

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 17 novembre 2025

Envoyé en préfecture le 20/11/2025

Reçu en préfecture le 20/11/2025

Publié le

21/11/25

Rechercher le résultat

ID : 026-212601249-20251117-DEL_2025_074_3-DE

Le dix-sept novembre deux mille vingt-cinq le conseil municipal de la commune d'Etoile-sur-Rhône, dûment convoqué en date du 10 novembre 2025, 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, Christophe LAVIGNE, Anne-Marie DUBOIS, Daniel IMBERT, Odile MOURIER, Christian SALENDRES, Pierrick PAUL, Marie-Claire FAURE, Christian BERNARD, Nathalie DUCROS, Françoise DELAMONTAGNE, Valérie LECLERE, Adrien CHAPIGNAC, Marcel DATIN.

Absents ayant donné pouvoir (6) : Christiane PERALDE pouvoir à Anne-Marie DUBOIS, Jean-Christophe CHASTANG pouvoir à Florence CHAREYRON, Fabrice GIRAudeau pouvoir à Daniel IMBERT, Christine JARGEAT pouvoir à Marie-Claire FAURE, Anne KLEINHENY pouvoir à Christophe LAVIGNE, Isabelle LEO pouvoir à Françoise CHAZAL.

Absents (3) : Emilien TERRAS, Cécile MVOGO, Sandrine POGGI.

Mme Florence CHAREYRON est désignée secrétaire de séance.

Le Procès-Verbal de la séance du 27 octobre 2025 est approuvé à l'unanimité.

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

**DEL-2025-074) 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 2024 096 en date du 17 décembre 2024, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable les divisions parcellaires en zone A et N du PLU approuvé par délibération en date 6 février 2014.

Le PLU qui était en cours de révision vient d'être approuvé durant la présente séance du conseil municipal. Le nouveau PLU approuvé ne contient pas de zone Ah et Nh.

C'est pourquoi il convient d'abroger la délibération 2024 096 et d'en prendre une nouvelle dans le cadre du nouveau PLU.

Il rappelle 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 rappelle 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.

Considérant qu'il est nécessaire de préserver les zones agricoles (A) et naturelles (N) ainsi que leurs sous-secteurs définis par le Plan Local d'urbanisme révisé, afin de pérenniser les activités agricoles existantes et optimiser le fonctionnement économique de celles promues en garantissant des périmètres viables et de permettre une éventuelle

exploitation forestière sur de grandes espaces et non sous-di
d'assurer la protection des zones naturelles en raison de la qualité des sites, de la
diversité de la faune et la flore.

Il est également nécessaire de protéger, outre les mesures prises par le PLU, les zone
UA, UA*, UB, UBa, UH, UH*, UI, UI1, UI*, UIp Aub et AUh étant donné leur situation au
regard des contraintes paysagères et/ou environnementales et leur dimensionnement en
réseau ou l'absence de réseau. Dans ce cadre, 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, parcs et jardins sont
des éléments forts dans la composition paysagère du territoire communal.

Après en avoir délibéré

Le conseil Municipal décide à l'unanimité

- **D'ABROGER** la délibération 2024-096.
- **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'aménager,
- **DE DIRE** que cette décision s'applique sur les zones UA, UA*, UB, UBa, UH, UH*,
UI, UI1, UI*, UIp, Aub, AUh, A, Ap, Aco, N, Nre, Nco, Ngv selon la carte annexée et
de préciser que toute division foncière devra être en conformité aux normes du PLU
en vigueur appliquées aux unités foncières et constructions existants, et que ces
divisions foncières devront respecter l'intégralité des dispositions de la zone.
- **D'AUTORISER** le Maire à annexer cette délibération au PLU, approuvé 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 et de sa publication, d'un
recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Grenoble, 2 place 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 susmentionné. Le tribunal administratif peut
être saisi par l'application informatique "Télérecours Citoyens" accessible par le site
internet www.telerecours.fr.

ETOILE SUR RHONE

Le 17 novembre 2025

Le Maire,

Françoise CHAZAL