



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS (83)



5.3.9. DELIBERATION DU 14/03/2024 SOUMETTANT DES DIVISIONS FONCIERES A DECLARATION PREALABLE

Dates :

PLU approuvé par DCM du 07/07/2022

Modification de droit commun n°1 prescrite par AM n°2023/423 du 19/07/2023

Modification de droit commun n°1 approuvée par DCM du 26/09/2024

AM : Arrêté Municipal

DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOSSIER APPROUVE LE 26/09/2024



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com

AR Prefecture

083-218301075-20240314-DEL1403202405-DE
Reçu le 20/03/2024

**VILLE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS****CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 14 MARS 2024****EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS****N° 05****MODIFICATION DE LA DÉLIBÉRATION N° 13 DU 9 JUIN 2017 PORTANT
DÉLIMITATION DES ZONES DANS LESQUELLES LES DIVISIONS FONCIÈRES
SONT SOUMISES À DÉCLARATION PRÉALABLE EN VERTU DE L'ARTICLE L.
115-3 DU CODE DE L'URBANISME**

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers municipaux		
		En exercice	Présents	Votants
7 mars 2024		33	28	29

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi 14 mars 2024 à 18h00, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de M. Jean CAYRON, Maire.

Etaient présents : M. CAYRON, M. GNERUCCI, M. MASSON, Mme NOURI, M. BACQUET, Mme LOUISA, M. PRIARONE, Mme PICQ, Mme DEMONEIN, M. BUSNEL, Mme STEINMETZ, M. SAVIO, Mme BOUVARD, Mme LELEU, Mme TESSONNEAU, M. MERIMECHE, M. BESSERER, Mme SCHWALLER, Mme METIVIER, Mme LEGRAND, M. FABRE, M. DAMO, Mme BIANCHI, Mme MINANA, M. LEMAITRE, Mme SUCHET, M. TISSIER, M. COUTANT.

Absent ayant donné pouvoir : M. Guillaume GUÉRIN à M. Ken TISSIER.

Absents : M. BENHAMOU, M. LUCHINI, Mme AUZOLAT, Mme ICHARD.

Secrétaire de séance : Mme Marie-Line BIANCHI

Monsieur PRIARONE soumet aux membres du Conseil Municipal le rapport suivant :

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 115-3, L. 421-4, R. 421-23 et R. 115-1 ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé par délibération municipale n° 1 en date du 7 juillet 2022 ;

VU la délibération municipale n° 13 en date du 9 juin 2017 portant délimitation des zones où les divisions foncières sont soumises à déclaration préalable en vertu de l'article L. 115-3 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que les zones dans lesquelles les divisions foncières en propriété ou en jouissance sont

AR Prefecture

083-218301075-20240314-DEL1403202405-DE
Reçu le 20/03/2024

~~soumises à déclaration préalable ont été délimitées~~ au regard d'un projet de plan local d'urbanisme non approuvé, à l'époque où le territoire communal était soumis au règlement national d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT qu'un PLU est en vigueur sur le territoire communal et qu'il classe en zones agricoles et naturelles les zones à protéger en raison de leur qualité, de leur potentiel et de leur biodiversité caractéristique ;

CONSIDÉRANT que le PLU réglemente l'application des règles alternatives relatives aux divisions foncières, à l'échelle de chaque terrain ou unité issu de la division ;

CONSIDÉRANT qu'il convient d'adapter les zones nécessitant une protection particulière et soumises à déclaration préalable dans le cadre de l'article L. 115-3 du code de l'urbanisme, au choix des zonages élaborés dans le PLU en vigueur ;

Les richesses agricoles, forestières, naturelles, paysagères et environnementales caractérisent le territoire de la commune de Roquebrune-sur-Argens. La zone agricole représente 19,4 % du territoire et les secteurs naturels en couvrent 69,1 %.

Dans un objectif de préservation des paysages, en 2017, le Conseil Municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable les divisions foncières en propriété et en jouissance, dans un périmètre défini. Cette mesure avait pour but d'éviter le mitage et le morcellement des espaces naturels, agricoles et certains espaces bâtis présentant un caractère paysager n'ayant pas vocation à être densifiés.

L'article L. 115-3 du code de l'urbanisme prévoit les dispositions suivantes :

« 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 volonté d'intégrer des espaces urbanisés à ce périmètre résultait d'un objectif de conservation du caractère urbain et architectural et de contrôle de la densification, dans certains quartiers de la Commune.

