATION PREALABLE EN VERTU DE L'ARTICLE L115-3 DU CODE DE L'URBANISME

AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017

13 M. André COURTIL soumet aux membres du Conseil Municipal le rapport suivant :

Il est précisé que la Commune de Roquebrune-sur-Argens est constituée à 85% d'espaces à caractère naturel, agricole et forestier.

Compte tenu de ces richesses paysagères et environnementales, la Commune est soumise à de nombreuses règlementations, protections et inventaires.

Depuis le 27 mars 2017, la Commune est soumise au Règlement National d'Urbanisme.

Le 23 mars 2017, le Conseil Municipal a arrêté le projet de PLU, dont le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), débattu en Conseil Municipal le 26 avril 2016, définit 5 axes de développement composés de plusieurs objectifs et notamment un axe 4 : « Protéger un territoire remarquable mais fragile » :

> « 4.1. VALORISER ET PRESERVER LES ESPACES NATURELS
> - Identifier la trame verte et bleue et mettre en place des mesures de protection
> - Protéger les espaces forestiers remarquables
> - Valoriser les espaces de nature en ville (parcs, squares, jardins familiaux, etc.)
> - Penser les espaces verts de façon à favoriser la protection et le renforcement de la biodiversité locale
>
> 4.2. PROTEGER LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE, ELEMENTS IDENTITAIRES DE LA COMMUNE
> - Contrôler l'urbanisation, notamment le mitage, afin d'éviter les effets paysagers néfastes
> - Préserver les espaces naturels qui ont une fonction de respiration paysagère et rappellent les anciens espaces forestiers qui historiquement descendaient jusqu'à la mer
> - Restituer les espaces supportant un mitage fort dans les espaces agricoles ou naturels correspondant à la fonctionnalité initiale du secteur » ;

Par ailleurs, le projet de Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM), arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 24 février 2017, poursuit également des objectifs de protection de l'environnement et des paysages. Ces objectifs sont précisés dans l'axe « 1.B – LA QUALITE TERRITORIALE COMME 1ER FACTEUR DE L'ATTRACTIVITE DE LA CAVEM » du PADD débattu le 20 juin 2016 :

> « Face au renforcement des droits à construire promu par la loi ALUR, le SCoT doit se doter des orientations nécessaires pour modérer l'intensification urbaine des espaces paysagers d'intérêt que sont :
>
> - les espaces urbains littoraux situés dans les espaces proches du rivage au sein desquels la conservation des ambiances végétales et du patrimoine bâti balnéaire est promue,
> - tous les espaces boisés significatifs de la loi Littoral et les zones boisées significatives des massifs en interface avec les zones urbanisées ou les irriguant,
> - le réseau de Trame Verte et Bleue mettant en œuvre le Schéma Régional de Cohérence Ecologique,
> - les paysages ouverts des vallées ainsi que la palette de trame verte agricole qu'ils accueillent (ripisylves et bocage discontinu),
> - les limites clés entre l'urbanisation récente et les grands sites naturels, ainsi que les lignes de crête et les cônes de vue sur les sites et les monuments (...) »

AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017

Dans la continuité des objectifs du SCoT et du PLU et dans un objectif de préservation de ses paysages, la Commune souhaite soumettre à déclaration préalable les divisions foncières dans un périmètre défini, au titre des articles L. 115-3 et R. 115-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'éviter le mitage et le morcellement des espaces naturels, agricoles et certains espaces bâtis présentant un caractère paysager qui n'ont pas vocation à être densifiés.

L. 115-3 du Code de l'Urbanisme

« 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. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.
Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public. »

R. 115-1 du Code de l'Urbanisme

« La délibération du conseil municipal décidant de délimiter une ou plusieurs zones à l'intérieur desquelles les divisions foncières sont subordonnées à déclaration préalable est affichée en mairie pendant un mois et tenue à la disposition du public à la mairie.
Mention en est publiée dans un journal régional ou local diffusé dans le département.

La délibération du conseil municipal prend effet à compter de l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité définies à l'alinéa précédent. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.

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 de grande instance dans le ressort desquels sont situées la ou les zones concernées et au greffe des mêmes tribunaux. »

Cette disposition a notamment pour objectifs de :

- conserver la morphologie et la qualité urbaine et paysagère des espaces bâtis,
- préserver le caractère architectural de la deuxième couronne du village,
- maintenir des poumons verts dans les espaces urbanisés, constitutifs de la Trame Verte et Bleue,
- maintenir la qualité du bâti dans les espaces proches du rivage,
- préserver la qualité des espaces naturels et agricoles,
- réduire le risque d'une densification non contrôlée dans des quartiers où les réseaux ne sont pas suffisants.

AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017

Cette disposition permettra d'encadrer des divisions foncières qui pourraient notamment avoir pour conséquences :

- une désorganisation du tissu urbain existant, notamment dans la deuxième couronne du village, aux Issambres (situés dans les espaces proches du rivage), à la Bouverie et aux quatre chemins,
- une augmentation de l'occupation du domaine public par le stationnement des véhicules,
- une saturation des réseaux publics (assainissement, eau potable, voirie, ...) qui augmenterait les coûts pour la collectivité,
- un morcellement des espaces agricoles, naturels et forestiers ;

La soumission des divisions foncières à déclaration préalable concerne les espaces suivants :

- l'ensemble des espaces naturels, forestiers et agricoles du territoire communal, inscrits en zones N et A au futur PLU et constitutifs de la Trame Verte et Bleue,
- les poumons verts des espaces urbanisés situés au Sud-Est de la Bouverie,
- les propriétés foncières bâties situées dans les espaces proches du rivage au titre de la Loi Littoral (Issambres),
- les propriétés foncières bâties constituant la deuxième couronne du village,
- les propriétés bâties situées au Nord de la Bouverie et au quartier des Quatre Chemins.

Le Conseil Municipal,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 115-3 et R. 115-1 ;
Vu le projet de SCoT arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 24 février 2017 ;
Vu le projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2017 ;
Vu le rapport annexé à la présente délibération ;
Vu l'avis de la Commission « Urbanisme, Foncier, Travaux, Mer, Littoral e foncier », en date du 9 juin 2017,
Après en avoir délibéré :

DECIDE de soumettre à déclaration préalable les espaces délimités sur le plan annexé.

Conformément aux articles R 115-1 du Code de l'Urbanisme et L. 2131-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, la présente délibération fera l'objet d'un affichage, en Mairie centrale, en Mairie d'honneur et Mairies annexes de la Bouverie et des Issambres sur les panneaux d'affichage prévus à cet effet, sera transmise au Préfet du Var et l'entier dossier sera mis à disposition du public au service de l'urbanisme- Mairie d'Honneur au Village. Mention sera publiée dans un journal régional ou local diffusé dans le Département.
La délibération du conseil Municipal prend effet à compter de l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité définies à l'alinéa précédent. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.
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 de grand instance dans le ressort desquels sont situées la ou les zones concernées et au greffe des même tribunaux »
La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs.

VOTE : UNANIMITE (33 voix POUR)

Fait et délibéré à Roquebrune-sur-Argens, les jour, mois et an susdits.

Le Maire,
Jean-Paul OLLIVIER

MAIRIE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS (VAR)

AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017

Roquebrune-sur-Argens

Divisions foncières soumises à déclaration préalable

Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE
SUR ARGENS

(Article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme)

sdp.conseils

Mai 2017

AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017

Sommaire

Introduction **3**
1. Contexte **4**
1.1. Loi Littoral 4
1.1.1. Prise en compte de la Loi Littoral au projet de SCoT *4*
1.1.2. Prise en compte de la Loi Littoral au projet de PLU *5*
1.2. Espaces sensibles à protéger 6
1.2.1. Risques naturels *6*
1.2.2. Inventaires et protections environnementales *7*
1.2.3. Site classé *8*
1.3. Trame Verte et Bleue 9
2. Objectifs et procédure **10**
2.1. Objectifs 10
2.2. Procédure 10
3. Espaces soumis aux dispositions de l'article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme **11**
3.1. Espaces à vocation naturelle et forestière 12
3.2. Espaces à vocation agricole 13
3.3. Espaces bâtis présentant un caractère paysager 14
3.3.1. Les espaces proches du rivage *14*
3.3.2. Les quartiers à enjeux *16*
3.4. Poumons verts dans les quartiers urbanisés du Sud-Est de la Bouverie 18
4. Espaces non soumis aux dispositions de l'article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme **19**
4.1. Les Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) 19
4.2. Zooms 20
5. Périmètre global **24**
6. Synthèse **25**
Annexe : Exemples d'application **26**
En espaces agricoles et naturels 26
En espaces urbanisés 27

AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017

Divisions parcellaires soumises à déclaration préalable
(Article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme)

Introduction

La Commune de Roquebrune-sur-Argens a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme le 23 mars 2017 par délibération du Conseil Municipal. Son approbation est prévue pour l'automne 2017.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), débattu le 26 avril 2016 définit 5 axes de développement, composés de plusieurs objectifs et notamment :

> « ***AXE 4. PROTEGER UN TERRITOIRE REMARQUABLE MAIS FRAGILE***
>
> ***4.1. VALORISER ET PRESERVER LES ESPACES NATURELS***
> - *Identifier la trame verte et bleue et mettre en place des mesures de protection,*
> - *Protéger les espaces forestiers remarquables,*
> - *Valoriser les espaces de nature en ville (parcs, squares, jardins familiaux, etc.)*
> - *Penser les espaces verts de façon à favoriser la protection et le renforcement de la biodiversité locale*
>
> ***4.2. PROTEGER LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE, ELEMENTS IDENTITAIRES DE LA COMMUNE***
> - *Contrôler l'urbanisation, notamment le mitage, afin d'éviter les effets paysagers néfastes*
> - *Préserver les espaces naturels qui ont une fonction de respiration paysagère et rappellent les anciens espaces forestiers qui historiquement descendaient jusqu'à la mer*
> - *Restituer les espaces supportant un mitage fort dans les espaces agricoles ou naturels correspondant à la fonctionnalité initiale du secteur* »

