



**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

Délibération du Conseil Municipal du 20 octobre 2025

N° 2025/10-11

**SOUMISSION DES DIVISIONS FONCIERES A DECLARATION PREALABLE EN ZONES A ET N DU PLUI
AU TITRE DE L'ARTICLE L 115-3 DU CODE DE L'URBANISME**

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE LUNDI VINGT OCTOBRE A DIX HUIT HEURES les Membres du Conseil Municipal de la Commune de CASTELNAU-LE-LEZ, se sont réunis en nombre prescrit par la Loi, sous la présidence de Monsieur Frédéric LAFFORGUE, Maire, et sur sa convocation.

ETAIENT PRESENTS : Frédéric LAFFORGUE, MAIRE.

Gérard SIGAUD, Nathalie LEVY, Thierry DEWINTRE, Muriel SARRADIN, Philippe GUY, Luisa PAPE, Bruno ROUDIER, Sylvie ROS-ROUART, Gassien GAMBIER, Isabelle SERAN, ADJOINTS.

Marthe JEREZ, François BROTHIER, Anne LE LANCHON, Jean KOEHLIN, Nathalie MARLIER, Laurent PRADIER, Fabien GUTIERREZ, Catherine ESTOUP, Marion COLIN, Julien MIRO, Clara BIANCO, Aude RUMEAU, Hugues FERRAND, Carine BARBIER, Jacques BURGUIERE, Cécile NEGRIER, Frédéric FAIVRE, Richard CORVAISIER et Mathilde BORNE.

ABSENTS REPRESENTÉS :

Mathieu PERROT représenté par Gérard SIGAUD

Marie-Hélène WEBER représentée Isabelle SERAN

Estelle BERETTI représentée par Carine BARBIER

ABSENT EXCUSE :

Jérôme AZUARA

Stéphanie DEVEZE DELAUNAY

MOUVEMENTS EN COURS DE SEANCE :

SECRETAIRE DE SEANCE : Marthe JEREZ

Délibération du Conseil Municipal 20 octobre 2025

N° 2025/10-11

**SOUMISSION DES DIVISIONS FONCIERES A DECLARATION PREALABLE EN ZONES A ET N DU PLUI
AU TITRE DE L'ARTICLE L 115-3 DU CODE DE L'URBANISME**

Monsieur Bruno ROUDIER, Adjoint au Maire Adjoint délégué à l'Urbanisme résilient, l'Innovation et la Démocratie participative, expose :

Afin de pouvoir prendre connaissance et contrôler les divisions qui interviennent dans les zones Agricoles (A) et Naturelles (N) du Plan Local de l'Urbanisme, la réglementation permet de les soumettre à déclaration préalable en application de l'article L. 115-3 du code de l'urbanisme.

Cet article prévoit 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.

L'autorité compétente 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 ».

Il s'agit ici d'affirmer la volonté de la commune de sauvegarder ces espaces. En effet, les divisions foncières dans ces zones peuvent générer des impacts négatifs sur ceux-ci, parmi lesquels une réduction des surfaces cultivables ou une artificialisation des terres avec des constructions illégales.

Il est dès lors proposé au conseil municipal de soumettre à déclaration préalable au titre de l'article L. 115-3 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 dans les zones classées A et N du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Climat ainsi que dans leurs sous-secteurs.

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Climat approuvé le 16/07/2025,

Vu l'article L. 115-3 du code de l'urbanisme.

Il est proposé au Conseil Municipal d'instituer la procédure de déclaration préalable pour les divisions foncières dans les zones Agricoles (A) et Naturelles (N) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Climat.

Le Conseil Municipal est invité à délibérer.

La proposition est adoptée à l'unanimité.

Pour : 33 (Frédéric LAFFORGUE, Gérard SIGAUD, Nathalie LEVY, Thierry DEWINTRE, Muriel SARRADIN, Philippe GUY, Luisa PAPE, Bruno ROUDIER, Sylvie ROS-ROUART, Gassien GAMBIER, Isabelle SERAN, Marthe JEREZ, François BROTHIER, Anne LE LANCHON, Jean KOEHLIN, Nathalie MARLIER, Laurent PRADIER, Mathieu PERROT représenté par Gérard SIGAUD, Fabien GUTIERREZ, Marie-Hélène WEBER représentée Isabelle SERAN, Catherine ESTOUP, Marion COLIN, Julien MIRO, Clara BIANCO, Aude

Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

Publié le



ID : 034-213400575-20251020-DEL2025_10_11-DE

Suite de la délibération N°2025/10-11

RUMEAU, Hugues FERRAND, Carine BARBIER, Jacques BURGUIERE, Cécile NEGRIER, Frédéric FAIVRE, Richard CORVAISIER, Mathilde BORNE et Estelle BERETTI représentée par Carine BARBIER.)

Abstention : 0

Contre : 0

FAIT A CASTELNAU-LE-LEZ, LE 20 OCTOBRE 2025

LE MAIRE

Frédéric LAFFORGUE

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.