Or, d'une part, le PLU a permis d'adapter les règles en fonction des contextes urbains existants afin de prendre en compte les spécificités du territoire, l'intégration environnementale et paysagère, en encadrant notamment les emprises et la densité.

D'autre part, les divisions en propriété ou en jouissance n'ont pas pour vocation de détacher des lots à bâtir ou de créer des lotissements.

De plus, les dispositions de l'article L. 115-3 du code de l'urbanisme ont vocation à s'appliquer dans les parties du territoire identifiées comme nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Néanmoins, en encadrant les divisions foncières en propriété et en jouissance, la Commune entend continuer à se prémunir des dérives d'un processus de morcellement foncier des espaces naturels, forestiers et agricoles.

AR Prefecture

083-218301075-20240314-DEL1403202405-DE
Reçu le 20/03/2024

~~Par conséquent, il est cohérent d'adapter au~~ zonage du PLU en vigueur sur le territoire les zones dans lesquelles les divisions foncières sont soumises à déclaration préalable en vertu de l'article L. 115-3 du code de l'urbanisme.

Ainsi, la soumission des divisions foncières à déclaration préalable concernera les espaces naturels, forestiers et agricoles du territoire communal, inscrits au PLU en zones naturelles et agricoles.

Pour rappel, les zones classées agricoles au PLU intègrent les espaces ouverts constitués de parcelles agricoles cultivées ou pâturées, parfois en friche, les espaces agricoles pouvant comporter des constructions telles que les bâtiments agricoles, mais aussi des bâtiments à usage d'habitation ou isolés, ainsi que les secteurs agricoles d'intérêt paysager.

Les zones naturelles au PLU intègrent le patrimoine naturel et paysager à valoriser, les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques nécessaires à la faune à valoriser, les paysages emblématiques à mettre en valeur, les secteurs naturels adaptés aux loisirs.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré:

MODIFIE la délibération municipale n° 13 du 9 juin 2017, ainsi que les zones soumises à déclaration préalable au regard de l'article L. 115-3 du code de l'urbanisme ;

APPROUVE le périmètre des espaces soumis à déclaration préalable en vertu de l'article L. 115-3 du code de l'urbanisme, tel que délimité aux plans annexés ;

DIT que la présente délibération sera affichée en Mairie pendant un mois et tenue à la disposition du public au service de l'urbanisme situé à la Mairie d'Honneur, que mention en sera publiée dans un journal régional ou local diffusé dans le département ;

DIT que la présente délibération prendra effet à compter de l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité définies ci-dessus, étant précisé que la date à prendre en considération pour l'affichage en Mairie est celle du premier jour où il est effectué ;

DIT que copie de la présente délibération sera adressée sans délai 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.

