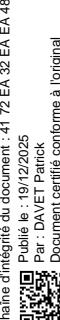
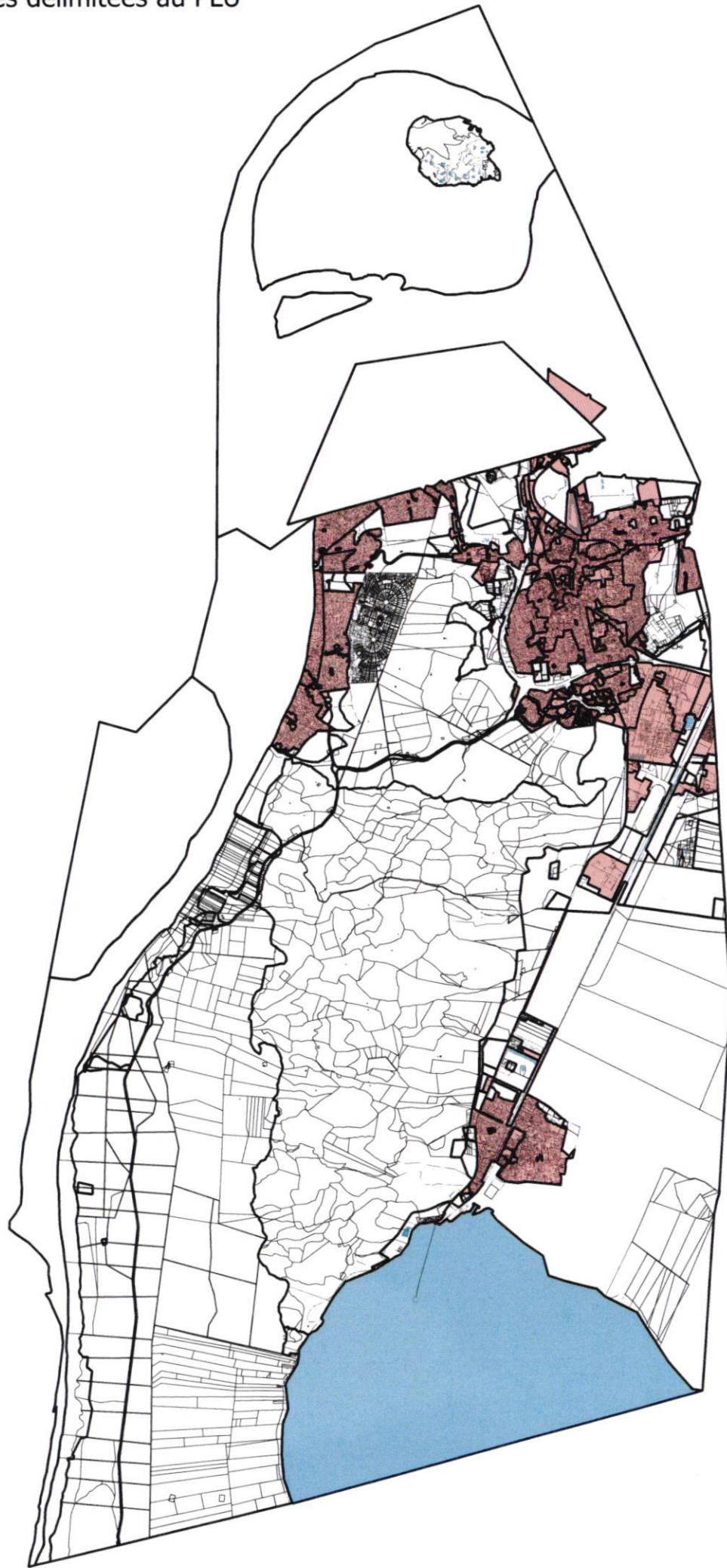


Zones urbaines délimitées au PLU



**MISE EN OEUVRE D'UNE DÉCLARATION PRÉALABLE POUR LES DIVISIONS VOLONTAIRES
DE PROPRIÉTÉS FONCIÈRES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES EN RAISON DE LA
QUALITÉ DES SITES, DES MILIEUX NATURELS ET DES PAYSAGES**

Note explicative de synthèse

Le code de l'urbanisme, et notamment son article L 115-3, 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 des zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L42I-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, qui ne sont pas soumises à permis d'aménager.

Par délibération n°2017-12-499 en date du 12 décembre 2017, il a été instauré l'obligation de dépôt d'une déclaration préalable aux divisions de propriétés bâties situées à l'intérieur des zones délimitées sur la délibération,

Le PLU approuvé le 18 décembre 2025 modifie la dénomination et le périmètre des zones,

Afin de renforcer les mesures de protection du paysage caractéristique de la commune, de maintenir un tissu urbain de qualité, et de garantir la bonne desserte des terrains divisés (accès, réseaux, ...) de l'ensemble des zones urbaines délimitées au Plan Local d'Urbanisme à savoir les zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UHi, UI, Ulc, UK, UT, UM, UP, UR, UX, UZ, Usdu et leurs déclinaisons, cette délibération justifie de la mise en oeuvre des possibilités offertes par l'article L 115-3 du Code de l'urbanisme.

Un contrôle des divisions sur l'ensemble des zones urbaines délimitées au Plan Local d'Urbanisme, notamment les divisions de propriétés bâties qui échappent au dépôt d'une déclaration préalable, permettrait de conserver un parcellaire et une densité de construction compatibles avec la préservation du couvert arboré qui fait la spécificité de la commune. Il s'agirait également de préserver la qualité du tissu urbain sur l'ensemble du territoire.

C'est pourquoi afin de pouvoir être informé de ces divisions susceptibles de compromettre le caractère et la qualité des paysages et du tissu urbain, il est aujourd'hui nécessaire de soumettre à déclaration toute division de propriété sur l'ensemble des zones urbaines du territoire communal.

La délibération a donc pour objet de :

- Instaurer l'obligation de dépôt d'une déclaration préalable aux divisions de propriétés Foncières sur l'ensemble des zones urbaines délimité au Plan Local d'Urbanisme à savoir les zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UHi, UI, Ulc, UK, UT, UM, UP, UR, UX, UZ, Usdu et leurs déclinaisons en application de l'article L 115-3 du code de l'urbanisme.

- DECIDER que la présente délibération entrera en vigueur à la date d'opposabilité du PLU approuvé le 18 décembre 2025.

- Conformément à l'article R115-1 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée en Mairie pendant 1 mois et tenue à la disposition du public à la Maire et sera publiée dans un journal régional ou local diffusé dans le département.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20251218-DEL2025-12-519-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2025
Publication : 19/12/2025

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

