Manduel
VILLE DE MANDUEL

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

6.7 - Périmètres divers

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision n°1 du PLU	27/01/2021	30/09/2025	25/06/2026

Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable

Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
nimes@urbanis.fr

Mairie de Manduel
Hôtel de Ville
Place de la Mairie
30 129 MANDUEL
Tel : 04 66 20 21 33

Accusé de réception en préfecture
030-213001555-20220510-DELIB-060-2022-DE
Date de télétransmission : 13/05/2022
Date de réception préfecture : 13/05/2022

DEPARTEMENT DU GARD
COMMUNE DE MANDUEL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 10 mai 2022 - Délibération n°22-060

Objet : Instauration du régime d'autorisation préalable à division (dit permis de diviser)

Le dix mai deux mille vingt-deux, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal, convoqué le quatre mai précédent, s'est réuni en salle des Garrigues, rez-de-chaussée, sous la présidence de Monsieur Jean-Jacques GRANAT, Maire.

PRÉSENTS : J-J. GRANAT, X. PECHAIRAL, M. PLA, B. MALLET, H. NICOLAS, N. ANDREO, M. EL AIMER, C. MARTIN, J-P. ROUX, A. MATEU, P. PLONGET, M. MESSINES, F. LOPEZ, C. CERVERO, C. BOUILLET, P. SILVA, W. ALCANIZ, D-A. ROUX, D. GUIOT, S. DIELLA, T. SABATIER, H. JONQUIERE.
ONT DONNE PROCURATION :
V. MAGGI donne procuration à J-J. GRANAT, L. HEBRARD donne procuration à X. PECHAIRAL, N. CANONGE donne procuration à B. MALLET, D. MARTY donne procuration à D-A. ROUX.
Absents : M. MONNIER, I. ALCANIZ-LOPEZ, S. BREIT.
SECRETAIRE DE SEANCE : Hélène NICOLAS

* * *

Rapporteur : Marine PLA, 4ème adjointe

La commune de Manduel souhaite maîtriser son développement urbain et contrôler la production de nouveaux logements par l'instauration d'un régime d'autorisation préalable à division de logements, dit permis de diviser.

Les plus-values de la mise en place du permis de diviser sont multiples :
- Stopper l'hyper-densification ;
- Assurer un logement digne aux locataires ;
- Lutter contre les marchands de sommeil ;
- Améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire.

La mise en place de ce dispositif permet d'intervenir en amont de la location et de ne pas devoir attendre une éventuelle plainte du futur locataire.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite «Loi ALUR», et son décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de diviser, permettent de renforcer la lutte contre l'habitat indigne, la lutte contre les marchands de sommeil et d'améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire

Le permis de diviser est prévu par les articles L.111-6-1-1 et L.111-6-1-2 du Code de la construction et de l'habitation. L'autorisation préalable aux travaux de division, également appelée permis de division, n'est pas présente dans toutes les villes de France, mais uniquement dans des zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou susceptible de se développer.

Le permis de diviser se concrétise de la façon suivante :
- Pour la collectivité : par la prise d'une délibération ;
- Pour le demandeur : par l'envoi une demande d'autorisation avant les travaux de division du logement.

Le formulaire à remplir est spécifique à chaque des communes, il n'y a pas de formulaire CERFA normalisé. Le formulaire envisagé pour la demande d'autorisation avant travaux est jointe en annexe.

Accusé de réception en préfecture
030-213001555-20220510-DELIB-060-2022-DE
Date de télétransmission : 13/05/2022
Date de réception préfecture : 13/05/2022

La demande d'autorisation doit contenir :

- l'identité et l'adresse du ou des demandeurs, son numéro SIRET lorsqu'il s'agit d'une personne morale en bénéficiant et sa date de naissance lorsqu'il s'agit d'une personne physique,
- le nom du ou des propriétaires s'il ne s'agit pas du demandeur,
- la localisation et la désignation de l'immeuble s'il est soumis au statut de la copropriété et s'il s'agit d'un immeuble collectif,
- la nature et la consistance des travaux pour lesquels l'autorisation est demandée,
- la surface de plancher des futurs logements, la hauteur sous plafond et le volume habitable, la surface des baies,
- un plan côté faisant apparaître la situation avant et après travaux,
- le dossier technique amiante,
- le constat de risque d'exposition au plomb,
- une attestation sur l'honneur du demandeur attestant de l'exactitude des renseignements contenus dans la demande d'autorisation.