A l'unanimité

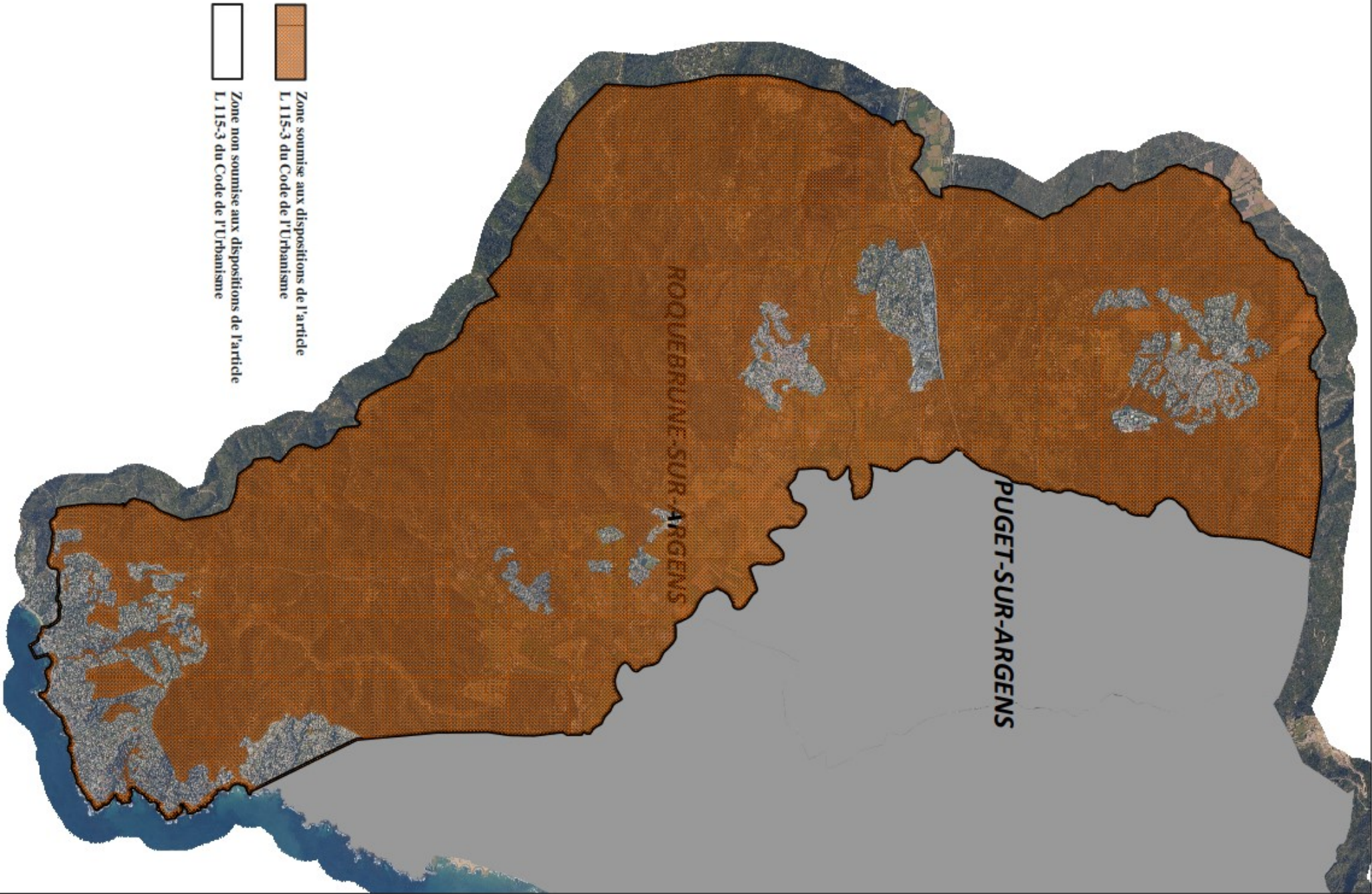
ROQUEBRUNE SUR ARGENS, 14 mars 2024



Le Maire,
Jean CAYRON

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification (Décret n°83-1025 du 28/11/1983).

le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.



