

EXTRAIT N° DEL2025_127 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MOURS ST EUSEBE.

Séance du 07 octobre 2025

Nomenclature : 9.1 – Autres domaines de compétences des Communes

L'an deux mille vingt-cinq, le 07 octobre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Mours Saint Eusèbe (Drôme), dûment convoqué le 03 octobre 2025, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Dominique MOMBARD, Maire.

Présents : MM. MOMBARD Dominique, ROUX Gilles, GOMEZ David, DESSEMOND Arlette, ROUX Josiane, PALLAIS Gilbert, SGRO Fabienne, GUICHARD Valérie, LARRA Stéphane, BONHOURE Nicolas, FRANQUET BOURGEON Charline, WILHELM Nicolas, BOURNE Céléna.

Absents excusés : MM. GUILLEMINOT Karine, AVRIL Jérôme, PICCA Serge, GRAILLAT Colette, BERNARD Patrick, BELLANGER Lionel, BARNERON Séverine, GUILHOT Caroline, THOMASSET Alexandre, SOARES ROIBET Amandine.

Ont donné pouvoir : Mme GUILLEMINOT Karine a donné pouvoir à Monsieur le Maire, MOMBARD Dominique,
Mme GRAILLAT Colette a donné pouvoir à Mme DESSEMOND Arlette,
Mme GUILHOT Caroline a donné pouvoir à M. ROUX Gilles.

Conseillers municipaux présents : 13

Mme DESSEMOND Arlette a été élue secrétaire de séance.

Objet : Division foncière en zones agricoles et naturelles – Soumission à déclaration préalable

Rapporteur : Monsieur ROUX Gilles

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2121-29 ;
Vu le décret n° 2007-817 du 11 mai 2007 relatif à la restauration immobilière et portant diverses dispositions modifiant le code de l'urbanisme ;
Vu le décret n° 2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 115-3, R. 115-1 et L ; L.421-4 et suivants ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mours Saint Eusèbe, approuvé par délibération du 04/09/2018, la modification n° 1 approuvée par délibération du 15/09/2020 ;

Considérant l'intérêt pour la Commune d'avoir connaissance des divisions des propriétés foncières et les encadrer ;

Considérant la nécessité de mettre en place une obligation de soumettre à déclaration préalable les divisions des propriétés foncières sur le territoire de la Commune, permettant une information régulière des mouvements sur la Commune et la protection des espaces naturels et agricoles ;

L'article L. 115-3 du code de l'urbanisme dispose que « Dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, 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. L'autorité compétente 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 ».

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 espaces.

Par conséquent, il semble opportun de soumettre les zones A et N du PLU à la procédure de contrôle prévue à l'article L ; 115-3 du code de l'urbanisme, compte tenu :

- De la pression foncière croissante ;
- De l'intérêt de la procédure dans la préservation des espaces naturels, de la qualité des paysages et de la préservation des sites dans la mesure où Mours Saint Eusèbe avec ses 527 hectares est marqué par un développement résidentiel de type péri-urbain important.

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,

- **SOUMET** à déclaration préalable, au titre de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme, les divisions volontaires des propriétés foncières ;
- **PRECISE** que les espaces de la Commune soumis à ladite déclaration seront les zones agricoles classées « A » et les zones naturelles classées « N » au Plan Local d'Urbanisme en vigueur ainsi que leurs sous-secteurs ;
- **DIT** que conformément aux dispositions de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois et tenue à la disposition du public à la Mairie. Mention en est publiée dans un journal régional ou local diffusé dans le département. En outre, une copie de cette délibération sera adressée au Conseil Supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires et aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires de Romans sur Isère et de Valence et aux greffes des mêmes tribunaux.

Ainsi fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits par les membres du Conseil Municipal soussignés.
Extrait certifié conforme.

Le Maire,



Dominique MOMBARD