La demande d'autorisation de travaux est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, déposée contre décharge, ou adressée par voie électronique (CRPA, art. L. 112-8). La demande et le dossier qui l'accompagne sont établis en 5 exemplaires pour l'envoi par pli recommandé ou déposé contre décharge. Un exemplaire supplémentaire du dossier doit être fourni lorsque la décision est subordonnée à l'avis ou à l'accord de l'autorité compétente dans le domaine de l'architecture et du patrimoine ou de l'architecte des Bâtiments de France (ABF).

L'autorisation de diviser sera accordée par le maire dans les 15 jours de la réception de la demande. Le défaut de réponse dans le délai de 15 jours vaudra autorisation (CCH, art. L. 111-6-1-3, al. 2)

Une division sans autorisation peut être sanctionnée de 15.000 € d'amende, somme qui sera recouvrée par le Préfet, qui sera ensuite versée à l'Agence Nationale de l'Habitat. S'il y a récidive dans les 5 ans, l'amende pourra être portée à 25.000 €, toujours au profit de l'ANAH. Il y aura aussi la possibilité de poursuite pénale.

Si les travaux imposent de déposer un permis de construire ou une demande préalable, dans ces cas-là, il n'est pas nécessaire de faire une demande de permis de division. En effet, dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente pour délivrer cette autorisation préalable, alors cela est suffisant.

Les différents motifs de refus possibles pour une demande de division sont les suivants :

- Motif de refus n°1 : lorsque le bien ou l'immeuble est frappé par un arrêté d'insalubrité ou un arrêté de péril ;
- Motif de refus n°2 :
  - ✓ d'une part, le décret décence qui impose que le logement doit comporter au moins une pièce principale présentant : une surface habitable de 9 m² et une hauteur sous plafond minimale de 2,20 mètres, ou un volume habitable de 20m³. Attention, on en parle peu, mais aussi le Règlement Sanitaire Départemental qui est davantage restrictif.
  - ✓ D'autre part, l'Article L111-6-1 précise que les locaux à usage d'habitation doivent respecter une superficie et un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³.

Accusé de réception en préfecture
030-213001555-20220510-DELIB-060-2022-DE
Date de télétransmission : 13/05/2022
Date de réception préfecture : 13/05/2022

- Motif de refus n°3 : Ne pas avoir les équipements minimaux pour qu'un bien soit habitable à savoir :
  - ✓ équipement électrique ;
  - ✓ alimentation en eau potable ;
  - ✓ évacuation des eaux usées ;
  - ✓ au moins une fenêtre, afin que le bien soit considéré comme décent (décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent).
- Motif de refus n°4 : lorsque le bien prévu à la division n'a pas fait l'objet des diagnostics obligatoires qui sont entre autres le DPE, le Constat de risque d'exposition au plomb, l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante.
- Motif de refus n°5: lorsque les logements créés suite à la division ne correspondent pas à la taille minimum imposée par le plan local d'urbanisme.

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu l'article L151-14 du code de l'urbanisme ;
Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, et notamment son article 91 ;
Vu l'arrêté du 08 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant ;
Vu le périmètre annexé correspondant au cœur de ville de Manduel, secteur identique à celui de l'aide communal au ravalement de façades ;

Considérant que la ville de Manduel constate le développement de logements issus de la division de logements existants, à la fois au sein d'habitations individuelles et au sein d'immeubles collectifs ;
Considérant que ce phénomène peut conduire à la création de logements de mauvaise qualité ne répondant pas aux exigences minimales d'habitabilité et de sécurité des occupants ;
Considérant que la demande d'autorisation préalable doit permettre de prévenir et de sanctionner la mise sur le marché du logement de biens ne répondant pas aux exigences minimales d'habitabilité et de sécurité, dans un objectif de protection des futurs occupants ;

Ouï l'exposé du rapporteur ;
Après en avoir délibéré, et avoir voté à l'unanimité ;

ARTICLE 1. Le conseil municipal instaure une autorisation préalable à division (dit permis de diviser) sur le secteur du centre-ville, dont le périmètre est joint en annexe de la présente délibération, et selon les modalités décrites dans celle-ci.
ARTICLE 2. Le maire, ou son représentant, est autorisé à signer tous les documents permettant la mise en œuvre de la présente délibération.

