

DEPARTEMENT DU VAR  
-----  
ARRONDISSEMENT DE TOULON

MAIRIE de LE PRADET  
EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS  
du Conseil Municipal  
de la Commune de LE PRADET

SEANCE DU 27 SEPTEMBRE 2021

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
33	33	32

**21-DCM-DGS-104**

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN & LE 27 SEPTEMBRE** à quatorze heures, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, en séance publique, dans la salle polyvalente de l'Espace des Arts, sous la Présidence de Monsieur Hervé STASSINOS, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 20 septembre 2021.

**OBJET DE LA DELIBERATION : DIVISION FONCIERE EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES SOUMISSION A DECLARATION PREALABLE.**

**PRESENTS** : Mmes et MM. Hervé STASSINOS - Valérie RIALLAND - Jean-François PLANES - Cécile CRISTOL GOMEZ - Jean-Michel PEYRATOUT - Bérénice BONNAL - Jean-Claude VEGA - Agnès BIASUTTO - Martine CLOPIN - Patrick ROUAS - Emilie ROY - Chantal JOVER - Isabelle ROGER - Jean-Marc ILLICH - Graziella PIRAS - Stéphanie ASCIONE - Thomas MICHEL - Cédric GINER - Marina BRONDINO - Martine CABOT - Eric JOFFRE - Denis TENDIL - Marine DESIDERI - Eric GALIANO - Serge VENNET.

**POUVOIRS** : Valérie POZZO DI BORGO à Marina BRONDINO - Magali VINCENT à Cécile GOMEZ - Christian GARNIER à Hervé STASSINOS - Jacques PAGANELLI à Jean-Michel PEYRATOUT - Pascal CAMPENS à Jean-François PLANES - Bernard PEZERY à Denis TENDIL - Armand CABRERA à Eric JOFFRE.

**ABSENT** : Viviane TIAR

**SECRETAIRE de SEANCE** : Emilie ROY

**DEBUT DE SEANCE** : 14h00

=====

VU la commission Aménagement qui a eu lieu le 22 septembre 2021,

Le Code de l'urbanisme, et notamment son article L115-3, 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 déclaration préalable au titre du Code de l'urbanisme les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, qui ne sont pas soumises à permis d'aménager.

## 21-DCM-DGS-104

L'importance des zones agricoles et naturelles sur le territoire communal, et leurs qualités paysagères ont été confirmées dans le cadre du plan local d'urbanisme approuvé le 21 décembre 2011, document d'urbanisme en vigueur.

Or, les divisions foncières génèrent 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.

La mauvaise santé économique notamment de la filière horticole, liée à l'effet conjugué de la baisse des prix, de l'explosion des coûts de l'énergie, de la distorsion de concurrence sur la main d'œuvre et les produits phytosanitaires, et à la mondialisation, génère une spéculation foncière.

Cette situation engendre notamment la vente de terrains en friches, ou trop petits pour être cultivés, à des fins de loisirs.

De nombreuses activités et occupations du sol qui n'ont aucun lien avec le monde agricole ou forestier investissent progressivement l'espace. On relève l'existence d'entreprises de maçonnerie, d'entretien et de création d'espaces verts, des garages et casses-automobiles, des garages à bateaux, mais aussi d'autres activités artisanales ou de services, ainsi que de l'habitat précaire sous forme de caravaning.

Par ailleurs, le morcellement des espaces naturels, bien qu'encore contenu dans les massifs boisés, pourrait générer un phénomène de cabanisation ainsi qu'une multiplication des clôtures, peu favorables à la libre circulation de la faune. Les divisions foncières pourraient être néfastes à la gestion du domaine forestier.

Les espaces agricoles et naturels devraient donc être préservés des divisions foncières et le remembrement favorisé.

Il est proposé de soumettre à déclaration préalable dans les zones agricoles A et les zones naturelles N (ainsi que leurs sous-secteurs) les divisions volontaires des propriétés foncières.

En application de l'article L115-3 du Code de l'urbanisme, la commune pourra 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.

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L115-3 et R421-23 ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 21 décembre 2011 ;

VU la décision de la cour administrative d'appel de Marseille en date du 30 octobre 2015 annulant le plan local d'urbanisme sur le secteur de la Grenouille ;

**CONSIDERANT** que :

- la pérennité des espaces agricoles et naturels paraît susceptible d'être remise en cause par la multiplication des morcellements fonciers ;
- un contrôle des divisions permettrait de préserver le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages et le maintien des équilibres biologiques mais également de limiter le mitage et l'artificialisation des sols ;
- des divisions sont réalisées dans les zones agricoles et naturelles de la commune pour la création de « terrains de loisirs », voire de véritables lotissements, qui entraînent caravaning et cabanisation ;

## 21-DCM-DGS-104

Il est proposé au conseil municipal :

**DE DECIDER** de soumettre à déclaration préalable au titre de l'article L115-3 du Code de l'urbanisme, les divisions volontaires des propriétés foncières.

**DE PRECISER** 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 approuvé le 21 décembre 2011 ainsi que leurs sous-secteurs.

**DE PRÉCISER**, compte-tenu de la décision de la cour administrative d'appel de Marseille en date du 30 octobre 2015, que cette obligation s'étend également au quartier de la Grenouille relevant dès lors du règlement national d'urbanisme (articles L111-1 à L111-26 du Code de l'urbanisme).

**DE DIRE** que, conformément aux dispositions de l'article R115-1 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois avec mention insérée en caractères apparents dans un journal 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, aux barreaux constitués près du tribunal judiciaire de Toulon,

**D'AUTORISER** M. Le Maire à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'application de cette délibération.

**L'exposé mis aux voix est adopté à l'UNANIMITE.**

32 voix POUR

Ainsi fait les jour, mois et an que dessus,  
Au registre sont les signatures.

Signé  
Monsieur **HERVÉ STASSINOS**



Signé par : Hervé STASSINOS  
Date : 01/10/2021  
Qualité : MAIRE

### CET ACTE PEUT ETRE CONTESTE

#### LES VOIES ET DELAIS DE RECOURS

- Le recours contentieux : devant le Tribunal Administratif de Toulon dans un délai de 2 mois.  
Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

- Le recours gracieux et hiérarchique : devant le Maire  
Pour ce dernier recours, l'absence de réponse dans les 2 mois qui suivent la demande équivaut à un refus.