



5.5.3. DÉLIBÉRATION SOUMETTANT LES DIVISIONS FONCIÈRES À DÉCLARATION PRÉALABLE (ARTICLE L.115-3 C.U.)

DOSSIER D'APPROBATION	VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU 21/12/2017 APPROUVANT LE PLU							
MAÎTRE D'OEUVRE DU PLU	URBEO	URBANISME	BIOTOPE	ENVIRONNEMENT	DELSOL	AVOCAT	ARTELIA	HYDRAULIQUE

COMMUNE DE VALLEIRY
EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
21 Décembre 2017

L'an deux mil dix-sept, le vingt-et-un Décembre, le Conseil Municipal de la Commune de VALLEIRY, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. MUGNIER Frédéric, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 23
Nombre de conseillers municipaux présents : 17
Nombre de conseillers municipaux votants : 21
Date de convocation du Conseil Municipal : 13.12.2017

PRESENTS : Frédéric MUGNIER, Maire, Mmes Magali BROGI, Hélène ANSELME, MM. David EXCOFFIER, M. Amar AYEB Adjoints, Mmes Corinne DURAND, Giovanna VANDONI, Pascale MORANDAT, M. Grégoire GINON, Mme Bénédicte REVILLION, M. Jean-Yves LE VEN, Mme Marie Noëlle BOURQUIN, MM. Raymond VIOLLAND, Patrick VUKICEVIK, François FAVRE, Pierre HACQUIN et Mme Jocelyne BONTRON, Conseillers Municipaux.

POUVOIRS : M. Alban MAGNIN à M. David EXCOFFIER
Mme Virginie LACAS à Mme Hélène ANSELME
M. Alain CHAMOT à Mme. Magali BROGI
M. Jean FEIREISEN à M. Grégoire GINON

ABSENTS : M. Jean-Michel FAVRE et Mme Michelle FAVRE

Madame Giovanna VANDONI a été élue secrétaire de séance.

DCM20171221-05

OBJET : DOCUMENTS D'URBANISME (2.1.2) - SOUMISSION DES DIVISIONS FONCIERES A DECLARATION PREALABLE ;

La commune connaît depuis plusieurs années de fortes transformations urbaines qui ne cessent de s'accélérer. Le paysage urbain de la commune et les espaces de nature en ville sont en mutation sous l'effet notamment d'une massification des programmes immobiliers. La pression immobilière qui s'exerce sur le territoire conduit à un changement d'échelle de la taille des opérations. On assiste à une transformation des caractéristiques de certains quartiers Valleiryens prenant les formes suivantes :

- Démolition de bâtis anciens et construction de programmes immobiliers imposants,
- Regroupement de plusieurs parcelles pour constituer des ensembles immobiliers unitaires,
- Divisions parcellaires pour densifier davantage les tènements fonciers.

Ces évolutions menacent l'identité et les caractéristiques architecturales, paysagères et écologiques de plusieurs quartiers de la commune. Le centre-bourg est particulièrement touché par ce phénomène. Plusieurs « cœurs de nature » au sein du cœur de Valleiry sont menacés de suppression. Si la densification urbaine du centre de la commune est une nécessité, elle doit également s'accompagner de la préservation des caractéristiques patrimoniales, paysagères et environnementales. Le PLU identifie des bâtiments à protéger en raison de leur valeur patrimoniale au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Des espaces végétalisés présentant un intérêt paysager ou écologique sont également préservés par diverses mesures du PLU (Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ; espaces verts

et terrains cultivés protégés au titre de l'article R151-43 6° du code de l'urbanisme). Les abords des cours d'eau sont également couverts par des périmètres de protection. Le PLU encadre également la constructibilité des terrains au regard de règles d'implantation. Cependant, des divisions foncières peuvent menacer, par leur importance, le nombre de lots créés ou les travaux qu'ils impliquent, la qualité paysagère et le caractère naturel de plusieurs espaces du tissu urbanisé, notamment les cœurs de nature situés en centre-bourg. Il en est de même pour les ripisylves qui voient au fur et à mesure leurs abords entravées par la multiplication d'ouvrages, de clôtures ou d'obstacles.

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 [...] 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 » à déclaration préalable dans un périmètre qu'il détermine.

Dans ce périmètre, la commune peut s'opposer à la division de terrain si cette dernière « 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. »

L'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme précise que ces divisions de propriétés foncières situées dans une zone délimitée en application de l'article L.115-3 du Code de l'Urbanisme sont soumises à déclaration préalable à l'exception notamment des divisions opérées notamment dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée (exemple : zone d'aménagement concerté, lotissement...).

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 115-3, R. 115-1 et R.421-23,

DECISION

Après exposé et en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITE

- **DECIDE** de délimiter un périmètre à l'intérieur duquel les divisions foncières sont subordonnées à déclaration préalable et approuve le périmètre joint en annexe à la présente délibération.

Conformément à la législation en vigueur,

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal régional ou local diffusé dans le département. La délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du code général des collectivités territoriales. La délibération sera transmise à la préfecture. Copie en est adressée sans délai au Conseil supérieur du notariat, à la Chambre Interdépartementale des notaires de la Savoie et de la Haute-Savoie, au barreau de Thonon-les-Bains, du Léman et Genevois et du Greffe du TGI de Thonon-Les-Bains.

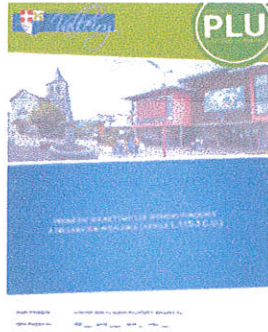
La présente délibération deviendra exécutoire après l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité visées ci-dessus.

Envoyé en préfecture le 22/12/2017

Reçu en préfecture le 22/12/2017

Affiché le 22/12/2017 SLO

ID : 074-217402882-20171221-DCM2017122105-DE



Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus et
ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Frédéric MUGNIER



DCM20171221-05

Le Maire certifie le caractère exécutoire de la présente délibération qui a été affichée à la porte de la Mairie le 22/12/2017
et télétransmise à la Sous-Préfecture de Saint-Julien-en-Genevois le 22/12/2017