

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**Séance du 17 décembre 2024**

Envoyé en préfecture le 18/12/2024

Reçu en préfecture le 18/12/2024

Publié le 20/12/24



ID : 026-212601249-20241217-DEL\_2024\_096-DE

Le dix-sept décembre deux mille vingt-quatre le conseil municipal de la commune d'Etoile-sur-Rhône, dûment convoqué en date du 11 décembre 2024, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mme CHAZAL, Le Maire

**PRESENTS (17)** : Françoise CHAZAL, Yoann DURIF, Florence CHAREYRON, Yves PERNOT, Anne-Marie DUBOIS, Daniel IMBERT, Christiane PERALDE, Odile MOURIER, Christian SALENDRES, Pierric PAUL, Marie-Claire FAURE, Christian BERNARD, Nathalie DUCROS, Valérie LECLERE, Christine JARGEAT, Adrien CHAPIGNAC, Marcel DATIN.

**Absents ayant donné pouvoir (7)** : Christophe LAVIGNE pouvoir à Françoise CHAZAL, Françoise DELAMONTAGNE pouvoir à Odile MOURIER, Jean-Christophe CHASTANG pouvoir à Yoann DURIF, Fabrice GIRAUDEAU pouvoir à Daniel IMBERT, Anne KLEINHENY pouvoir à Adrien CHAPIGNAC, Isabelle LEO pouvoir à Florence CHAREYRON, Sandrine POGGI pouvoir à Anne-Marie DUBOIS.

**Absents (2)** : Emilien TERRAS, Cécile MVOGO.  
Mme Florence CHAREYRON est désignée secrétaire de séance.

Le Procès-Verbal de la séance du 12 novembre 2024 est approuvé à l'unanimité.

**Nombre de Conseillers Municipaux en exercice au jour de la séance : 26**

**DEL-2024-096 ACTES RELATIFS AU DROIT D'OCCUPATION DES SOLS -  
INSTAURATION DE L'OBLIGATION DE DECLARATION PREALABLE POUR LES  
DIVISIONS FONCIERES**

Monsieur Yoann DURIF, adjoint en charge de l'Urbanisme, rappelle à l'Assemblée que :

- Par délibération en date 6 février 2014, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé,

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 ».

M DURIF 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 Ah) et naturelles (N et Nh) 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 5 ambitions :

**1ère ambition : PRESERVER L'ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL D'ETOILE SUR RHONE :**

**2ème ambition : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES PATRIMOINES ET ELEMENTS IDENTITAIRES DE LA COMMUNE**

**3ème ambition : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE**

**4ème ambition : MAINTENIR LE DYNAMISME ECONOMIQUE DE LA COMMUNE DANS UNE LOGIQUE D'EQUILIBRE EMPLOI / HABITAT**

**5ème ambition : ASSURER UN AMENAGEMENT DE QUALITE DE LA COMMUNE.**

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

Monsieur DURIF propose au Conseil Municipal de soumettre à la déclaration préalable, les divisions parcellaires dans les zones U, AU, les zones agricoles et les zones naturelles du PLU en vigueur.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.2121-29 et suivants et des articles L 2131-1 et L.2131 -2,

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 115-3,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en date du 6 février 2014,

**Vu** l'Ordonnance n 2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements,

**CONSIDERANT** que le nombre de lots créés ou les travaux impliqués par une division pourraient être de nature à compromettre le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques,

**CONSIDERANT** qu'il y a lieu de mettre en œuvre un outil de contrôle des divisions foncières opérées sur la commune, afin de protéger la qualité des paysages ruraux,

**Après en avoir délibéré**

**Le conseil Municipal décide à l'unanimité**

- **DE SOUMETTRE** à déclaration préalable prévue par l'article L115-3 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 soumises à un permis d'aménagement,

- **DE MOTIVER** la déclaration préalable si celle-ci de par sa division, 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,

- **DE DIRE** que cette décision s'applique sur les zones Ua, Ub, Ue, Ui, AU, Ah, Nh selon la carte annexée.
- **D'AUTORISER** le Maire à annexer cette délibération au PLU, approuvé par délibération en date du 6 février 2014, par arrêté
- **DE DIRE** que conformément à l'article R 115-1 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et sera tenue à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, mention sera publiée dans un journal régional ou local diffusé dans le département, copie sera adressée au conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux de la zone et au greffe des mêmes tribunaux.
- **DE DECIDER** que lorsqu'une vente ou 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.
- **D'AUTORISER** le Maire à signer toutes les pièces et documents afférents à ce dossier.

La présente délibération, qui sera transmise au représentant de l'Etat, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois, à compter de sa notification ou de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Grenoble, 2 place de Verdun 38 022 GRENOBLE, ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal.

ETOILE SUR RHONE  
Le 17 décembre 2024  
Le Maire,

Françoise CHAZAL