

L'an deux mille vingt-quatre, le quatorze octobre, le conseil municipal de la commune de Sainte Eulalie, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Salle des Fêtes de la Commune, sous la présidence de Monsieur Hubert LAPORTE, Maire.

Date de convocation du conseil municipal : le mardi 8 octobre 2024.

Présents : Mesdames et Messieurs LAPORTE, AYAYI, DUTRUCH, COMPAGNON, CANUDO, YANINI, BORIES, MARIE, GENESTE, CHAPSAL, CUVIT, ARLABOSSE, ASO, BRISSON, ALLIOT, TESSIER, DUPUY, SAGNET, HUEBER.

Excusés ayant donné pouvoir :

Mme VAURY ayant donné procuration à Mme CANUDO,
M. MANSION ayant donné procuration à Mme DUPUY,
Mme PERRY ayant donné procuration à Mme AYAYI,
M. L'HOSTIS ayant donné procuration à M. YANINI,
Mme LAURENTJOYE ayant donné procuration à M. LAPORTE.

Absents :

Mme BUYSE,
M. DIATTA,
Mme DUVERGER.

Nombre de conseillers	
En exercice	27
Présents	19
Votants	24
Pour	22
Contre	2 M. Sagnet et Mme Hueber
Abstentions	

D-2024-10-05 REGLEMENTATION PAR DECLARATION PREALABLE DES DIVISIONS FONCIERES SUR LA COMMUNE DE SAINTE-EULALIE DANS LES ZONES UC, UBC et UBA, A et N

Actuellement en l'absence de délibération de la commune, les divisions de terrain ne sont plus soumises à déclaration préalable.

En application des articles R421-23 et L115-3 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée et à l'intérieur de zones qu'il délimite de soumettre à la déclaration préalable 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.

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions de l'article L115-3, la Mairie 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.

En effet, ces divisions nouvelles dues à la pression foncière subie à Sainte-Eulalie, susceptible de créer des terrains à bâtir ou du morcellement, pouvant compromettre le caractère naturel des espaces la qualité paysagère ou le maintien de la qualité biologiques et in fine, la maîtrise de la densité urbaine recherchée.

Dans la continuité du PLU de Sainte-Eulalie approuvé le 15/07/2019 et révisé le 22/07/2024, il est proposé de préserver les zones agricoles (A) et naturelles (N) afin de pérenniser les activités agricoles existantes, de permettre une éventuelle exploitation forestière et viticole sur de grands espaces viables et non sous-divisés : est proposé d'assurer la protection des zones naturelles en raison de la qualité des sites, de la diversité de la faune et de la flore, mises en évidence notamment les trames verte et bleue du PLU.

Il est également proposé de protéger, outre les mesures prises par le PLU, les zones Uc, Ubc et Uba qui, de par leur situation au regard des contraintes paysagères et/ou environnementales et de par leur sous dimensionnement en réseau, justifient le maintien d'un tissu urbain aéré. Dans ce cadre, l'un des soucis essentiels est de conserver un parcellaire et une densité de constructions compatibles avec la préservation du couvert arboré, des zones rurales afin de ne pas dénaturer l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il s'agit en particulier de renforcer l'identité de « village », de protéger l'environnement, d'assurer un développement urbain maîtrisé et rationalisé respectueux des espaces bâtis existants, de préserver le patrimoine bâti et végétalisé remarquable de la commune.

Dans l'ensemble de ces zones, les parcelles agricoles viticoles, boisements, friches, parcs et jardins sont des éléments forts dans la composition paysagère du territoire Eulalien et le PLU approuvé le 22/07/2024, et du cadre de vie de Sainte-Eulalie.

Il est recensé plus d'une cinquantaine de bâtiments d'architecture remarquable protégés au titre de l'article L151-9 du Code de l'Urbanisme qu'il convient de protéger aussi en leur garantissant un périmètre viable.

C'est pourquoi il est proposé au Conseil Municipal de soumettre à la déclaration préalable, les divisions parcellaires des zones Uc, Ubc et UBA, A et N du PLU approuvé.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à la majorité, décide :

- de soumettre à déclaration préalable toute division des terrains se trouvant en zone Uc et Ubc, Uba, A et N telles que figurant au Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal du 15/07/2019 et modifié le 22/07/2024,
- d'autoriser M. le Maire à annexer cette délibération au Plan Local d'Urbanisme par un arrêté,
- de dire que conformément aux dispositions de l'article R115-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération :
 - Fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département.
 - Deviendra exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessous.
- de préciser qu'en application de l'article R115-1 du Code de l'Urbanisme, une copie de cette décision sera adressée :
 - A Monsieur le Préfet de la Gironde
 - Au Directeur Départemental des Finances Publiques

- A la chambre départementale des Notaires
 - Au barreau et au greffe du Tribunal Judiciaire compétant
- d'autoriser Monsieur le Maire à annexer la délibération au Plan Local d'Urbanisme par un arrêté.

FAIT ET DELIBERE EN MAIRIE LES JOUR MOIS ET AN SUSDITS
POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME AU REGISTRE
SAINTE-EULALIE LE 15/10/2024



LE MAIRE,
M. HUBERT LAPORTE