Convocation : 04 mai 2022
Affichage ordre du jour : 04 mai 2022
Présents : 22
Suffrages exprimés : 26
Absents : 7

Pour extrait certifié conforme
Le Maire,
Jean-Jacques GRANAT

MAIRIE DE MANDUEL GARD

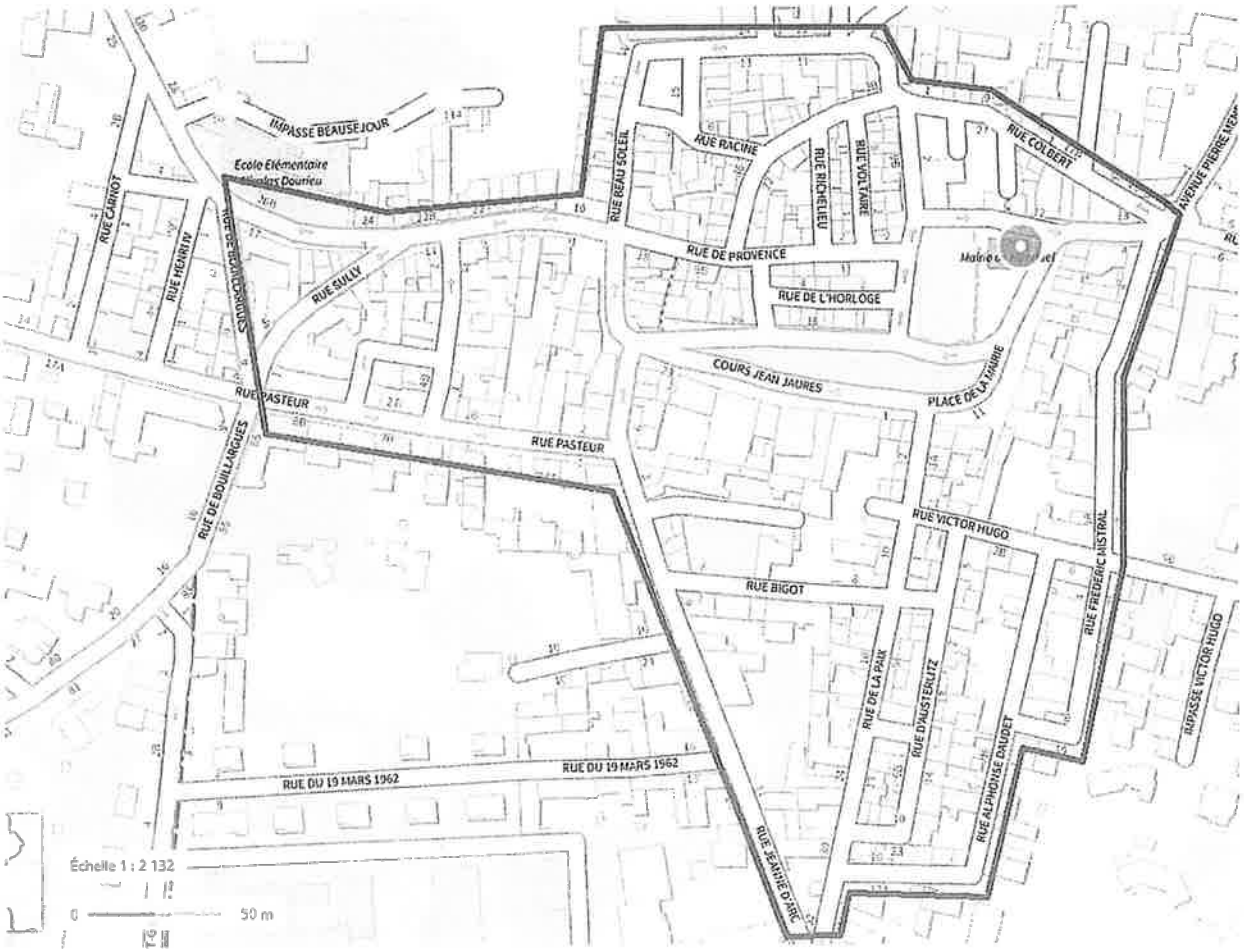
Accusé de réception en préfecture
030-213001555-20220510-ANDEL1-060-2022-DE
Date de télétransmission : 13/05/2022
Date de réception préfecture : 13/05/2022