Par ailleurs, le projet de Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM), arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 24 février 2017, poursuit également des objectifs de protection de l'environnement et des paysages. Ces objectifs sont précisés dans l'axe ***« 1.B – LA QUALITE TERRITORIALE COMME 1ER FACTEUR DE L'ATTRACTIVITE DE LA CAVEM »*** du PADD débattu le 20 juin 2016 :

> *« Face au renforcement des droits à construire promu par la loi ALUR, le SCoT doit se doter des orientations nécessaires pour modérer l'intensification urbaine des espaces paysagers d'intérêt que sont :*
>
> - *Les espaces urbains littoraux situés dans les espaces proches du rivage au sein desquels la conservation des ambiances végétales et du patrimoine bâti balnéaire est promue,*
> - *Tous les espaces boisés significatifs de la loi Littoral et les zones boisées significatives des massifs en interface avec les zones urbanisées ou les irriguant,*
> - *Le réseau de Trame Verte et Bleue mettant en œuvre le Schéma Régional de Cohérence Ecologique,*
> - *Les paysages ouverts des vallées ainsi que la palette de trame verte agricole qu'ils accueillent (ripisylves et bocage discontinu),*
> - *Les limites clés entre l'urbanisation récente et les grands sites naturels, ainsi que les lignes de crête et les cônes de vue sur les sites et les monuments (...) »*

En complément, et dans le but de garantir la qualité de ses paysages naturels, agricoles et urbains, la Commune souhaite mettre en œuvre un dispositif de contrôle des divisions foncières, conformément à l'article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme.

AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL090620171 3-DE
Reçu le 16/06/2017

Divisions parcellaires soumises à déclaration préalable
(Article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme)

1. Contexte

La Commune de Roquebrune-sur-Argens est une Commune littorale. Constituée à 85% d'espaces à caractère naturel, agricole et forestier, elle est soumise à de nombreuses règlementations, protections et inventaires, présentées dans les parties suivantes.

1.1. Loi Littoral

La Commune de Roquebrune-sur Argens est soumise à la Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite Loi Littoral. A ce titre, elle poursuit un objectif de préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Au titre des articles L. 131-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les SCoT et PLU doivent être compatibles avec les dispositions de la Loi Littoral.

> *Article L. 131-1*
> *Les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec : 1° Les dispositions particulières au littoral (...). »*

> *Article L. 131-4*
> *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec : 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ; (...) »*

> *Article L. 131-7*
> *« En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2. (...) »*

1.1.1. Prise en compte de la Loi Littoral au projet de SCoT

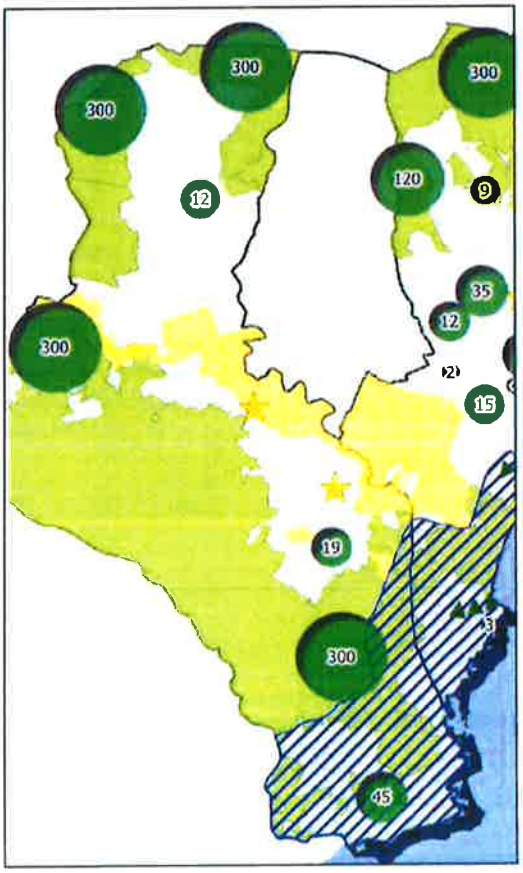
Le SCoT a défini les modalités d'application de la Loi Littoral sur l'ensemble du territoire de la CAVEM.

Le SCoT précise les grands espaces qui forment des **Espaces Remarquables et Caractéristiques** de la CAVEM au sens de la Loi Littoral. Sur Roquebrune ils correspondent au :

- massif des Maures
- Rocher de Roquebrune
- forêt domaniale de la Colle Rouet
- forêt de Raphèle
- bois de Malvoisin

S'ajoutent à ces espaces les terres agricoles valléennes de l'Argens.

Le SCoT a délimité les **espaces proches du rivage** au sens de l'article L. 121-23 du Code de l'Urbanisme, et précise que « *la délimitation des espaces proches du rivage couvre l'intégralité des pentes du massif de la Petite Maure donnant sur la mer, y compris les espaces naturels la surplombant.* »



Espaces naturels remarquables
Espaces agricoles remarquables
Espaces proches du rivage
Espaces marins remarquables
Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement
Agricole/equipement
Mixité fonctionnelle/habitat/tourisme
Coupures d'urbanisation
Espaces Boisés Significatifs (en Ha)
Superficie minimale d'espaces boisés significatifs à reconnaitre en EBC

AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017

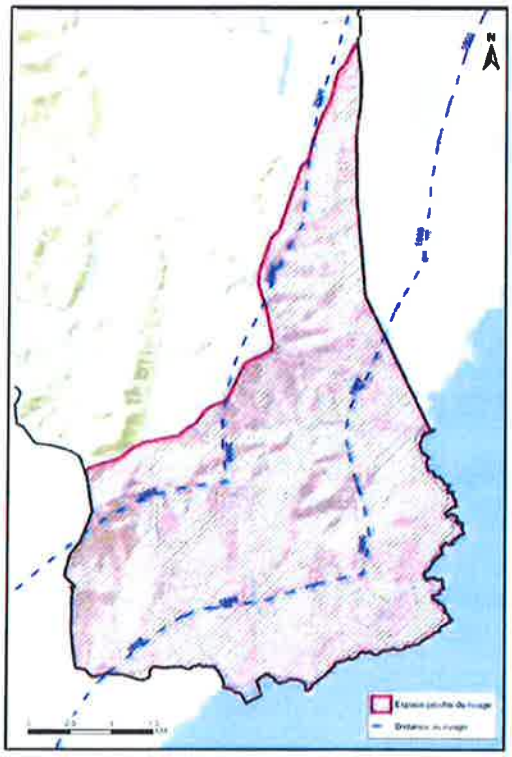
1.1.2. Prise en compte de la Loi Littoral au projet de PLU

Le projet de PLU arrêté précise l'application des dispositions de la Loi Littoral sur le territoire communal.

Les espaces proches du rivage délimités au projet de PLU arrêté découlent directement de l'analyse du SCoT.

« Les espaces proches du rivage ont été définis dans le cadre du SCoT, à l'échelle de la CAVEM. Ceux concernant le territoire roquebrunois touchent le secteur des Issambres, analysé, dans le cadre de la cohérence intercommunale, dans la continuité de Saint-Aygulf. »

(Source : Rapport de présentation du PLU arrêté le 23/03/2017)

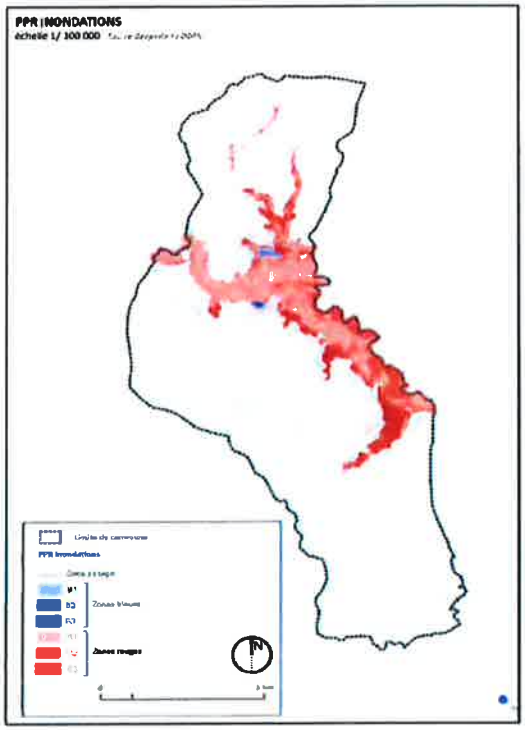


AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017

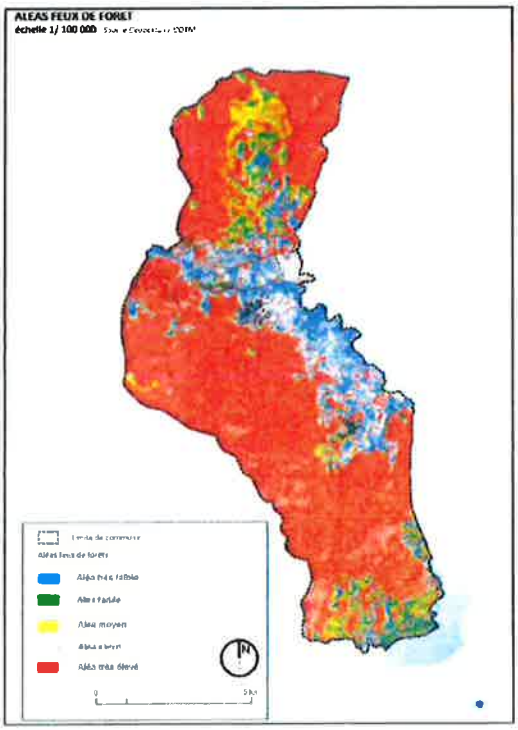
1.2. Espaces sensibles à protéger

1.2.1. Risques naturels

Un Plan de Prévention des Risques inondation pour les cours d'eau de l'Argens, du Blavet et du Fournel a été approuvé le 20 décembre 2013.

