



## EXTRAIT DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt et un, le cinq mai à dix-heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la commune de GABIAN (Hérault) régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de la salle du Conseil Municipal, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur BOUTES Francis - Maire de GABIAN.

**Présents** : Messieurs BERTHOMIEU M. - BOUDET A. - DE BARROS C. - FOREZ D. - ISARN P. - LAVIT F. - SOULIÉ C.

Mesdames DÉMARAIS C. - GROUSSET E. - LABROUSSE M. - LOPEZ C. - PAILLES S. - ROUSSET A.

**Procuration** : Madame GALZY Isabelle à Monsieur BOUTES Francis

**Secrétaire de séance** : Monsieur FOREZ Daniel

### 32/2021 - Protection des espaces agricoles et naturelles - soumission à déclaration préalable des divisions foncières dans les espaces naturels et agricoles de Gabian

#### Notice explicative succincte

M. le Maire soumet au Conseil municipal les éléments suivants :

Les articles L.115-3 et R.421-23 du code de l'urbanisme offrent la possibilité à la commune de soumettre à déclaration préalable les divisions foncières dans les zones nécessitant une protection particulière contre le morcellement foncier en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.

Au titre de ces dispositions, il appartient au Conseil Municipal par délibération motivée et à l'intérieur des zones qu'il délimite, de soumettre à déclaration préalable prévue aux articles L.421-4 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 un permis d'aménager.

En application de l'article L.115-3, la commune peut, dans les secteurs prédéfinis « *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* ».

Aussi, lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente pourra 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.

Monsieur le maire rappelle au Conseil municipal que les espaces naturels et agricoles du territoire communal tels que définis dans le PLU approuvé le 20 mai 2019, concentrent des enjeux écologiques et paysagers importants qui commandent une gestion attentive et vertueuse des ressources et de la biodiversité présentes. En effet, le zonage de l'ensemble des espaces agricoles et naturels résulte de la qualité des milieux naturels et des paysages qu'ils abritent comme de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles dont ils recèlent.

Le zonage du PLU découle logiquement de la définition de la trame verte et bleue communale établie par l'État Initial de l'Environnement approuvé lors de la première modification du PLU qui constitue une pièce du

rapport de présentation. Ce dernier fait état d'enjeux écologiques importants : l'ensemble des espaces naturels de la commune constitue des pôles d'intérêt écologique identifiés à l'échelle du SCoT du Biterrois tandis que les espaces agricoles occupent un rôle d'espaces de liaisons entre les différentes poches de biodiversité et participent à la biodiversité en favorisant l'alternance des milieux écologiques.

Or, aujourd'hui, la protection de ces espaces est fragilisée par l'augmentation des usages et occupations du sol sauvages, assez protéiformes (cabanisation, dépôt sauvage, caravaning sauvage, implantations d'installations polluantes etc.). Devant l'ampleur du phénomène, le dispositif de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme est en mesure de doter la commune d'une capacité de gestion, de lutte, et de sanction, le cas échéant, contre ces pratiques qui s'inscrivent sous le seuil de certaines autorisations d'urbanisme.

C'est pourquoi il est proposé au Conseil municipal de soumettre à déclaration préalable, les divisions foncières opérées sur les espaces naturels et agricoles tels que définis par le règlement graphique du PLU (zones A, N et Nh) et repris dans l'Annexe 1 de la présente délibération, pour protéger les enjeux écologiques et paysagers contre le mitage de ces espaces.

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU les articles L.115-3, R.115-1, R.151-22, R.151-24, L.421-24 et R.421-23 du code de l'urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 mai 2019 ;

Considérant que les espaces naturels et agricoles, tels que délimités par la présente délibération, concentrent un grand nombre d'enjeux écologiques consacrés au titre du code de l'urbanisme et notamment ses articles R.151-22 et R.151-24 du code de l'urbanisme et identifiés notamment dans l'État Initial de l'Environnement du PLU de Gabian

Considérant l'augmentation des usages sauvages des sols naturels et agricoles qui résultent notamment de divisions foncières affectent sensiblement ces espaces naturels et agricoles,

Considérant que la soumission à déclaration préalable des divisions foncières volontaires, en propriété ou en jouissance par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas un permis d'aménager au titre de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme est opérée dans l'optique de protéger le caractère naturel, la qualité des sites, des milieux et des paysages dans les parties de la commune qui le nécessitent,

Considérant que le dispositif de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme doit permettre de doter la commune d'un levier d'action et de sanction contre les divisions foncières sur les espaces naturels et agricoles de Gabian qui forment, ensembles, un écosystème aux équilibres biologiques fragiles,

**Après avoir délibéré des éléments qui précèdent, le Conseil Municipal**

**DÉCIDE** de soumettre à déclaration préalable toute division des terrains volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives non soumises à un permis d'aménager se trouvant dans les zones A, N et Nh du PLU de Gabian tel qu'illustrées en Annexe 1 de la présente délibération.



**INFORME** qu'au titre de l'article R.115-1 du code de l'urbanisme, la présente délibération :

- Fera l'objet d'un affichage d'une durée d'un mois et d'une mise à disposition du public en mairie,
- Deviendra exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicités visées à l'article 3 ;

**PRÉCISE** qu'en application de l'article R.115-1 du code de l'urbanisme une copie de cette délibération sera adressée :

- À Monsieur le Préfet de l'Hérault,
- Au Conseil supérieur du notariat,
- À la Chambre des notaires,
- Au barreau et au greffe du TGI de Montpellier.

**Fait et délibéré** les jour, mois et an que dessus

**Le Maire - F. BOUTES**






### ANNEXE 1 : PÉRIMÈTRE D'APPLICATION DU DISPOSITIF DE L'ARTICLE L.115-3

Le périmètre d'application du dispositif de l'article L.115-3 regroupe l'ensemble des zones agricoles et naturelles du PLU de Gabian approuvé le 20 mai 2019.

Légende

Périmètre d'application du dispositif de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme

 Périmètre d'application L.115-3