LISTE DES PARCELLES DANS LE PERIMETRE CONCERNE PAR L'AIDE AU RAVELEMENT DE FACADES

AB 0161	AB 0450	AB 0082	AB 0336	AB 0439	AB 0655	AB 0353	AB 0453	AB 0305	AB 0356
AB 0183	AB 0137	AB 0736	AB 0420	AB 1127	AB 0385	AB 0321	AB 0176	AB 0874	AB 0334
AB 0172	AB 0173	AB 0357	AB 0414	AB 0390	AB 0429	AB 0856	AB 1177	AB 0428	AB 0613
AB 0712	AB 0044	AB 0949	AB 0452	AB 0182	AB 0801	AB 0460	AB 0186	AB 1055	AB 0364
AB 0966	AB 0165	AB 0076	AB 0166	AB 0158	AB 0348	AB 0910	AB 0527	AB 0624	AB 0441
AB 0431	AB 0145	AB 0458	AB 0155	AB 0156	AB 0362	AB 0516	AB 0164	AB 0530	AB 0191
AB 0541	AB 0159	AB 0457	AB 0174	AB 0417	AB 0324	AB 0506	AB 0152	AB 0546	AB 1131
AB 0314	AB 0288	AB 0051	AB 0117	AB 0093	AB 0340	AB 0523	AB 0519	AB 0526	AB 1053
AB 0531	AB 0391	AB 1161	AB 0509	AB 0135	AB 0455	AB 0070	AB 0326	AB 0544	AB 0379
AB 0529	AB 0189	AB 0157	AB 0080	AB 0108	AB 0456	AB 0188	AB 0434	AB 0372	AB 0517
AB 0310	AB 0302	AB 0184	AB 0435	AB 0084	AB 0640	AB 0445	AB 0032	AB 0386	AB 1114
AB 0297	AB 0410	AB 0518	AB 0542	AB 0077	AB 0142	AB 0376	AB 0097	AB 0416	AB 0859
AB 0935	AB 0112	AB 1124	AB 1088	AB 0524	AB 0050	AB 0047	AB 1171	AB 0105	AB 0511
AB 0322	AB 0138	AB 0692	AB 0304	AB 0643	AB 0365	AB 0057	AB 0836	AB 0621	AB 0505
AB 0521	AB 0141	AB 1128	AB 0323	AB 0552	AB 0964	AB 0163	AB 1085	AB 0855	AB 1162
AB 0119	AB 0126	AB 1170	AB 0446	AB 1168	AB 0059	AB 0549	AB 0412	AB 0343	AB 1010
AB 0180	AB 0101	AB 0371	AB 0350	AB 0553	AB 0728	AB 1089	AB 0303	AB 0367	AB 0382
AB 0633	AB 0090	AB 1011	AB 1084	AB 1078	AB 0538	AB 1101	AB 0444	AB 0427	AB 0413
AB 0094	AB 0078	AB 0532	AB 0440	AB 1102	AB 1079	AB 0103	AB 0190	AB 0802	AB 0925
AB 0083	AB 0100	AB 1091	AB 0331	AB 0389	AB 0328	AB 0286	AB 0318	AB 0639	AB 0418
AB 0072	AB 0464	AB 0423	AB 1082	AB 0293	AB 0411	AB 0031	AB 0300	AB 0358	AB 0045
AB 0109	AB 0467	AB 0295	AB 0366	AB 0375	AB 0638	AB 0525	AB 1090	AB 0656	AB 0537
AB 0049	AB 0644	AB 0936	AB 0067	AB 0115	AB 0369	AB 0442	AB 0144	AB 0339	AB 0370
AB 0294	AB 0860	AB 0301	AB 0136	AB 0128	AB 0335	AB 0637	AB 0129	AB 0923	AB 0690
AB 0291	AB 0368	AB 0341	AB 0711	AB 0075	AB 1083	AB 0292	AB 0060	AB 0437	AB 0926
AB 0618	AB 0522	AB 1093	AB 0099	AB 0092	AB 0447	AB 0287	AB 0132	AB 342	AB 0387
AB 0177	AB 0074	AB 0319	AB 0087	AB 0107	AB 0432	AB 1068	AB 0079	AB 0125	AB 0347
AB 0317	AB 0066	AB 1092	AB 0073	AB 0081	AB 1012	AB 0187	AB 0086	AB 0693	AB 0327
AB 0463	AB0 373	AB 0632	AB 0096	AB 0106	AB 1129	AB 0118	AB 0113	AB 0858	AB 0320
AB 0536	AB 0459	AB 0069	AB 0181	AB 0179	AB 0151	AB 0134	AB 0143	AB 1126	AB 0869
AB 0535	AB 0671	AB 0061	AB 1054	AB 0139	AB 0514	AB 0063	AB 0122	AB 0043	AB 0344
AB 0636	AB 0443	AB 0123	AB 0111	AB 0131	AB 0309	AB 0098	AB 0065	AB 0424	AB 0360
AB 0982	AB0737	AB 0095	AB 0465	AB 0058	AB 0296	AB 0534	AB 0121	AB 0383	AB 0363
AB 0849	AB 0354	AB 0089	AB 0510	AB 0124	AB 0378	AB 0307	AB 0102	AB 0313	AB 0337
AB 0512	AB 0325	AB 0071	AB 0948	AB 0052	AB 0635	AB 0140	AB 0091	AB 0419	AB 1125
AB 0035	AB 0614	AB 0873	AB 0670	AB 0085	AB 0848	AB 1176	AB 0110	AB 0351	AB 1009
AB 0033	AB 0355	AB 0104	AB 0384	AB 0068	AB 1167	AB 0461	AB 0315	AB 0338	AB 0451
AB 0426	AB 0330	AB 0306	AB 0312	AB 0872	AB 0654	AB 0539	AB 0380	AB 0421	AB 0299
AB 0345	AB 0130	AB 0114	AB 0422	AB 0857	AB 0868	AB 0543	AB 0352	AB 0333	AB 0533
AB 0359	AB 1130	AB 1096	AB 0361	AB 0116	AB 0048	AB 0332	AB 0064	AB 0316	AB 0846
AB 0545									