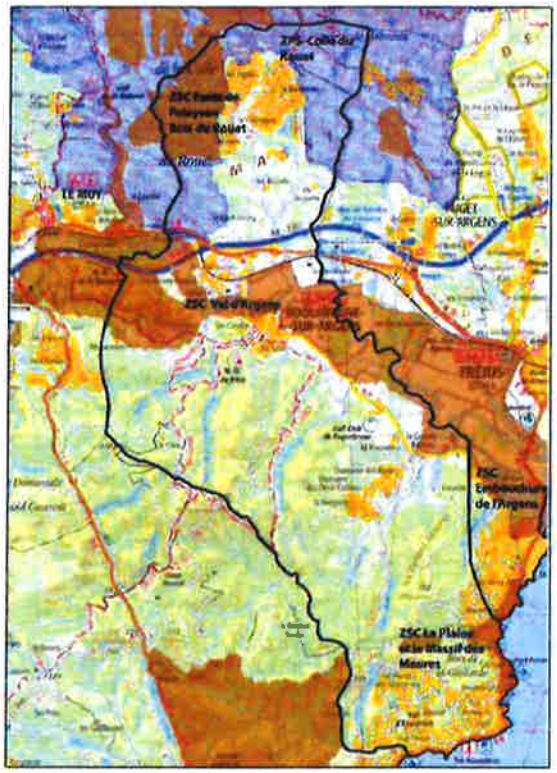


Une carte d'aléas feux de forêt a été établie par la DDTM en février 2006. Un PPR Feux de Forêt a été prescrit sur le territoire communal le 13 octobre 2003.



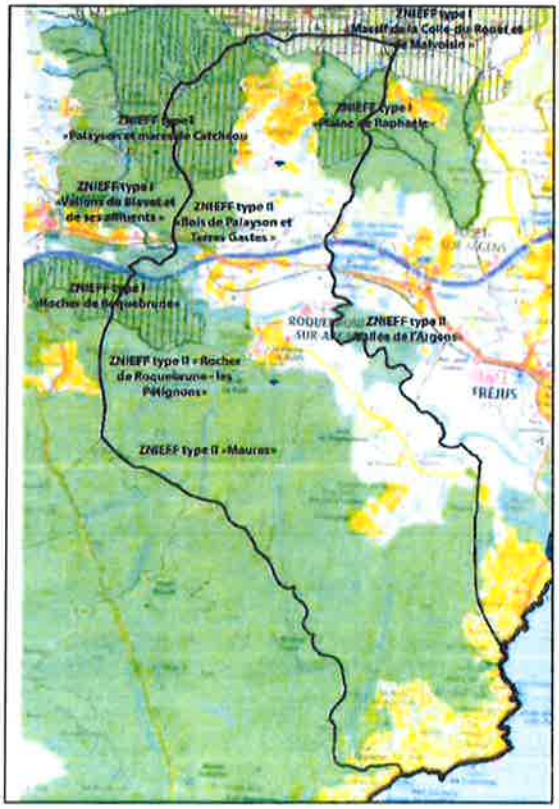
AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017

1.2.2. Inventaires et protections environnementales



La Commune de Roquebrune-sur-Argens est concernée par 5 sites **Natura 2000**:

- *ZPS "Colle du Rouet" (N° FR9312014)*
- *ZSC "Embouchure de l'Argens" (N° FR9301627)*
- *ZSC « Val d'Argens" (N° FR9301626)*
- *ZSC "Forêt de Palayson – Bois du Rouet" (N° FR9301625)*
- *ZSC "La Plaine et le Massif des Maures" (N° FR9301622)*



La Commune de Roquebrune-sur-Argens est concernée par 10 **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique :**

ZNIEFF Terre de type I :

- *« Massif de la Colle-du-Rouet et de Malvoisin » (N° 930012556)*
- *« Vallons du Blavet et de ses affluents » (N° 930020296)*
- *« Palayson et mares de Catchéou » (N° 930020471)*
- *« Plaine de Raphaèle » (N° 930020489)*
- *« Vallon de la Gaillarde » (N° 930012537)*
- *« Rocher de Roquebrune » (N° 930020459)*

ZNIEFF Terre de type II :

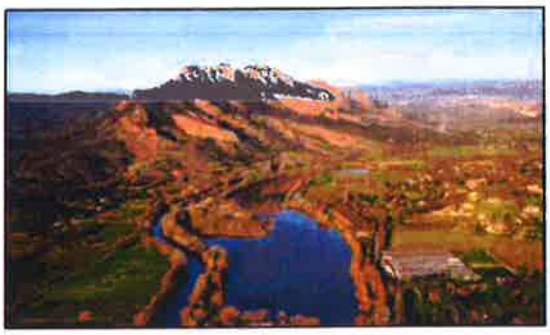
- *« Bois de Palayson et Terres Gastes » (N° 930012555)*
- *« Vallée de l'Argens » (N° 930012479)*
- *« Rocher de Roquebrune - les Pétignons » (N° 930012552)*
- *« Maures » (N° 930012516)*

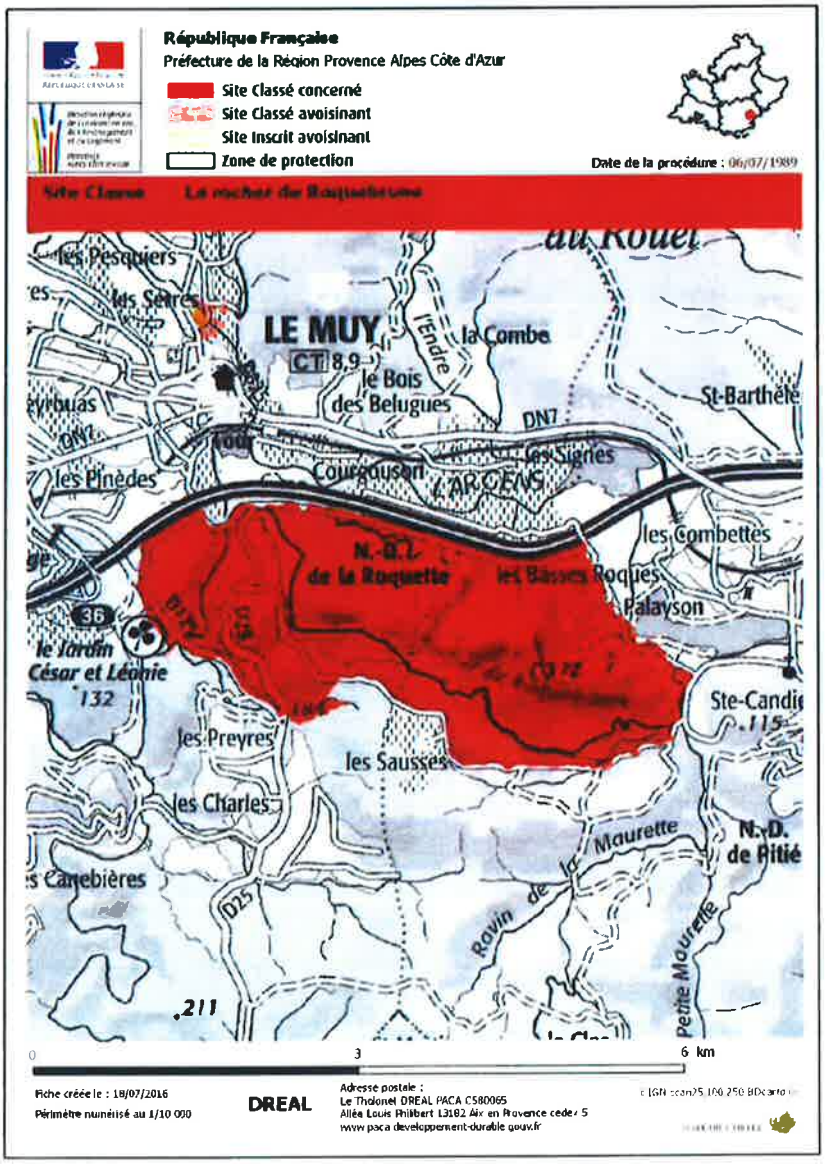
AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL090620171 3-DE
Reçu le 16/06/2017

1.2.3. Site classé

L'ensemble formé par le Rocher de Roquebrune est classé parmi les sites du Département du Var par Décret ministériel du 6 juillet 1989.

Les raisons ayant conduit à ce classement sont notamment liées à la richesse écologique et paysagère du site.





AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017

1.3. Trame Verte et Bleue

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la Commune de Roquebrune-sur-Argens a identifié les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue, et notamment les réservoirs biologiques :

« Les réservoirs biologiques (RB) de la trame verte correspondent :

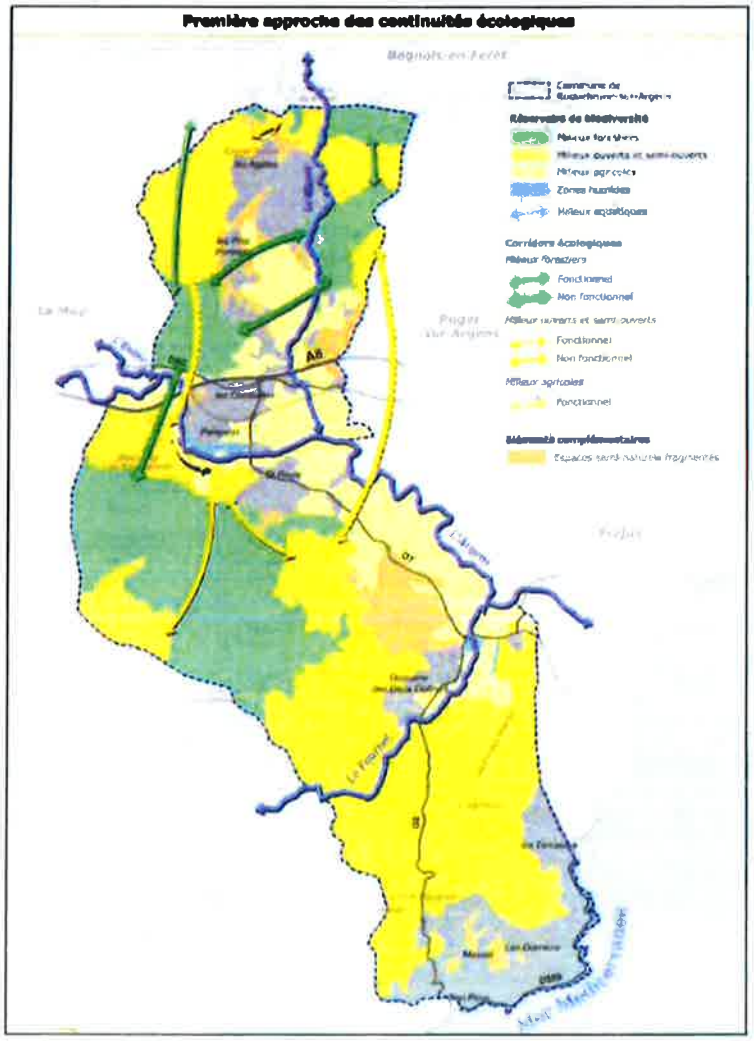
- *Pour les **milieux forestiers et les milieux ouverts et semi-ouvert** :*
  - *au **massif des Maures** (RB des Maures septentrionales pour les milieux forestiers, ouverts et semi-ouverts et « Rocher de Roquebrune »), au Sud de la commune,*
  - *à la **Colle du Rouet** (RB « Bois de Palayson », « Forêt de la Colle du Rouet et des bois de Malvoisin », « Réservoirs de Palayson »), au Nord-Ouest de la commune,*
  - *à **la Lieutenante et au bois de Raphèle** (RB « Forêt de Raphèle », « Colle du Rouet »), au Nord-Est de la commune.*

- *Pour les **milieux agricoles** :*
  - *à **la plaine agricole de l'Endre et de l'Argens**, à l'Est de la commune,*
  - *à **la plaine agricole du Blavet et de l'Argens**, au centre-Ouest de la commune. »*

***« En ce qui concerne la trame bleue, celle-ci est essentiellement structurée par l'Argens et ses nombreux affluents** (Endre, Blavet, Fournel) mais également par des plans d'eau artificiels (plan d'eau annexe fluviale « Les Basses Roques », le Lac de l'Arèna, plan d'eau du centre national de ski nautique) et une zone de prairies humides, les prairies humides de l'Orme. »*

(Source : Rapport de présentation du PLU arrêté le 23/03/2017)

Première approche des continuités écologiques



AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017

2. Objectifs et procédure

2.1. Objectifs

Dans la continuité des objectifs du PADD et dans un objectif de préservation de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, la Commune souhaite soumettre à déclaration préalable les divisions foncières dans un périmètre défini, au titre des articles L. 115-3 et R. 115-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'éviter le mitage et le morcellement des espaces naturels, agricoles et certains espaces bâtis présentant un caractère paysager qui n'ont pas vocation à être densifiés.

Il s'agira ainsi d'encadrer des divisions foncières qui pourraient notamment avoir pour conséquences :

- Une désorganisation du tissu urbain existant, notamment dans la deuxième couronne du village, aux Issambres (situés dans les espaces proches du rivage) et aux quatre chemins,
- Une augmentation de l'occupation du domaine public par le stationnement des véhicules,
- Une saturation des réseaux publics (assainissement, eau potable, voirie, ...) qui augmenterait les coûts pour la collectivité,
- Un morcellement des espaces agricoles, naturels et forestiers,
- ...

Cette disposition a notamment pour objectifs de :

- Conserver la morphologie et la qualité urbaine et paysagère des espaces bâtis,
- Préserver le caractère architectural de la deuxième couronne du village,
- Maintenir des poumons verts dans les espaces urbanisés, constitutifs de la Trame Verte et Bleue,
- Maintenir la qualité du bâti dans les espaces proches du rivage,
- Préserver la qualité des espaces naturels et agricoles,
- Réduire le risque d'une densification non contrôlée dans des quartiers où les réseaux ne sont pas suffisants.

2.2. Procédure

La procédure est définie aux articles L. 115-3 et R. 115-1 du Code de l'Urbanisme.

> *Article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme*
> *« **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. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.*
> *Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public. »*

La procédure à mettre en œuvre est définie à l'article R. 115-1 du Code de l'Urbanisme :

> *Article R. 115-1 du Code de l'Urbanisme*
> *« **La délibération du conseil municipal** décidant de délimiter une ou plusieurs zones à l'intérieur desquelles les divisions foncières sont subordonnées à déclaration **préalable est affichée en mairie pendant un mois et tenue à la disposition du public à la mairie**.*
> ***Mention en est publiée** dans un journal régional ou local diffusé dans le département.*
> ***La délibération du conseil municipal prend effet à compter de l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité** définies à l'alinéa précédent. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.*
> *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 de grande instance dans le ressort desquels sont situées la ou les zones concernées et au greffe des mêmes tribunaux. »*

AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017

3. Espaces soumis aux dispositions de l'article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme

Afin de répondre aux enjeux et objectifs poursuivis par la Commune de Roquebrune-sur-Argens, le périmètre d'application de l'article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme comprendrait :

- Les espaces à vocation naturelle et forestière
- Les espaces à vocation agricole
- Les poumons verts dans les quartiers urbanisés de la Bouverie
- Les espaces bâtis présentant un caractère paysager.

Les justifications sont détaillées dans les parties suivantes.

AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017

3.1. Espaces à vocation naturelle et forestière

Les espaces naturels et forestiers de la Commune représentent près de 7 000 ha (soit 65% du territoire communal).

« Le paysage du milieu forestier de Roquebrune-sur-Argens est lui-même décomposé en plusieurs massifs :

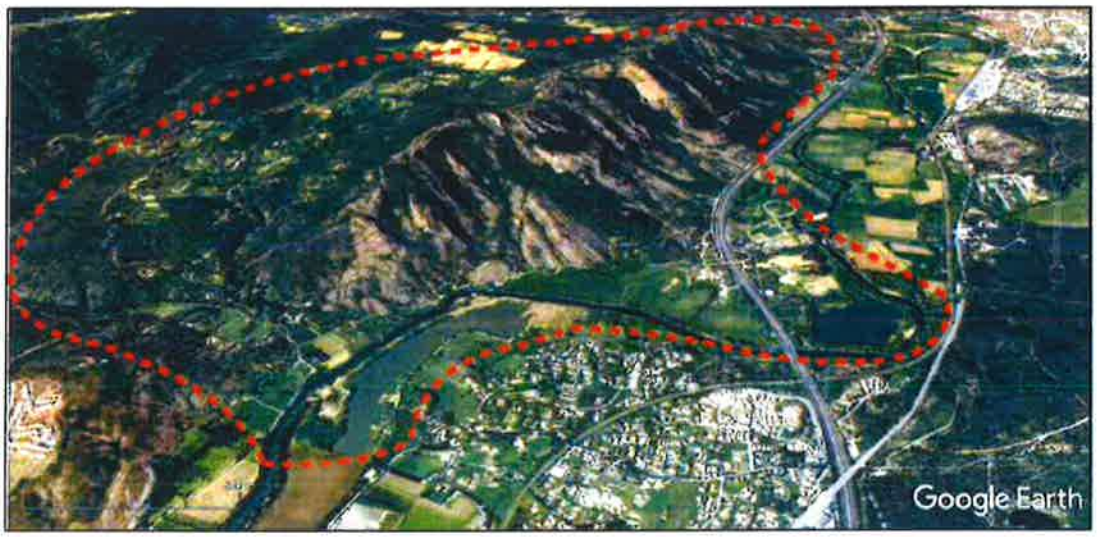
- *le Rocher de Roquebrune, des Maures septentrional, au Nord-Ouest,*
- *le massif de la Colle du Rouet et gorge du Blavet au Nord au Nord Est,*
- *le col du Bougnon, des Maures oriental, séparant, au Sud, la partie côtière de Roquebrune-sur-Argens de la partie terrestre.*

Les espaces naturels sont fortement marqués par la ripisylve des cours d'eau.
Au milieu de la plaine verte cultivée, entre reliefs aux couleurs rouges, une bande végétale arborée très aléatoire, d'un vert tendre contrastant fortement avec les zones de culture, accompagne les différents cours d'eau et les torrents en provenance de ces reliefs limitrophes. Sur cette ligature traversière continue s'appuient les limites parcellaires majeures, qui se sous divisent en parcelle cultivées. »

(Source : Rapport de présentation du PLU arrêté le 23/03/2017)

Ces espaces assurent des fonctions physiques, écologiques, socio-économiques et paysagères.

Leur préservation et leur valorisation participent directement à la qualité des paysages roquebrunois.



AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017

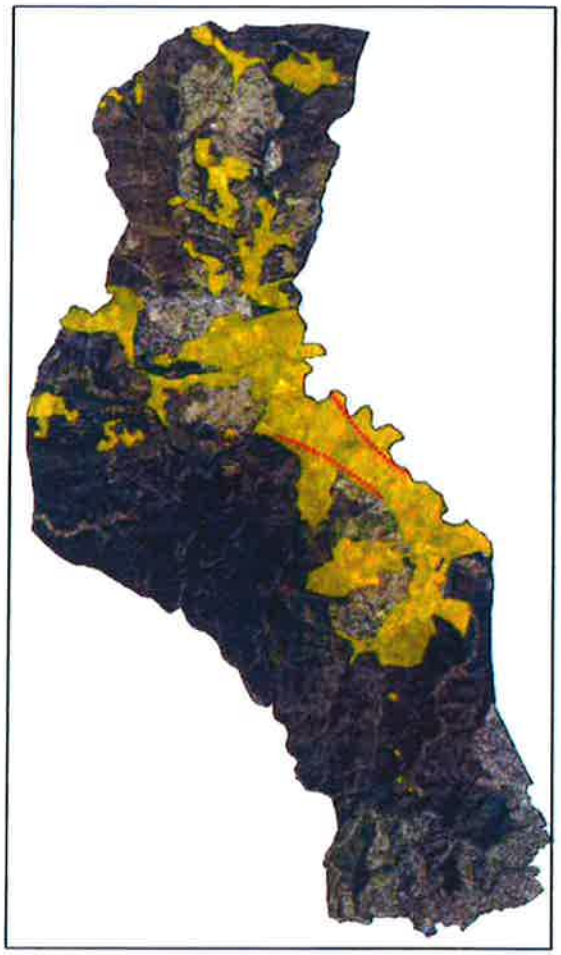
3.2. Espaces à vocation agricole

Les espaces à vocation agricole représentent près de 2 200 ha (soit près de 20% du territoire communal). La Commune souhaite préserver ces espaces contre le mitage et reconquérir des terrains anciennement agricoles.

Ces espaces agricoles sont constitutifs des paysages de la Basse-Vallée de l'Argens.

« De Roquebrune-sur-Argens à la mer, la basse vallée de l'Argens est formée par un paysage de plaine, issu d'une couche de 80 ml d'épaisseur d'alluvions quaternaires reposant sur le substratum Permien. Cet ensemble est constitué de grès fins, d'argiles et de conglomérats qui présentent des faciès tendres vis-à-vis de l'érosion, qui expliquent l'élargissement de la basse vallée avant son embouchure dans laquelle les méandres sont libres. Cet espace naturellement nivelé, plus facile à cultiver que la terre des coteaux, a été investi depuis des milliers d'années par des agriculteurs qui ont façonné un paysage de terres cultivées. Le fleuve avec ses débordements, a lui-même participé à une modification profonde du paysage de la plaine. »
(Source : Rapport de présentation du PLU arrêté le 23/03/2017)

Par ailleurs, une Zone Agricole Protégée est en cours d'élaboration pour protéger et mettre en valeur la plaine agricole de l'Argens.



AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017

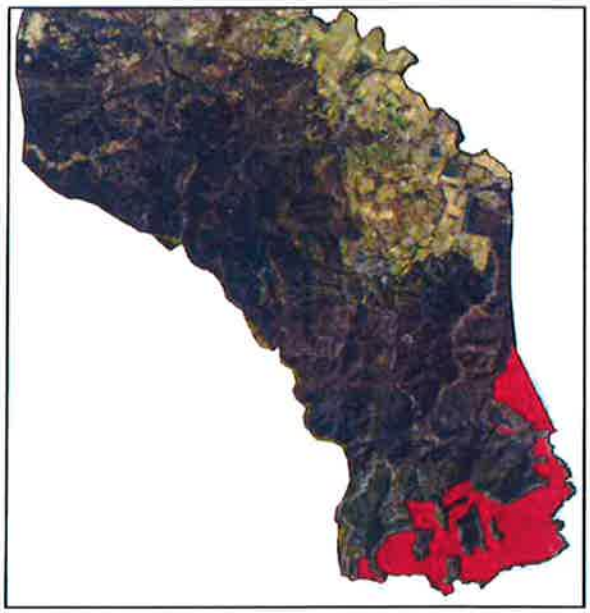
3.3. Espaces bâtis présentant un caractère paysager

3.3.1. Les espaces proches du rivage

Au titre de l'article L. 121-13 du Code de l'Urbanisme[1], qui introduit le principe d'extension limitée dans les espaces proches du rivage, l'ensemble des espaces urbanisés des Issambres (en-dehors des ZAC) sera soumis à l'application de l'article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme.

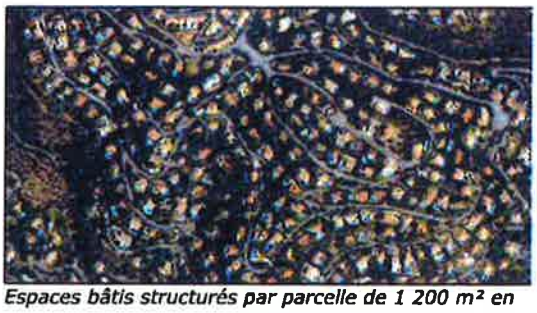
Ce périmètre intègre notamment les collines littorales urbanisées où les constructions sont bien intégrées dans le site.

Ces collines littorales font partie de l'identité roquebrunoise, que la Commune souhaite protéger.



[1] *« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*
Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord. (...) » (Article L. 121-13 du Code de l'Urbanisme)

AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017



Espaces bâtis structurés par parcelle de 1 200 m² en moyenne

Tissu urbain composé de grands espaces de jardin, participant à l'insertion paysagère des constructions et à la continuité de la trame verte.

Vue vers les collines littorales urbanisées depuis la Corniche de Massel.

Il s'agit de garantir une qualité urbaine et paysagère dans ces espaces littoraux sous pression foncière et réduire le risque de densification. Une densification spontanée réduirait le couvert végétal et modifierait donc les paysages roquebrunois.

AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL090620171 3-DE
Reçu le 16/06/2017

3.3.2. Les quartiers à enjeux

Outre les espaces bâtis situés dans les espaces proches du rivage, deux secteurs seront également concernés par l'application de l'article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme en raison des qualités urbaine et architecturale et de l'insuffisance des réseaux publics :

- **Le quartier des Quatre Chemins**, constitué principalement des quartiers les Combettes, les Fourques, le Défens, Palayson, Bellevue.
  Au POS, ces quartiers étaient majoritairement classés en zones :
  - UC et UCe : zones réservées à l'habitat individuel où le COS était fixé à 0,20. En secteur UCe (quartier des Combettes) la taille minimale des parcelles était établie à 1 200 m².
  - NB : zone naturelle, partiellement habitée où la surface minimale des terrains était établie à 1 500 m² et le COS à 0,10 (plafond de 250 m²).

Morphologie urbaine discontinue, comprenant des espaces de respiration (parcelles cultivées et arborées).

Vue d'un espace de respiration dans l'enveloppe bâtie (Chemin de Bellevue)

- **La deuxième couronne du village**, constituée notamment des quartiers Sainte-Anne, Sainte-Candie, Saint-Pierre et Saint-Eloi.

  Au POS, ces quartiers étaient principalement classés en zones :
  - UC : zone réservée à l'habitat individuel où le COS était fixé à 0,20.
  - UB : zone discontinue dense où le POS incitait une urbanisation sous forme de composition d'ensemble. Le COS était fixé entre 0,30 (UB) et 0,40 (UBa et UBb).

Espace bâti structuré par des voies de desserte, situé en frange urbaine (Saint-Pierre).

Capacité parfois limitée du réseau viaire en limite d'urbanisation.

AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017

Des espaces urbanisés, comprenant de nombreux espaces de respiration qui participent à la qualité urbaine du quartier (Saint-Eloi).

Un quartier qui dispose encore de terrains à bâtir. Le risque étant de réaliser une urbanisation sans cohérence avec la composition d'ensemble du quartier.

AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017

3.4. Poumons verts dans les quartiers urbanisés du Sud-Est de la Bouverie

La Commune souhaite également intégrer au périmètre d'application de l'article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme, les espaces verts localisés dans l'enveloppe urbaine de la Bouverie.

Il s'agit de garantir la présence de ces poumons verts au sein d'un secteur urbanisé, qui participent à la qualité du cadre de le vie roquebrunois et qui composent la Trame Verte et Bleue.

Ces espaces de respiration étaient notamment soumis à une servitude des espaces verts au POS de 1990.

Vue d'un poumon vert depuis l'Avenue des Cigalons

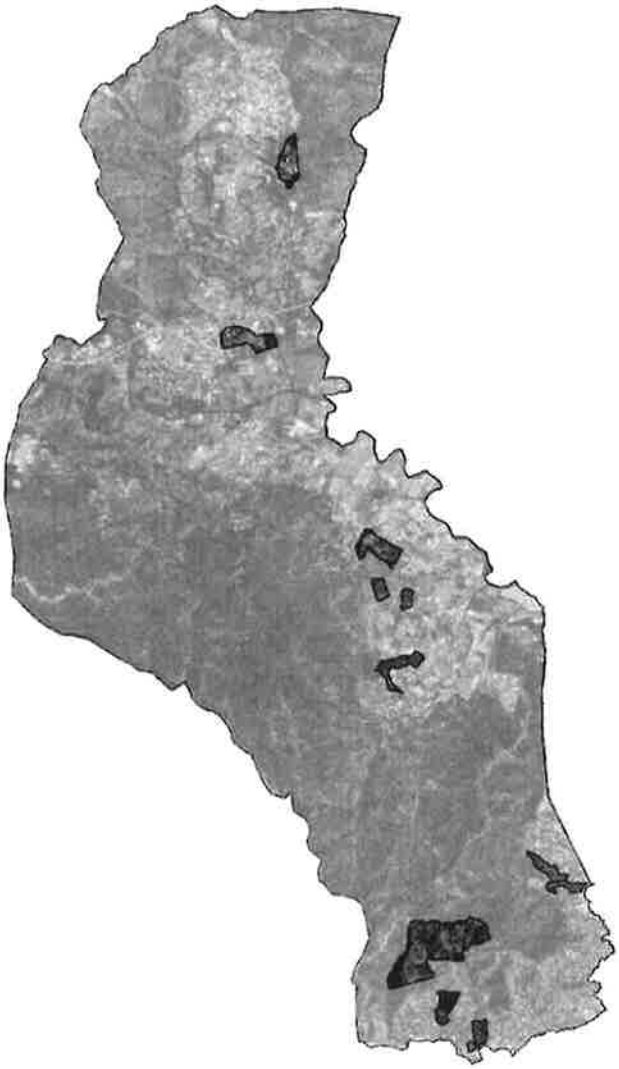
AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017

4. Espaces non soumis aux dispositions de l'article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme

4.1. Les Zones d'Aménagement Concertées (ZAC)

La Commune de Roquebrune-sur-Argens dispose de 13 ZAC :

- ZAC du Perrussier,
- ZAC du Bougnon,
- ZAC des Garillans,
- ZAC des Planes,
- ZAC de la Gaillarde Nord,
- ZAC Sambracitana,
- ZAC du Blavet,
- ZAC les Collines,
- ZAC le Mas d'Esquières,
- ZAC les Restanques de la Gaillarde,
- ZAC de la Gaillarde,
- ZAC la Rouvière,
- ZAC Thébaïde.



