



Plan Local d'Urbanisme

**Pièce n°6 : Annexes _ Périmètre de divisions foncières
soumises à déclaration préalable**

• Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

• Le Maire,

• Bureau d'études :

CREHAM
202 rue d'Ornano
33000 Bordeaux
Tél : 05 56 44 00 25

Atelier BKM
8 place Amédée Larrieu
33000 Bordeaux
Tel : 05 56 24 20 94

créham

bkm

ARRONDISSEMENT DE BORDEAUX

MAIRIE

DE

CESTAS

Tél : 05 56 78 13 00

Fax : 05 57 83 59 64

REPUBLIQUE FRANCAISE

RECUEIL

20-03-10

PREF 33

CONSEILLERS EN EXERCICE : 33

NOMBRE DE PRESENTS : 23

NOMBRE DE VOTANTS : 27

L'an deux mille dix, le 29 mars, à 19 heures, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Pierre Ducout, Maire.

PRESENTS : Mmes et Mrs DUCOUT - BETTON — CELAN - CHIBRAC - DUBOS - FERRARO - HARAMBAT - LANGLOIS - RECORS - MAISON - LAFARGUE - DARNAUDERY - SORHOLUS - PUJO - REMIGI - BATORO - BOUSSEAU - BONNET - COUDOUNGAN - SALA - MERLE - METRA - LAFON Guy

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION : Mmes BINET et DELARUE, Mrs DESCLAUX et GIBAUD.

ABSENTS EXCUSES : Mmes GASTAUD, OTHABURU, GILLME WAGNER et COMMARIEU, Mrs LAFON JP et STEFFE.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mr LAFON Guy

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein même du Conseil. Mr LAFON Guy ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

La convocation du Conseil Municipal a été affichée en Mairie, conformément à l'article 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, et le compte rendu de la présente séance sera affiché conformément à l'article L.2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ADRESSE POSTALE : B.P. 9 - 33611 CESTAS CEDEX

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 MARS 2010 - DELIBERATION N° 2/5.

Réf : Urbanisme - VS

OBJET : DELIMITATION DE SECTEURS RENDANT OBLIGATOIRES LES DIVISIONS SOUMISES A DECLARATION PREALABLE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-5-2 DU CODE DE L'URBANISME

Monsieur le Maire expose :

En préambule aux diverses études qui seront réalisées dans le cadre de la mise en œuvre prochaine d'une procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, notre Commune tient à rappeler un des principes fondamentaux qui ont prévalu en matière de développement de l'urbanisation sur notre territoire.

Ce principe sera d'ailleurs réaffirmé dans le cadre du futur PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU projeté ou au niveau des orientations d'aménagements relatives à la protection de certains secteurs de la commune de Cestas qui seront annexés à ce même document de planification urbaine et ce, en application des articles L.123-1 et R.123-3 du Code de l'Urbanisme.

En effet, depuis l'approbation du 1^{er} P.O.S en 1979, notre Commune s'est attachée à concilier un développement limité de l'urbanisation avec la préservation des espaces naturels boisés ou des paysages spécifiques de qualité de notre territoire communal.

Ainsi notre Commune comporte plus de 75% de sa superficie classée en zone naturelle (zone NC à vocation agricole, ou en zone ND de protection renforcée) dont environ 5000 hectares en espaces boisés à conserver (EBC).

Il importe aujourd'hui, dans cette période transitoire de « pré PLU » de conforter cet enjeu majeur par la délimitation de plusieurs secteurs dans lesquels les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne seront pas soumises à permis d'aménager, devront faire l'objet d'un dépôt d'une déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence et conformément aux prescriptions de l'article L.111-5-2 du Code de l'Urbanisme je vous propose d'appliquer cette obligation dans les secteurs constituant les lotissements suivants : Le BIGANOUN I et II, LES ECUREUILS, LE DOMAINE DE LA PELOUX, LA CLAIRIERE AUX CHEVAUX, LA TUILERIE DE BELLEVUE I, LE HAMEAU DE COPPINGER, FLEURS D'AJONC et LES PIECES DE CHOISY.

Cette disposition est motivée par l'aspect général que présentent ces lotissements, qui sont tous sans exception, constitués de lots présentant une importante superficie qui va de 2000 m² pour les plus petits à plus d'un hectare pour les plus vastes.

Ce dimensionnement de parcelles ayant à l'origine pour double objectif de préserver un maximum de végétation dans ces secteurs et en parallèle de conserver à ces lotissements l'aspect de hameaux d'habitations diffuses, caractéristiques de la lande girondine, sous la forme d'une grande parcelle supportant une seule maison d'habitation et ses dépendances au sein d'un arial boisé de pins ou de chênes.

Dans cette optique, notre Commune a volontairement instauré dans ces secteurs un Coefficient d'Occupation des Sols très faible de 0.05 à 0.15 maximum ainsi que l'obligation pour toute division de créer des parcelles d'une superficie minimale de 2000 m².

Par ailleurs, ces lotissements se caractérisent de même par leur implantation en limite de zone urbanisée plus dense, tels que les lotissements Mano, les Pierrettes, ou le Ribeyrot. Ils jouent à ce titre le rôle de « zones tampons » entre les secteurs bâtis et la forêt protégée.

Ces lotissements comportent de plus, de grandes surfaces d'espaces verts rétrocédés à la Commune de Cestas qui en assure l'entretien.

Ces espaces verts sont volontairement maintenus à l'état naturel (conservation de leur flore d'origine constituée de bruyères, brandes, fougères, pins, chênes) ou reboisés par des essences endémiques. Certains d'entre eux, (BIGANOUN I et II) comportent de petites lagunes véritables microcosmes garants du maintien de la biodiversité. D'autres ont été réalisés sur d'anciennes lagunes et à proximité de ruisseaux ou de plans d'eau (LE DOMAINE DE LA PELOUX, LA TUILERIE DE BELLEVUE I, LES ECUREUILS).

La conjonction de ces divers éléments fait clairement ressortir une unité paysagère sur l'ensemble de ces secteurs qu'il nous importe de protéger en limitant les divisions de propriétés foncières.

Entendu ce qui précède et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité,

- Vu l'article L.111-5-2 du Code de l'Urbanisme

- décide de délimiter des secteurs comprenant les lotissements : LE BIGANOUN I et II, LA CLAIRIERE AUX CHEVAUX, LE HAMEAU DE COPPINGER, LA TUILERIE DE BELLEVUE I, LES ECUREUILS, LE DOMAINE DE LA PELOUX, FLEURS D'AJONC et LES PIECES DE CHOISY, qui en raison de la qualité de leurs paysages doivent être protégés de manière prioritaire.

- décide de soumettre les demandes de divisions foncières des lots de ces lotissements à dépôt de déclaration préalable dans les conditions définies par l'article L.421-4 du code de l'urbanisme.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

LE MAIRE



[illegible]