Accusé de réception en préfecture
030-213001555-20220510-ANDEL2-060-2022-DE
Date de télétransmission : 13/05/2022
Date de réception préfecture : 13/05/2022

ANNEXE 1 – Secteur concerné par le présent règlement



DEPARTEMENT DU GARD
COMMUNE DE MANDUEL

2011/145

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 18 novembre 2011 - Délibération n°11/062

Objet : Fixation du taux de la nouvelle Taxe d'Aménagement

Le dix huit novembre deux mille onze, à vingt-et-une heures, le Conseil Municipal, convoqué le neuf novembre 2011, s'est réuni en Salle du Conseil de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Madame Marie-Louise SABATIER, Maire.
Adjoints : G. RIVAL, J-M. BOUVIER, E. LE ROLLAND, A. FAVEDE, M. ESCAMEZ.
Conseillers : V. GUIOT-SAMPAIO, D. VALERO, D. GUIOT, M. LAVALLEZ, P. GENS, C. CLEMENT, C. CHAPEL, F. LOPEZ, J. PHILIBERT, T. SABATIER, S. GUIGUET, L. MESSINES, J-J. GRANAT, N. ANDREO, L. HEBRARD, M. BERNO.
ONT DONNE PROCURATION : C. PRUNEAU donne pouvoir à E. LE ROLLAND, C. NICOLAS donne pouvoir à N. ANDREO, R. DELMAS donne pouvoir à J-J. GRANAT, S. GAMALIE donne pouvoir à L. HEBRARD.
ABSENTS : C. GIAMMONA, J. LANTRAN, C. PERROT.
Secrétaire de séance : Véronique GUIOT-SAMPAIO
Secrétaire adjoint : Jean-Jacques GRANAT

* * *

REÇU LE
25 NOV. 2011
MAIRIE DE MANDUEL

Rapporteur : Jean-Marie BOUVIER, Adjoint délégué aux finances

La réforme de la fiscalité de l'aménagement, adoptée dans le cadre de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, prévoit la mise en place d'un nouveau dispositif de taxation.

