

DEPARTEMENT DU GARD  
COMMUNE DE MANDUEL

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du 10 mai 2022 - Délibération n°22-059**

**Objet :** Instauration du régime d'autorisation préalable à division foncière pour l'ensemble des parcelles situées en zones agricoles et naturelles du territoire communal

Le dix mai deux mille vingt-deux, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal, convoqué le quatre mai précédent, s'est réuni en salle des Garrigues, rez-de-chaussée, sous la présidence de Monsieur Jean-Jacques GRANAT, Maire.

PRÉSENTS : J-J. GRANAT, X. PECHAIRAL, M. PLA, B. MALLET, H. NICOLAS, N. ANDREO, M. EL AIMER, C. MARTIN, J-P. ROUX, A. MATEU, P. PLONGET, M. MESSINES, F. LOPEZ, C. CERVERO, C. BOUILLET, P. SILVA, W. ALCANIZ, D-A. ROUX, D. GUIOT, S. DIELLA, T. SABATIER, H. JONQUIERE.

ONT DONNE PROCURATION :

V. MAGGI donne procuration à J-J. GRANAT, L. HEBRARD donne procuration à X. PECHAIRAL, N. CANONGE donne procuration à B. MALLET, D. MARTY donne procuration à D-A. ROUX.

Absents : M. MONNIER, I. ALCANIZ-LOPEZ, S. BREIT.

SECRETAIRE DE SEANCE : Hélène NICOLAS

\* \* \*

Rapporteur : Marine PLA, 4ème adjointe

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.

En ce qui concerne la zone N, et conformément au règlement du PLU, « il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt ».

En ce qui concerne la zone A, et conformément au règlement du PLU, « il s'agit d'une zone, en partie incluse en secteur inondable, à protéger en raison d'un potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles. » Il est rappelé que « seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. »

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 modifié approuvé en date du 21 décembre 2006.

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 investissent progressivement l'espace. Il en est ainsi du phénomène de cabanisation ainsi qu'une multiplication des clôtures, peu favorables à la libre circulation de la faune.

La lutte contre les divisions foncières, en ces zones, est un moyen d'assurer la sauvegarde de notre patrimoine commun.

-----  
**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.115-3 et R.421-23 ;

**Vu** le plan local d'urbanisme (PLU) modifié approuvé par délibération n°06-093 en date du 21 décembre 2006 ;

**Considérant** qu'il convient de sauvegarder les zones agricoles et naturelles du territoire communal;

Où l'exposé du rapporteur ;

Après en avoir délibéré, et avoir voté à l'unanimité ;

**ARTICLE 1.** Le conseil municipal instaure une autorisation préalable à division volontaire, 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 de Manduel.

**ARTICLE 2.** Le maire, ou son représentant, est autorisé à effectuer toutes les démarches et à signer tous les documents, permettant la mise en œuvre de la présente délibération.

**ARTICLE 3.** 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.

**ARTICLE 4.** En application de l'article R.115-1 du code de l'urbanisme, une copie de la 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.

Convocation : 04 mai 2022

Affichage ordre du jour : 04 mai 2022

Présents : 22

Suffrages exprimés : 26

Absents : 7

Pour extrait certifié conforme

Le Maire,

Jean-Jacques GRANAT

