

**DEPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME  
CANTON DE GOURNAY EN BRAY  
COMMUNE DE FERRIERES EN BRAY (76220)**

**DELIBERATION  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-cinq janvier à 19 heures, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de Madame Marie-France DEVILLERVAL, Maire.

**Date de convocation : 19 janvier 2024**

**Nombre de Conseillers en exercice : 18**

**Nombre de Conseillers présents : 13**

**Nombre de Conseillers votants : 18**

**Étaient présents :** Marie-France DEVILLERVAL, Monsieur Pierre BOS, Madame Micheline DUONG, Monsieur Joël TOLU, Monsieur Gérard LEGER, Madame Nathalie CHABBERT, Madame Anita PILAIN, Monsieur Jean-Marc GOEMAERE, Monsieur Julien GIFFARD, Dominique DUVAL, Monsieur Alain LEGOIX, Madame Maud GARRET, Monsieur Jean-Noël CANU

**Étaient absents excusés :** Madame Maria LECUIR donne pouvoir à Monsieur Joël TOLU, Monsieur Yannick BUISSON donne pouvoir à Monsieur Jean-Noël CANU, Madame Stéphanie BOULENGER donne pouvoir à Monsieur Pierre BOS, Monsieur Alain DEPARIS donne pouvoir à Monsieur Gérard LEGER, Monsieur Nicolas BAGUET donne pouvoir à Madame Micheline DUONG.

**2024-11**

**OBJET : Divisions foncières au régime de la Déclaration Préalable**

Madame le Maire expose à Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux que 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, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, 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.

Elle 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 ». Elle explique 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. Il est nécessaire aujourd'hui de réaffirmer la volonté de sauvegarde de des espaces au regard de l'importance des zones agricoles et naturelles sur le territoire de la Commune et la qualité

paysagère ou le maintien des équilibres biologiques et la maîtrise de la densité urbaine recherchée. Affirmées dans le PADD approuvé par délibération du Conseil Municipal du 13 mars 2018 :

« **3 grands axes de réflexion prioritaires** ont été retenus :

- 1 - Préservation du patrimoine et du cadre de vie ;
- 2 - Rechercher un équilibre entre le développement de l'urbanisation et le caractère rural communal ;
- 3 - Pérennisation des activités, des équipements et des services. »

Et confirmées dans le PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 15 avril 2021

Or, ces divisions nouvelles, libérant des terrains à bâtir ou non, pourraient compromettre le caractère rural de la commune, des espaces agricoles et des espaces naturels.

Considérant qu'il est nécessaire :

De préserver les zones agricoles (A) et naturelles (N et ses sous- secteurs) afin de pérenniser les activités agricoles existantes et optimiser le fonctionnement économique de celles promues en leur garantissant des périmètres viables,

D'assurer la protection des zones naturelles en raison de la qualité des sites, de la diversité de la faune et de la flore. En évitant de terrains trop petits pour être exploités ou cultivés et transformés en terrains de loisirs engendrant un phénomène de cabanisation ou accueillant des occupations du sols qui n'ont pas de lien avec le règlement de la zone sous forme d'habitat précaire ou de caravaning par exemple.

De protéger les zones urbanisées (U et ses sous- secteurs), de par leur situation au regard des contraintes paysagères et/ou environnementales et de par leur capacité en réseau, justifiant le maintien d'un tissu urbain maîtrisé.

Dans ce sens, il est proposé au conseil municipal d'instaurer l'obligation de déposer une déclaration préalable pour les divisions foncières bâties situées sur le territoire de la commune.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire, après avoir délibéré, Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 115-3 et R.421-23,

Vu le Plan Local d'Urbanisme en vigueur,

Décide :

De soumettre à déclaration préalable au titre de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme, les divisions volontaires des propriétés foncières,

De préciser que les espaces de la Commune soumis à ladite déclaration seront les zones agricoles classées "A », les zones naturelles classées "N" et les zones urbanisées « U » au Plan Local d'Urbanisme en vigueur ainsi que leurs sous-secteurs,

D'autoriser le Maire à annexer cette délibération au PLU par un arrêté,

De dire que conformément aux dispositions de l'article R.115-1 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en Mairie pendant un mois et tenue à la disposition du public à la Mairie. Mention en sera publiée 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 et aux Barreaux constitués près du Tribunal Judiciaire de Dieppe.

D'autoriser le Maire à mettre en œuvre la présente délibération et l'habilite à signer tous les documents s'y rapportant, ainsi que l'arrêté permettant l'annexion de la présente délibération au PLU.

Vote : Pour : 18

Contre :

Abstention :

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme.

Le Maire,



Marie-France DEVILLERVAL