Cette taxe nouvelle dite « Taxe d'Aménagement » est instituée de plein droit en remplacement de la Taxe Locale d'Equipement.

A terme, la Taxe d'Aménagement se substituera aux taxes suivantes :

- Taxe Locale d'Equipement,
- Taxe Départementale des Espaces Naturels et Sensibles,
- Taxe Départementale pour le financement des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement,
- Taxe Spéciale d'Equipement du Département de la Savoie, la Taxe Complémentaire à la TLE en région d'Ile-de-France et au Programme d'Aménagement d'Ensemble.

A compter au 1er janvier 2015, les régimes de la Participation pour Raccordement à l'Egout, de la Participation pour non réalisation d'Aires de Stationnement, de la Participation pour Voirie et Réseaux et de la Participation des Riverains en Alsace-Moselle seront abrogés.

Le champ d'application de la Taxe d'Aménagement se rapproche de celui de la TLE.
La Taxe d'Aménagement est établie pour toutes demandes d'autorisation d'urbanisme déposées au 1er mars 2012 sur la construction, la reconstruction, l'agrandissement des bâtiments et aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme.

Le calcul et la liquidation de la Taxe d'Aménagement seront réalisés par les services de l'Etat.
Le recouvrement de la Taxe d'Aménagement sera assuré par le comptable public.

Conformément au cadre règlementaire, l'application de cette taxe impose à la commune de prendre une délibération avant le 30 novembre 2011 pour application l'année suivante et donc avant le 30 novembre 2011 pour sa première mise en œuvre le 1er janvier 2012.

.../...

2011/146

Il convient donc d'instituer la Taxe d'Aménagement, en remplacement de la Taxe Locale d'Equipement, conformément aux dispositions de la réforme de la fiscalité de l'aménagement, adoptée dans le cadre de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, de fixer le taux de la Taxe d'Aménagement à 5%, taux applicable sur l'ensemble du territoire communal, de préciser que le taux ainsi adopté s'appliquera pour une durée d'un an reconductible de plein droit l'année suivante, que la présente délibération sera transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département, au plus tard le 1er jour du 2ème mois suivant son adoption.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 331-14,
Vu la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 portant réforme de la fiscalité de l'aménagement,
Ouï l'exposé du rapporteur,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité

DECIDE

1. D'instituer la Taxe d'Aménagement, en remplacement de la Taxe Locale d'Equipement, conformément aux dispositions de la réforme de la fiscalité de l'aménagement, adoptée dans le cadre de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010.
2. De fixer le taux de la Taxe d'Aménagement à 5%, taux applicable sur l'ensemble du territoire communal.
3. De préciser que le taux ainsi adopté s'appliquera pour une durée d'un an reconductible de plein droit l'année suivante.
4. De préciser que la présente délibération sera transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département, au plus tard le 1er jour du 2ème mois suivant son adoption.

Convocation : 09 novembre 2011
Affichage ordre du jour : 10 novembre 2011
Présents : 22
Suffrages exprimés : 26
Absents : 7

MAIRIE DE MANDUEL * GARD *

PRÉFECTURE DU GARD
Reçu le
24 NOV. 2011
Bureau du Courrier

Pour extrait certifié conforme
Le Maire,

Marie-Louise SABATIER

Accusé de réception en préfecture
030-213001555-20220510-DELIB-059-2022-DE
Date de télétransmission : 13/05/2022
Date de réception préfecture : 13/05/2022

DEPARTEMENT DU GARD
COMMUNE DE MANDUEL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 10 mai 2022 - Délibération n°22-059

Objet : Instauration du régime d'autorisation préalable à division foncière pour l'ensemble des parcelles situées en zones agricoles et naturelles du territoire communal

Le dix mai deux mille vingt-deux, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal, convoqué le quatre mai précédent, s'est réuni en salle des Garrigues, rez-de-chaussée, sous la présidence de Monsieur Jean-Jacques GRANAT, Maire.