AR Prefecture

033-218301075-20240314-DEL1403202405-DE
Reçu le 20/03/2024



Zone soumise aux dispositions de l'article
L.115-3 du Code de l'Urbanisme



Zone non soumise aux dispositions de l'article
L.115-3 du Code de l'Urbanisme

Périmètre soumis à déclaration préalable pour division foncière

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION

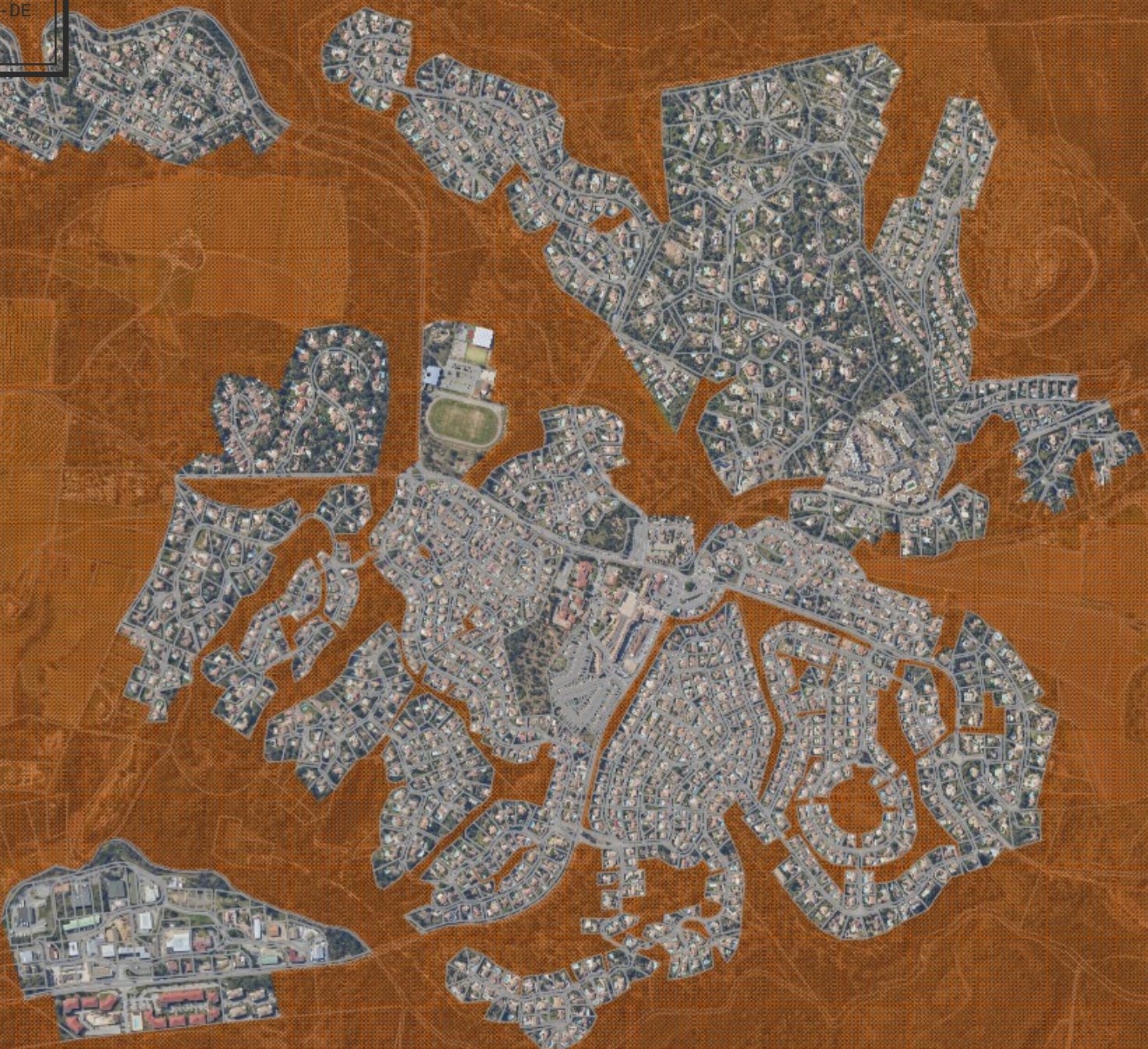
Source : SIG - Estérel Côte d'Azur Agglomération

1 km
Echelle : 1 / 55 000



AR Prefecture

083-218301075-20240314-DEL1403202405-DE
Reçu le 20/03/2024



Zone soumise aux dispositions de l'article
L.115-3 du Code de l'Urbanisme



Zone non soumise aux dispositions de l'article
L.115-3 du Code de l'Urbanisme

Périmètre soumis à déclaration préalable pour division foncière - Bouverie

Estérel
cote d'azur
AGGLOMÉRATION

Source : SIG - Estérel Côte d'Azur Agglomération



Echelle : 1 / 9000

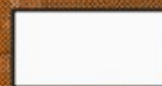


AR Prefecture

083-218301075-20240314-DEL1403202405-DE
Reçu le 20/03/2024



Zone soumise aux dispositions de l'article
L 115-3 du Code de l'Urbanisme



Zone non soumise aux dispositions de l'article
L 115-3 du Code de l'Urbanisme



AR Prefecture

083-218301075-20240314-DEL1403202405-DE
Reçu le 20/03/2024



**Zone soumise aux dispositions de l'article
L 115-3 du Code de l'Urbanisme**



**Zone non soumise aux dispositions de l'article
L 115-3 du Code de l'Urbanisme**



AR Prefecture

083-218301075-20240314-DEL1403202405-DE
Reçu le 20/03/2024

Zone soumise aux dispositions de l'article
L.115-3 du Code de l'urbanisme

Zone non soumise aux dispositions de l'article
L.115-3 du Code de l'urbanisme



Périmètre soumis à déclaration préalable pour division foncière - Perrussier

Estérel
cote d'azur
AGGLOMÉRATION

Source : SIG - Estérel Côte d'Azur Agglomération

100 m

Echelle : 1 / 9000

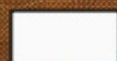


AR Prefecture

083-218801075-20240314-DEL1403202405-DE
Reçu le 20/03/2024



Zone soumise aux dispositions de l'article
L 115-3 du Code de l'Urbanisme



Zone non soumise aux dispositions de l'article
L 115-3 du Code de l'Urbanisme

