

**Conseil Municipal du 04 Mars 2024  
DELIBERATION N°2024 – 03**

L'an deux mille vingt-quatre, le lundi 4 mars à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune dûment convoqué par le Maire, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur MAGDALOU Jean-André, Maire.

Date de convocation : jeudi 22 février 2024

Étaient présents : Monsieur MAGDALOU Jean-André, Madame TORRES Sylvie, Monsieur CLAVAGUERA Marcel, Madame RESSEGUIER Sarita, Monsieur OLIVE Robert, Madame ROIG Colette, Monsieur FERNANDEZ Alain, Monsieur TRESSON Sébastien, Monsieur GIRBAL Alain, Madame DRILLIEN MISERY Nadine, Monsieur THOLLET Jean-Pierre, Madame SERRANO Corinne, Monsieur DE CASO Alexandre, Monsieur TONNAIRE Frédéric, Madame GIL Laura, Monsieur PEREZ Jérôme, Madame JOFRE-DESTAVILLE Marie-Ange, Madame CAZANAVE Manon

Procurations :

Madame VALENZUELA Hélène à Madame RESSEGUIER Sarita

Madame MITIDIÉRI Elisabeth à Madame CAZANAVE Manon

Absents : Monsieur ABDELHADI Pierre, Madame FONTENEAU Magali, Monsieur KOHLER Eddy, Madame MARTIN Séverine, Monsieur ARIZA Noël,

Secrétaire : Madame CAZANAVE Manon

**SOUSSION A DECLARATION PREALABLE  
DES DIVISIONS FONCIERES DANS LA ZONE A ET N**

Monsieur le Maire expose :

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.115-3, R151-52 et R421-23 ;

VU le plan local d'urbanisme, approuvé le 09/12/2009, révisé le 10/11/2009, modifié le 01/10/2013 et ayant fait l'objet d'une 2ème modification simplifiée en date du 02/12/2019 ;

**CONSIDERANT** que la commune d'Alénia a établi dans son plan local d'urbanisme des règles spécifiques pour préserver le patrimoine naturel et les continuités écologiques, les zones agricoles ainsi que les grands équilibres paysagers ;

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.

**CONSIDERANT** 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.

**CONSIDERANT** qu'il est nécessaire de préserver les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le P.L.U., afin de pérenniser les activités agricoles existantes et optimiser le fonctionnement économique de celles promues en leur garantissant des périmètres viables. 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 de la flore, mises en évidence notamment dans le rapport de présentation du P.L.U..

**CONSIDERANT** que dans les zones A et N, les parcelles agricoles notamment les vignes, les vergers les parcs et jardins mais aussi les espaces boisés sont des éléments forts dans la composition paysagère du territoire aléyanais ;

Le Maire propose au conseil municipal de soumettre à la déclaration préalable, les divisions parcellaires dans la zone Agricole (A) et dans la zone naturelle (N) du P.L.U..

Ouï, les explications de son Président, le Conseil Municipal

**DECIDE** de soumettre à déclaration préalable toute division des terrains se trouvant dans les zones A et N telles que figurant au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 09/12/2009, révisé le 10/11/2009, modifié le 01/10/2013 et ayant fait l'objet d'une 2ème modification simplifiée en date du 02/12/2019 ;

**AUTORISE** Monsieur le Maire à annexer cette délibération au Plan Local d'Urbanisme par un arrêté ;

**DIT** que conformément aux dispositions de l'article R.115-1 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 un journal régional ou local diffusé dans le département.
- Deviendra exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus ;

**PRÉCISE** qu'une copie de cette décision sera adressée :

- A Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales,
- Au Conseil Supérieur du Notariat,
- A la Chambre Départementale des Notaires,
- Au barreau et au greffe du TGI de Perpignan

**VOTE :**            **20**                    **POUR :**            **20**                    **CONTRE :**                    **ABSTENTION :**

Ainsi fait et délibéré en Mairie, le jour, mois et an que dessus

Le Maire  
Jean-André MAGDALOU



Acte rendu exécutoire après :  
- Transmission en Préfecture  
- Publication sur le site de la Mairie ([www.alenya.fr](http://www.alenya.fr)) : 08 mars 2024  
- Notification le (s'il y a lieu) :

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa publication. La réponse interviendra alors dans un délai de deux mois, le silence de l'administration faisant naître une décision de rejet tacite. Elle peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans les deux mois à compter de sa publication ou de la réponse au recours gracieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique *télérecours citoyen* accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)