PRÉSENTS : J-J. GRANAT, X. PECHAIRAL, M. PLA, B. MALLET, H. NICOLAS, N. ANDREO, M. EL AIMER, C. MARTIN, J-P. ROUX, A. MATEU, P. PLONGET, M. MESSINES, F. LOPEZ, C. CERVERO, C. BOUILLET, P. SILVA, W. ALCANIZ, D-A. ROUX, D. GUIOT, S. DIELLA, T. SABATIER, H. JONQUIERE.
ONT DONNE PROCURATION :
V. MAGGI donne procuration à J-J. GRANAT, L. HEBRARD donne procuration à X. PECHAIRAL, N. CANONGE donne procuration à B. MALLET, D. MARTY donne procuration à D-A. ROUX.
Absents : M. MONNIER, I. ALCANIZ-LOPEZ, S. BREIT.
SECRETAIRE DE SEANCE : Hélène NICOLAS

* * *

Rapporteur : Marine PLA, 4ème adjointe

L'article L.115-3 du code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes dotées d'un PLU approuvé, nécessitant une protection particulière en raison de la qualité de ses sites, de décider par délibération motivée de soumettre à déclaration préalable prévues à l'article R.421-23 les divisions volontaires en propriété ou 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.

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 lot 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 ce qui concerne la zone N, et conformément au règlement du PLU, « il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt ».
En ce qui concerne la zone A, et conformément au règlement du PLU, « il s'agit d'une zone, en partie incluse en secteur inondable, à protéger en raison d'un potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles. » Il est rappelé que « seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. »

Il est nécessaire aujourd'hui d'affirmer cette volonté de sauvegarde de ces espaces au regard de l'importance des zones agricoles et naturelles sur le territoire communal et leurs qualités paysagères qui ont été confirmées dans le cadre du PLU modifié approuvé en date du 21 décembre 2006.

Accusé de réception en préfecture
030-213001555-20220510-DELIB-059-2022-DE
Date de télétransmission : 13/05/2022
Date de réception préfecture : 13/05/2022

Il est important de souligner que 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 sols.

Cette situation engendre notamment la vente de terrains en friche, ou trop petits pour être cultivés ou exploités.

De nombreuses activités et occupations du sol qui n'ont aucun lien avec le monde agricole investissent progressivement l'espace. Il en est ainsi du phénomène de cabanisation ainsi qu'une multiplication des clôtures, peu favorables à la libre circulation de la faune.
La lutte contre les divisions foncières, en ces zones, est un moyen d'assurer la sauvegarde de notre patrimoine commun.

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.115-3 et R.421-23 ;
Vu le plan local d'urbanisme (PLU) modifié approuvé par délibération n°06-093 en date du 21 décembre 2006 ;

Considérant qu'il convient de sauvegarder les zones agricoles et naturelles du territoire communal;

Ouï l'exposé du rapporteur ;
Après en avoir délibéré, et avoir voté à l'unanimité ;

ARTICLE 1. Le conseil municipal instaure une autorisation préalable à division volontaire, 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, sur l'ensemble de la zone A et N du PLU de Manduel.

ARTICLE 2. Le maire, ou son représentant, est autorisé à effectuer toutes les démarches et à signer tous les documents, permettant la mise en œuvre de la présente délibération.

ARTICLE 3. Conformément aux dispositions de l'article L.115-3 du code de 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.

ARTICLE 4. En application de l'article R.115-1 du code de l'urbanisme, une copie de la délibération sera adressée sans délai au conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels sont situées la ou les zones concernées et au greffe des mêmes tribunaux.

Convocation : 04 mai 2022
Affichage ordre du jour : 04 mai 2022
Présents : 22
Suffrages exprimés : 26
Absents : 7

Pour extrait certifié conforme
Le Maire,
Jean-Jacques GRANAT

Accusé de réception en préfecture
030-213001555-20170930-DELIB-079-2017-DE
Date de télétransmission : 05/10/2017
Date de réception préfecture : 05/10/2017

DEPARTEMENT DU GARD
COMMUNE DE MANDUEL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 30 septembre 2017 - Délibération n°17/079

Objet : Déclaration préalable à l'édification des clôtures et institution du permis de démolir

Le trente septembre deux mille dix-sept, à neuf heures trente, le Conseil Municipal, convoqué le vingt-deux septembre précédent, s'est réuni en salle des Garrigues, rez-de-chaussée, sous la présidence de Monsieur Jean-Jacques GRANAT, Maire.