Les ZAC étant soumises à un Règlement d'Aménagement de Zone (RAZ) propre à chacune d'entre-elles, elles sont exclues du périmètre d'application de l'article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme.

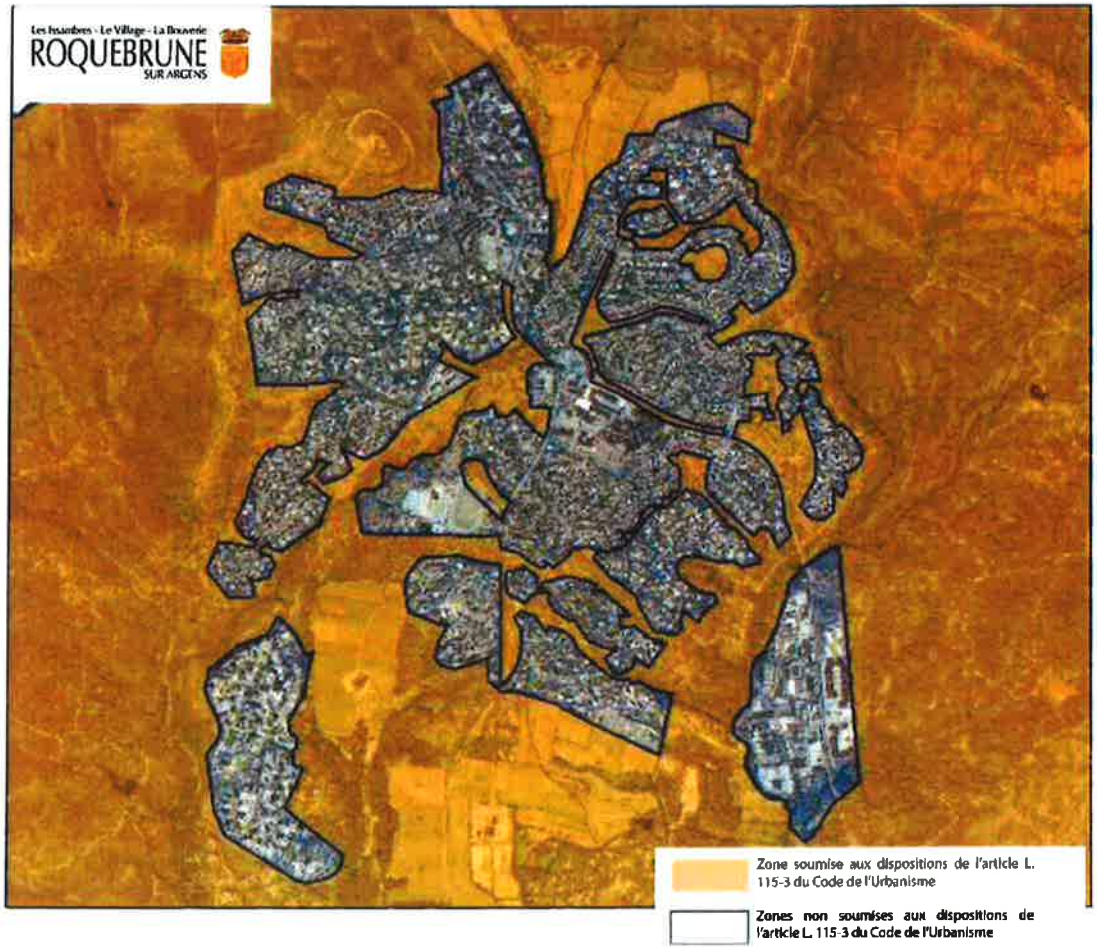
AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017

4.2. Zooms

Au regard de la démonstration précédente, qui justifie et présente les espaces soumis aux dispositions de l'article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme, certains secteurs urbanisés sont exclus de ce périmètre. Ils sont présentés ci-dessous.

La Bouverie

A la Bouverie, la ZAC du Blavet et les espaces urbanisés ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 115-3 du Code d l'Urbanisme.



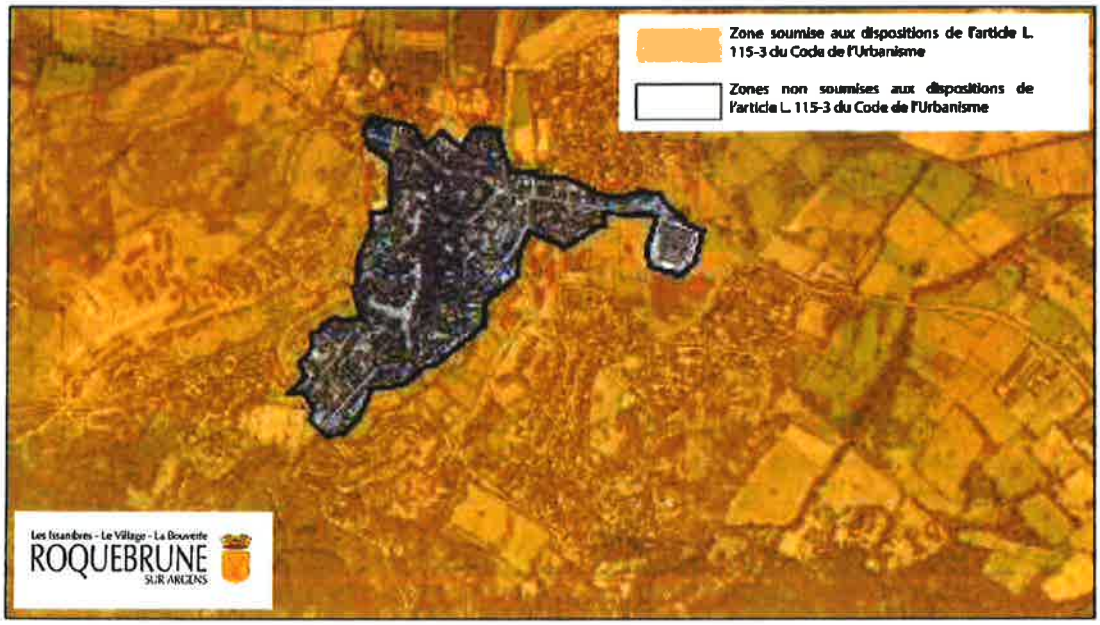
AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017

Les zones d'activités

Les zones d'activités Les Garillans et Les Châtaigniers, ne sont pas soumises aux dispositions de l'article L. 115-3 du Code d l'Urbanisme.

Le Village

Au Village, seul le cœur urbain n'est pas soumis aux dispositions de l'article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme.

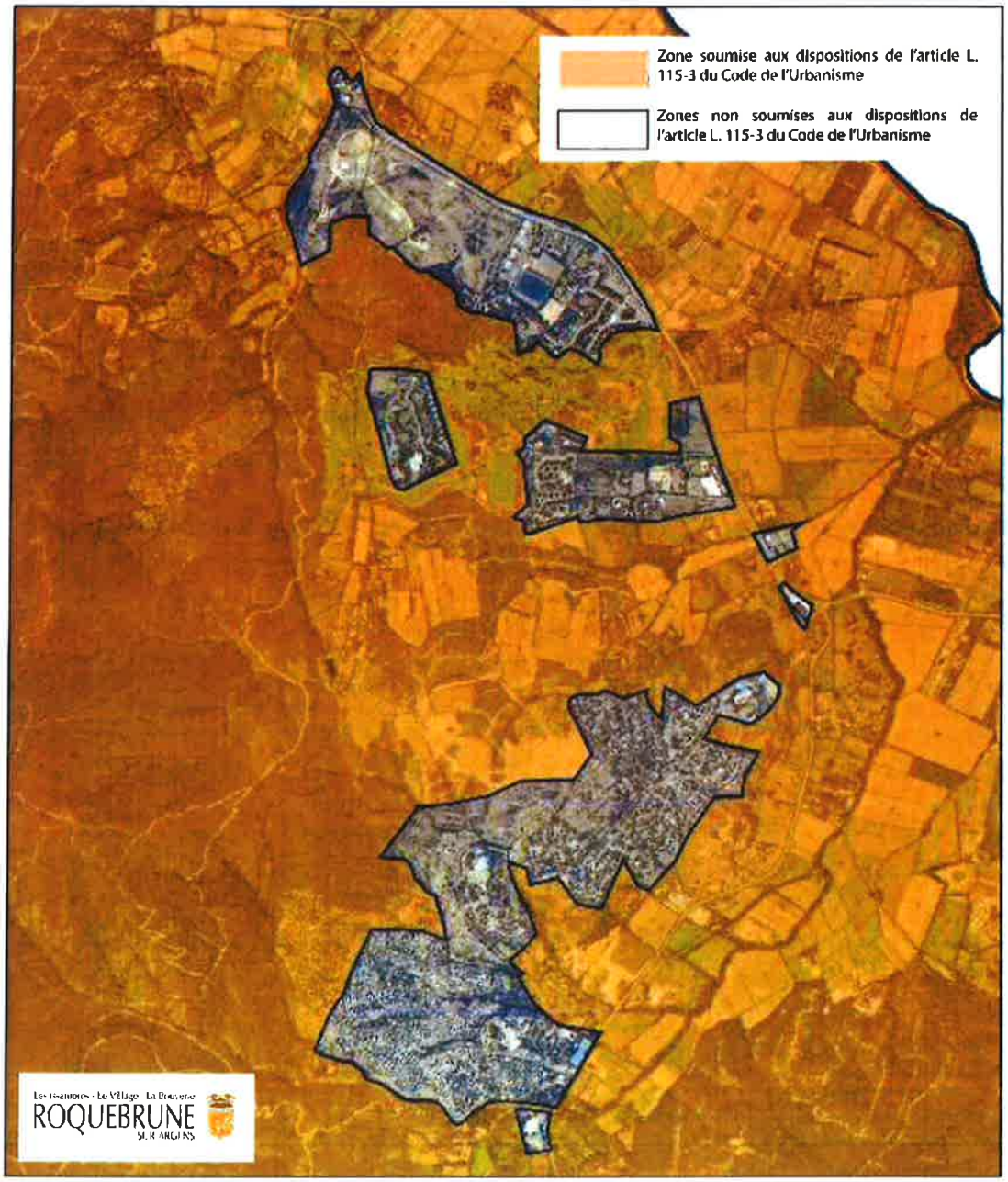


AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017

Divisions parcellaires soumises à déclaration préalable
(Article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme)

