



## **EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL** **SÉANCE DU 26 OCTOBRE 2023**

L'an deux mil vingt-trois, le : 26 octobre

Le Conseil Municipal de la commune de Saussines dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Mme Isabelle De Montgolfier, Maire.

Date de convocation du Conseil : 20 octobre 2023

Nombre de Conseillers : En exercice : 15 Présents : 9 Votants : 13

Présents : Isabelle de Montgolfier, Gérard Espinosa, Catherine Vigne, Nicolas Baudesseau, Emilie Avesque, Claude Cathelin, Serge Chapus, Mathieu Bourgarit, Joël Beauvivre

Absents représentés : Michel Gaches par Catherine Vigne, Julija Smiskal par Nicolas Baudesseau, Céline Roux par Isabelle de Montgolfier, Gilles Jannarelli par Gérard Espinosa.

Absents non représentés : stéphanie Jackowski, Pauline Miquel

Secrétaire de séance : Gérard Espinosa

**URBANISME : Soumission à déclaration préalable des divisions foncières sur l'ensemble du territoire**

### **Délibération n° 2023-04-10/39**

Monsieur Espinosa, adjoint en charge des Travaux et de l'Urbanisme, rappelle à l'Assemblée que :

- Par délibération en date le 04 décembre 2017, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé et modifié le 17 décembre 2020,

Il indique qu'il résulte de l'application combinée des articles R. 421-23 et L. 115-3 du Code de l'Urbanisme, que le Conseil Municipal peut décider, par délibération motivée et à l'intérieur de zones qu'il délimite, de soumettre à la 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 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.

Il précise 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 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 ».

Monsieur Espinosa explique que 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 effet, ces divisions nouvelles, libérant des terrains à bâtir, pourraient compromettre le caractère naturel des espaces, la qualité paysagère ou le maintien des équilibres biologiques et la maîtrise de la densité urbaine recherchée.

Considérant qu'il est nécessaire :

- De préserver les zones agricoles (A et As) et naturelles (N et ses sous-secteurs) afin de pérenniser les activités agricoles existantes et optimiser le fonctionnement économique de celles promues en leur garantissant des périmètres viables,
- De permettre une éventuelle exploitation forestière sur de grands espaces et non sous-divisés,
- D'assurer la protection des zones naturelles en raison de la qualité des sites, de la diversité de la faune et de la flore.

Il est également nécessaire de protéger les zones U, de par leur situation au regard des contraintes paysagères et/ou environnementales et de par leur capacité en réseau, justifiant le maintien d'un tissu urbain maîtrisé.

Dans ce cadre, l'un des soucis essentiels est de conserver un parcellaire et une densité de constructions compatibles avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) notamment par le biais de quatre objectifs :

- Conserver et renforcer l'identité de la commune par la protection et la rénovation du bâti ancien, en maintenant la remarquable silhouette paysagère de Saussines
- Inscrire Saussines dans les dynamiques supra communales entre Pays de Lunel et Sommières
- Protéger l'environnement et le cadre de vie : sauvegarde des zones agricoles, protection et mise en valeur de l'eau, utilisation économe de l'espace,
- Requalifier le cadre de vie dans les espaces urbains ;
- Maîtriser le rythme de développement urbain par une politique cohérente du logement.

Dans l'ensemble de ces zones, les parcelles agricoles, boisements, parcs et jardins sont des éléments forts de la composition paysagère du territoire communal.

Fort de ce constat, Monsieur Espinosa propose au Conseil Municipal de soumettre à la déclaration préalable, les divisions parcellaires dans toutes les zones du PLU en vigueur.

Il convient pour le Maire d'inviter le Conseil Municipal à délibérer.

Entendu l'exposé de Monsieur le 1<sup>er</sup> adjoint, et après en avoir délibéré, le conseil municipal, avec 12 voix pour :

- **DECIDE** de soumettre à déclaration préalable, les divisions parcellaires dans toutes les zones du PLU en vigueur,
- **AUTORISE** le Maire à annexer cette délibération au PLU par un arrêté,
- **DIT** que conformément aux dispositions de l'article R. 115-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération :
  - Fera l'objet d'un affichage en mairie.
  - Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal de l'Hérault,
  - Deviendra exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées,
- **PRECISE** qu'en application de l'article R. 115-1 du Code de l'Urbanisme, une copie de cette décision sera adressée :
  - A Monsieur le Préfet de l'hérault,
  - Au Directeur Départemental des Finances Publiques,
  - A la Chambre Départementale des Notaires,
  - Au barreau et au Greffe du tribunal judiciaire compétent.
- **AUTORISE** Mme le Maire à mettre en œuvre la présente délibération et l'habilite à signer tous les documents s'y rapportant, ainsi que l'arrêté permettant l'annexion de la présente délibération au PLU.

Pour extrait. Saussines, le 26 octobre 2023  
La Maire, Isabelle de Montgolfier.