PRESENTS : J-J. GRANAT, X. PECHAIRAL, V. MAGGI, L. HEBRARD, M. MONNIER, M. BERNO, M. PLA, C. BOUILLET, C. SEVENERY, J-M. FOURNIER, J. ROIG, C. CERVERO, M. EL AIMER, J. MONTAGNE, E. TROUILLAT, P. SANTANDREU Y SASTRE, A. MATEU, R. MAX, A. TRAYNARD, N. GOUCHENE.
ABSENTS : M. ESCAMEZ, D. FARALDO.
ONT DONNE PROCURATION : N. ANDREO donne procuration à M. MONNIER, I. ALCANIZ-LOPEZ donne procuration à V. MAGGI, S. FROMENT donne procuration X. PECHAIRAL, M. MAISONNAS donne procuration à C. SEVENERY, A. CABANIS donne procuration à M. PLA, C. MARTIN donne procuration à J-J. GRANAT, G. RIVAL donne procuration à N. GOUCHENE.
SECRETAIRE DE SEANCE : V. MAGGI.

* * *

Rapporteur : Marine PLA, Adjointe déléguée à l'urbanisme

Dans le cadre de l'application de la réforme des autorisations d'urbanisme en vigueur depuis le 1er octobre 2007, l'édification des clôtures est dispensée de toute formalité, sauf dans certains secteurs sauvegardés et les sites inscrits ou classés

Cependant, le Conseil Municipal peut décider de soumettre les clôtures à déclaration sur son territoire, tel que le lui permet l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

L'instauration de l'obligation de dépôt de déclaration préalable pour les clôtures permettra à Monsieur le Maire de faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci, de par sa situation, sa dimension ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou si elle est incompatible avec une servitude d'utilité publique, de manière à éviter les multiplications de projets non-conformes et le développement éventuel de contentieux.

De plus, il est, également, souhaitable d'instaurer une obligation de dépôt de permis de démolir.

En effet, le décret n° 2007-18 du 05 janvier 2007 dispense d'autorisation préalable les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable un tout ou partie d'une construction sauf si elle est située dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans un site classé, ou inscrite au titre des monuments historiques, sauf si le Conseil Municipal, par délibération, décide d'instituer l'obligation d'un permis de démolir.

Or, le permis de démolir permet d'assurer un contrôle global et cohérent de l'urbanisation de la commune ainsi que la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti dans des secteurs qui ne sont pas compris dans la liste limitative des protections particulières prévues par le code de l'urbanisme.

Il apparait nécessaire à la commune de suivre l'évolution du bâti en gérant sa démolition tout en veillant à la sauvegarde de son patrimoine. Il est dans l'intérêt de la commune de maintenir un contrôle sur les travaux de démolition de tout ou partie de construction.

Il est, donc, proposé au Conseil Municipal d'instaurer, sur l'ensemble de la commune, l'obligation de déposer une déclaration préalable pour l'édification d'une clôture et l'obligation de déposer une demande de permis de démolir, sur toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme, pour toute démolition de construction existante.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'Urbanisme notamment l'article R. 111-21 ;
Vu l'ordonnance n° 2005-1527 du 08 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme ;
Vu le décret n° 2007-18 du 05 janvier 20007 pris pour l'application de l'ordonnance susvisée ;
Vu le décret n° 2007-817 du 11 mai 2007 notamment son article 4 portant la date d'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme au 1er octobre 2007 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21/12/2006 et 05/02/2007 révisé le 05/11/2016;
Vu le Plan de Prévention des Risques d'inondation du "Bassin Versant du Vistre" approuvé par arrêté préfectoral en date du 4 avril 2014 ;
Ouï l'exposé du rapporteur,
Après en avoir délibéré, et avoir délibéré à l'unanimité,

DECIDE

ARTICLE 1. De soumettre à déclaration préalable les édifications de clôtures sur tout le territoire de la commune,
ARTICLE 2. D'instaurer, sur tout le territoire de la commune, l'obligation de déposer une demande de permis de démolir pour toute démolition de construction existante.

Convocation : 22 septembre 2017
Affichage ordre du jour : 22 septembre 2017
Présents : 20
Suffrages exprimés : 27
Absents : 9

Pour extrait certifié conforme
Le Maire,
Jean-Jacques GRANAT

MAIRIE DE MANDUEL
GARD