



**EXTRAIT**  
**du registre des Délibérations du Conseil Municipal**  
**séance du 6 novembre 2018**

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	en exercice	qui ont pris part à la Délibération
45	45	45

**OBJET : 2018 – 190      SOUMISSION A DECLARATION PREALABLE DES DIVISIONS FONCIERES DANS  
LES ZONES UJ, A ET N**

Le Conseil Municipal de la Commune de GRASSE, dûment convoqué le 30 octobre 2018, s'est réuni le mardi 6 novembre 2018 à 14h30 au Palais des Congrès, salle Gérard PHILIPPE sous la présidence de Monsieur Jérôme VIAUD, Maire.

PRESENTS : Monsieur Jérôme VIAUD, Maire et Mesdames et Messieurs les Adjoints :

Philippe WESTRELIN, Patricia ROBIN, Christophe MOREL, Valérie COPIN, Gilles RONDONI, Dominique BOURRET, Cyril DAUPHOUD, Valérie DAVID, Nicole NUTINI, Jean-Marie BELVEDERE, Anne-Marie DUVAL, Pascal PELLEGRINO, Brigitte VIDAL, Jean-Marc GARNIER, , Philippe BONELLI, Muriel CHABERT, Claude MASCARELLI, Aline BOURDAIRE, Serge PERCHERON, Mélanie ZARRILLO, Ali AMRANE, Annie OGGERO-MAIRE, Jean-François LAPORTE, Jocelyne BUSTAMENTE, Mahamadou SIRIBIE, Stéphanie MANDREA, Imen CHERIF, Charles FERRERO, Paul EUZIERE, Mekia Noura ADDAD, Magali CONESA, Ludovic BROSSY, Damien VOARINO, Philippe-Emmanuel de FONTMICHEL, Myriam LAZREUG, Stéphane CASSARINI, Jean-Marc DEGIOANNI, Mireille BANCEL, Jean-Paul CAMERANO.

PART EN COURS DE SEANCE :

- Monsieur Cyril DAUPHOUD (prend part aux délibérations N°183 à N°186)
- Madame Jocelyne BUSTAMENTE (prend part aux délibérations N°183 à N°184 et N°187 à 190)
- Madame Stéphanie MANDREA (prend part aux délibérations N°183 à N°186)
- Monsieur Charles FERRERO (prend part aux délibérations N°183 à N°186)

ABSENTS EXCUSES :

- Madame Catherine BUTTY
- Monsieur Franck BARBEY
- Monsieur MELOT
- Madame CATTART
- Madame SANJUAN

ABSENTS EXCUSES SANS PROCURATION :

/

ABSENTS EXCUSES ARRIVANT EN COURS DE SEANCE :

/

PROCURATION :

- Madame Catherine BUTTY à Monsieur le Maire
- Monsieur Cyril DAUPHOUD à Madame Nicole NUTINI
- Madame Jocelyne BUSTAMANTE à Monsieur Jean-François LAPORTE
- Monsieur Franck BARBEY à Madame Patricia ROBIN
- Madame Stéphanie MANDREA à Monsieur Gilles RONDONI
- Monsieur Guillaume MELOT à Monsieur Christophe MOREL
- Monsieur Charles FERRERO à Monsieur Ali AMRANE
- Madame Frédérique CATTART à Madame Magali CONESA
- Madame Corinne SANJUAN à Monsieur Jean-Marc DEGIOANNI

Madame Mélanie ZARRILLO est élue secrétaire de séance.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, a adopté le procès-verbal de la séance du 25 septembre 2018.

En vertu de l'article L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur le Maire donne lecture des décisions prises en application de la délégation qui lui a été consentie par délibération N° 2014-49 du 24 avril 2014 en ce qui concerne l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Questions retirées à l'ordre du jour :

/

Questions diverses :

/

DU 6 NOVEMBRE 2018

**SOUMISSION A DECLARATION PREALABLE DES DIVISIONS FONCIERES DANS LES ZONES UJ, A ET N**

**RESUME SYNTHETIQUE DU RAPPORT**

Outre les travaux soumis à la déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, l'article L115-3 du même code octroie la possibilité à la commune de soumettre à déclaration préalable les divisions foncières dans les zones nécessitant une protection particulière.

Dans le PLU approuvé, en suite de sa révision générale, les zones UJ, dite de la campagne provençale grasseoise destinée à être protégée, A dite agricole et N dite naturelle sont les zones les plus sensibles du territoire, notamment au regard de leur vocation et de leur qualité paysagère.

Il est proposé au conseil municipal de décider de soumettre les divisions parcellaires à une déclaration préalable dans ces zones.

**INCIDENCE BUDGETAIRE**

SERVICE GESTIONNAIRE	IMPUTATION BUDGETAIRE	MONTANT T.T.C
AMENAGEMENT	SANS INCIDENCE FINANCIERE	

Monsieur Christophe MOREL expose :

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.115-3, R.151-52 et R.421-23,

Vu l'approbation du PLU révisé par délibération du 6 novembre 2018,

Considérant que par délibération du 6 novembre 2018, la commune de Grasse a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU), dans le cadre de la procédure de révision générale, dans lequel elle a établi des règles spécifiques pour assurer la préservation et la valorisation des paysages caractéristiques du territoire, des milieux naturels et des sites, notamment au regard de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA).

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 un 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 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.

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 in fine, la maîtrise de la densité urbaine recherchée.

Considérant qu'il est nécessaire de préserver les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le Plan local d'urbanisme révisé, 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 ; il s'agit également d'assurer la protection des zones naturelles en raison de la qualité des sites, de la diversité de la faune et la flore, mises en évidence notamment dans l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) du PLU.

Il est également nécessaire de protéger, outre les mesures prises par le PLU, les zones UJ qui, de par leur situation au regard des contraintes paysagères et/ou environnementales et de par leur sous dimensionnement en réseau, justifient le maintien d'un tissu urbain aéré. Dans ce cadre, l'un des soucis essentiels est de conserver un parcellaire et une densité de constructions compatibles avec la préservation du couvert arboré, des zones agrestes, afin de ne pas dénaturer l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

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

C'est pourquoi il est proposé au conseil municipal de soumettre à la déclaration préalable, les divisions parcellaires des zones UJ, A et N du PLU approuvé.

Les commissions optimisation et performance des moyens et ressources, équipement et aménagement du cadre de vie, vivre ensemble et qualité de vie ayant été saisies de ce dossier dans leur séance du 16 octobre 2018,

Je vous demande de bien vouloir :

- **DECIDER** de soumettre à déclaration préalable toute division des terrains se trouvant en zones UJ, A et N telles que figurant au Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal du 6 novembre 2018, et au plan annexé à la présente délibération, afin de pouvoir continuer à assurer leur protection ;
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à annexer cette délibération au Plan local d'urbanisme par un arrêté;
- **DIRE** que conformément aux dispositions de l'article R.115-3 du code 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,
  - Deviendra exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessous ;
- **PRECISER** 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 des Alpes Maritimes
  - Au Directeur départemental des Finances Publiques
  - A la chambre départementale des notaires
  - Au barreau et au greffe du TGI de Grasse.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal adopte par 42 voix pour et 3 abstentions :  
Monsieur DEGIOANNI (2 voix), Madame BANCEL.