Le Perrussier / La Rouvière

Dans le quartier Le Perrussier / La Rouvière, les ZAC et les espaces urbanisés ayant une densité importante ne sont pas compris dans le périmètre d'application de l'article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme.

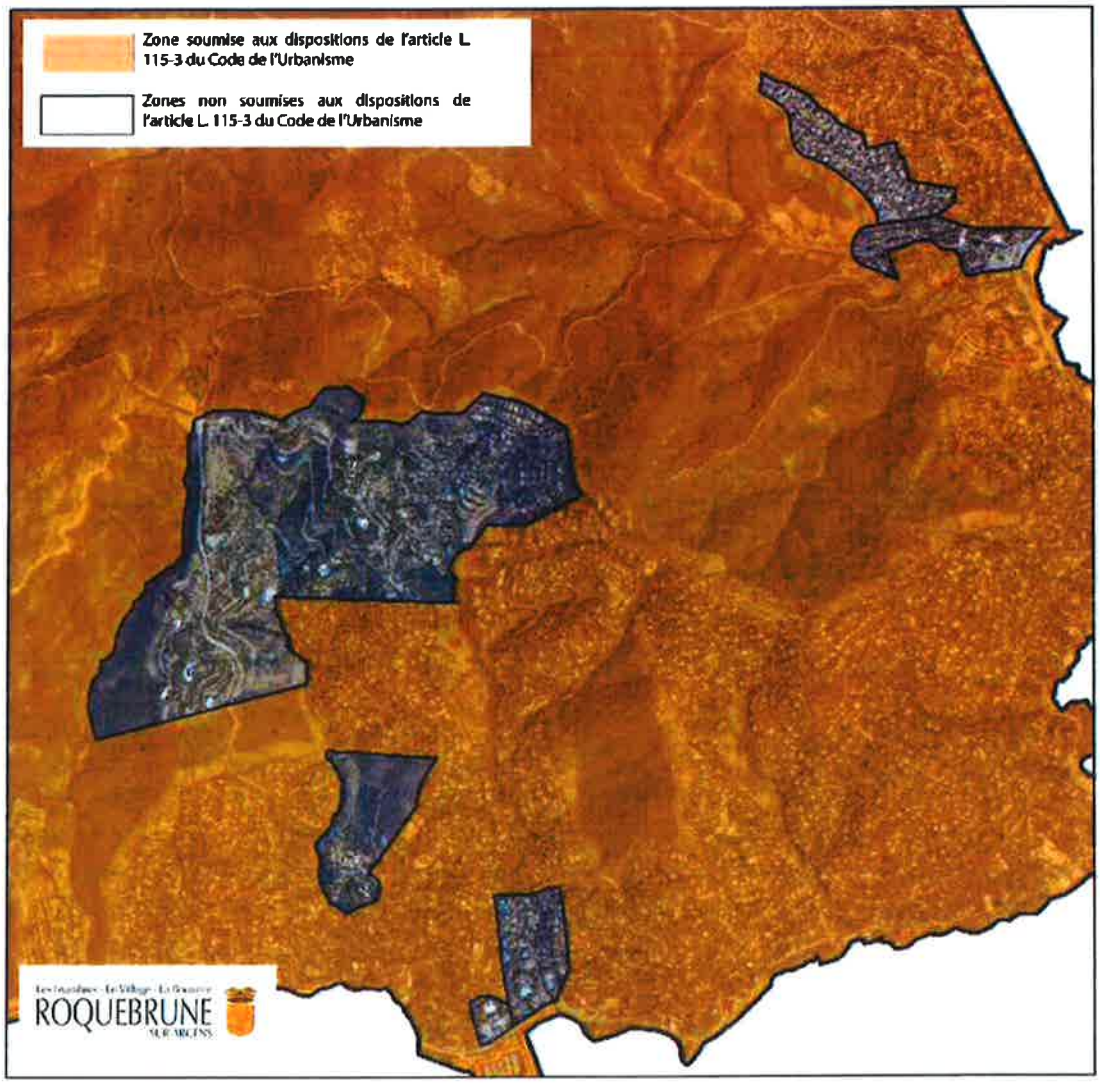


AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017

Divisions parcellaires soumises à déclaration préalable
(Article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme)

Les Issambres

Aux Issambres, seules les ZAC ne sont pas comprises dans le périmètre où les divisions parcellaires sont soumises à déclaration préalable.



AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017

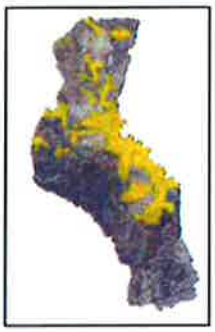
5. Périmètre global

L'analyse des espaces à protéger, compte-tenu de leur richesse et leurs qualités paysagère et écologique, a permis de déterminer un périmètre global pour l'application de l'article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme :

Les espaces à vocation naturelle

+

Les espaces à vocation agricole



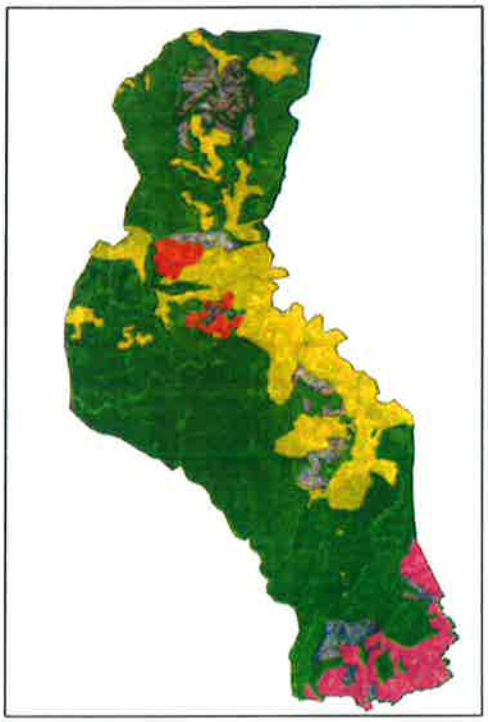
+

Les espaces urbanisés proches du rivage

Les quartiers à enjeux

+

Les poumons verts

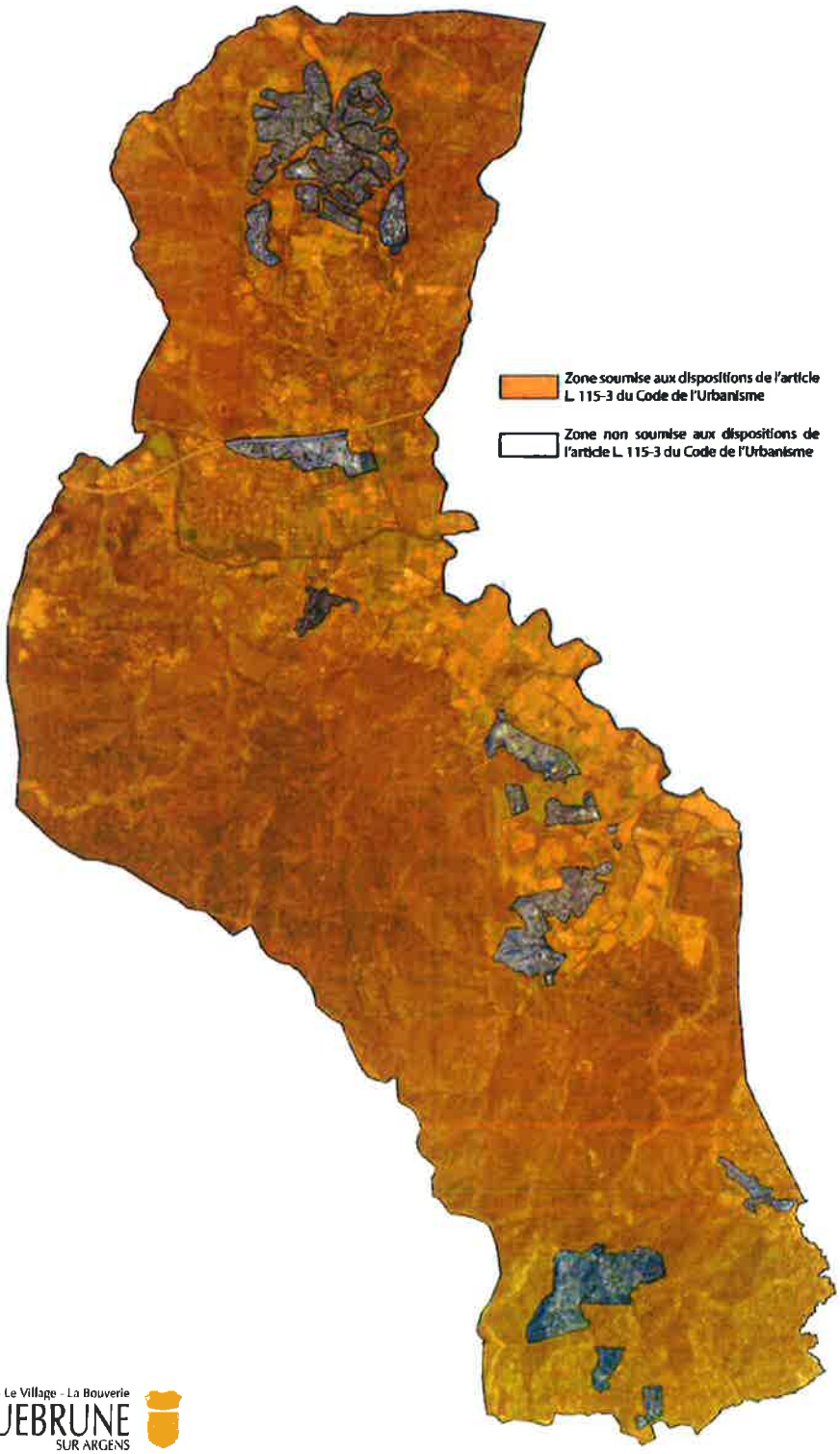


AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017

6. Synthèse

Périmètre où les divisions foncières sont soumises à déclaration préalable

(En application de l'article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme)



Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE
SUR ARGENS

AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017

Annexe : Exemples d'application

En espaces agricoles et naturels

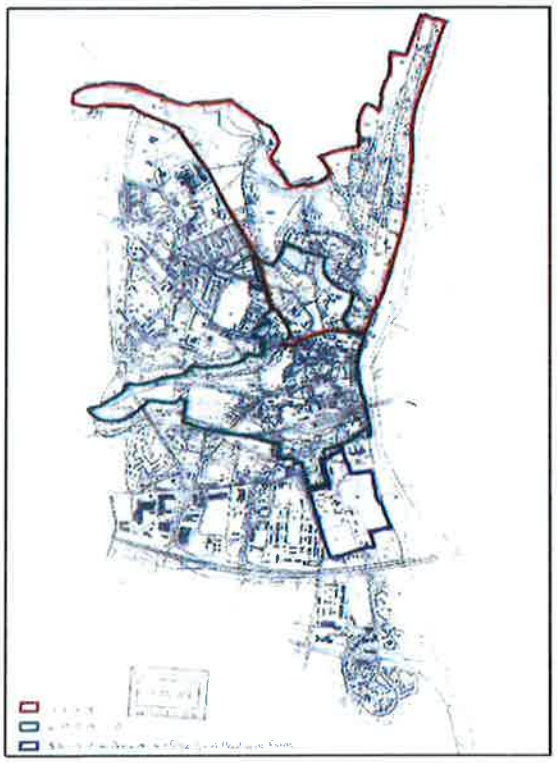
Des nombreuses communes ont mobilisé l'article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme pour encadrer les divisions foncières dans les espaces naturels, agricoles et patrimoniaux sous pression foncière :

- Commune de Lançon de Provence (Conseil Municipal du 27 octobre 2011)

  « Considérant que le territoire communal est couvert à 90 % par des zones naturelles ou agricoles.
  Le rapporteur expose au Conseil Municipal l'intérêt de s'assurer une vigilance accrue en matière de divisions foncières dans l'ensemble des espaces naturels et agricoles du territoire communal. Il propose donc de soumettre à déclaration préalable dans les zones NB, NC et ND du plan d'occupation des sols et dans les zones A et N du futur plan local d'urbanisme, les divisions volontaires des propriétés foncières.
  Le Rapporteur entendu, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'Unanimité des membres présents,
  ***Décide de soumettre à déclaration préalable dans les zones NB, NC et ND du plan d'occupation des sols et dans les zones A et N du futur plan local d'urbanisme, les divisions volontaires des propriétés foncières.** »*

- Commune de Pontoise (Conseil Municipal du 26 juin 2008)

  « Considérant que faisant suite à l'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol, les notaires n'ont plus l'obligation d'informer la commune pour toute division foncière,
  *Considérant **que la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), le site inscrit de la corne nord-est du Vexin français (SIVE), ainsi que le site inscrit du domaine de l'Ecole Saint-Martin de France sont des sites riches et sensibles** dont les qualités urbaine, paysagère et naturelle sont à protéger, et qu'une division pourrait par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, être de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques, (...) ».*



Un plan identifiant les périmètres des sites susvisés est annexé à la délibération.

AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017

Divisions parcellaires soumises à déclaration préalable
(Article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme)

En espaces urbanisés

Plusieurs communes ont mobilisé l'article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme pour encadrer les divisions foncières en zones urbaines, afin de préserver le caractère architectural des espaces urbanisés. C'est le cas des communes suivantes :

- Commune de Torfou (Conseil Municipal du 18 juin 2015)

*« L'ensemble du territoire communal est inscrit dans un périmètre de protection (site inscrit) et une partie de celui-ci, dont du bâti, en site classé (Vallée de la Juine) et mérite, à ce titre, que **son caractère rural et architectural soit préservé**.*

*La commune de Torfou, comme beaucoup d'autres d'ailleurs, **doit faire face à une multiplication des divisions de propriétés foncières** pouvant avoir pour conséquences :*

- *Une modification parfois jusqu'à la **désorganisation du tissu urbain***
- *Une **occupation sans limite du domaine public** par le stationnement des véhicules*
- ***Une augmentation des coûts de fonctionnement des services** (assainissement en particulier, par la production d'eaux usées supplémentaires).*

La commune a entamé, depuis le 4 décembre 2014, en remplacement de son Plan d'Occupation des Sols (POS), une procédure d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui constitue, entre autres, un outil de maîtrise de l'habitat et du foncier.

*L'article L111-5-2 du Code de l'Urbanisme est un outil complémentaire qui permet au conseil municipal, par délibération motivée, de **soumettre à déclaration préalable les divisions de propriétés foncières bâties**, à l'intérieur de zones qu'il délimite.*

Le maire propose de délibérer en vue d'instaurer l'obligation de déposer une déclaration préalable pour les divisions de propriétés foncières bâties sur le territoire de la commune soumis au droit de préemption urbain, voté le 1er juillet 1991. »

- Commune de Marçc (Conseil Municipal du 19 septembre 2014)

***« Compte tenu du nombre de plus en plus important de découpages anarchiques créant une extrême désorganisation du tissu urbain, une multiplication dangereuse des sorties directes sur les voies existantes ainsi qu'une occupation sans limite du domaine public par le stationnement de véhicules**, il est proposé au Conseil Municipal d'instaurer l'obligation de déposer une déclaration préalable pour les divisions de propriétés foncières bâties situées sur le territoire de la Commune soumis au droit de préemption urbain voté en date du 26 septembre 2007.*

Considérant la possibilité réservée au Conseil Municipal de soumettre à autorisation préalable les divisions de propriétés foncières bâties situées sur le territoire de la Commune soumis à droit de préemption urbain ;
Considérant la nécessité :

- *de conserver l'unicité et la continuité des règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal,*
- *de préserver le caractère architectural du village,*
- *de règlementer le stationnement et de ne pas laisser effectuer de division du bâti sans espace de stationnement adapté ;*

Le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents,

- *Décide de soumettre à déclaration préalable les divisions de propriétés foncières bâties situées sur le territoire de la Commune soumis au droit de préemption urbain voté par délibération en date du 26 septembre 2007 ;*
- ***Décide d'appliquer cette disposition sur l'ensemble du territoire communal »***

AR PREFECTURE
083-218301075-20170609-DEL0906201713-DE
Reçu le 16/06/2017

Divisions parcellaires soumises à déclaration préalable
(Article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme)

- Commune de Soorts-Hossegor (Conseil Municipal du 27 juin 2008, annexé au PLU)

*« Monsieur le Maire rappelle que l'in des objectifs majeurs du nouveau document d'urbanisme est de renforcer les mesures de protection du paysage caractéristique de la **zone résidentielle d'Hossegor**, sa cité-parc. Dans ce cadre, l'un des soucis essentiels est de conserver un parcellaire et une densité de construction compatibles avec la préservation du couvert arboré qui fait la spécificité de la station balnéaire. Cet objectif passe par une maitrise des divisions parcellaires qui, en libérant de nouveaux terrains à bâtir au sein de la cité-parc, sera de nature à dénaturer le paysage et ce d'autant dans une période de forte pression foncière.*
Sachant que les services de l'Etat ont imposé la suppression de certaines dispositions règlementaires qui s'appliquaient dans le POS dans cet objectif, il indique qu'il parait opportun de renforcer le dispositif règlementaire s'appliquant à la cité-parc grâce à la mise en œuvre des possibilités offertes par l'article L. 111-5-2 (ancien article du code). »

- Le PLU de la Commune de Montauroux, arrêté le 12 septembre 2016 (approuvé le 16 mars 2017) :

« Article DG 19 – Conditions de réalisation des divisions foncières

Par délibération du (DATE APPROBATION PLU), la Commune de Montauroux a décidé de soumettre à 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 dans les zones soumises au droit de préemption en zones urbaines, à urbaniser et dans toutes les zones agricoles et les zones naturelles ».

Par ailleurs, le PLU interdit explicitement les divisions foncières en zone UJ (*secteurs faiblement urbanisés et mal desservis par des réseaux de voirie et d'assainissement / eau potable pour lequel le PLU temporise la construction*).

« Article UJ 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières
- l'ensemble de la zone UJ est incluse dans un périmètre d'autorisation préalable des divisions foncières pris en application de l'article DG 19 du titre 1 où les divisions foncières en raison de leur impact paysager sont interdites. »