

**EXTRAIT**  
**DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**

Le 25 septembre 2023, à 19h00,

le Conseil Municipal de la Commune d'Arsac, dûment convoqué le 15 septembre 2023, par Monsieur le Maire, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Frédéric AURIER - Maire.

**Etaient Présents** : Laurence ALIAS – Jean-Paul BOSC – Catherine BOUDOU – Claudine BOUQUEY – Laurent CADUSSEAU – Sylvie CAPÉRA-VIGNES – Éric CHARBONNIER – Kristelle CUMIA – Monique DIGEON – Romain DUCOLOMB – Jean-Yves GAILLARD – Dominique LAFRENOY – Amandine LESAGE – Dagmar MARCHAND – Romuald MASSÉ – Huguette PANOZZO – Hélène PIQUER – Rosy PIRAME – Sandra ROSSI-LOPEZ – Gérard SONGY

formant la majorité des membres en exercice.

**Pouvoirs** : Arlette CHAVANNE à Frédéric AURIER  
Jonathan KOBBS à Eric CHARBONNIER  
Yoann PHOENIX à Monique DIGEON  
Emmanuel SEEBERGER à Gérard SONGY

**Secrétaire de séance** : Romuald MASSÉ

**URBANISME – ACTES RELATIFS AU DROIT D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS**  
**2023.25.09-11 SOUMISSION À DÉCLARATION PRÉALABLE DES DIVISIONS FONCIÈRES DANS LES**  
**ZONES AGRICOLE (A) ET NATURELLE (N)**

Monsieur le Maire rappelle qu'outre les travaux soumis à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, l'article L.115-3 du même code octroie la possibilité à la Commune de soumettre à déclaration préalable les divisions foncières dans les zones nécessitant une protection particulière.

Dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), les zones Agricole (A) et Naturelle (N) sont les zones les plus sensibles du territoire, notamment au regard de leur vocation et de leur qualité paysagère.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.115-3, R.115-1, R.151-52 et R.421-23,

Vu le PLU approuvé par délibération 2016.03.11-01 en date du 03/11/2016, modifié par délibération 2019.17.07-06 en date du 17/07/2019, mis à jour par arrêté municipal 2021-121 du 18/11/2021,

Vu les articles R.421-23 et L.115-3 du Code de l'Urbanisme qui stipulent que le Conseil Municipal peut décider, par délibération motivée et à l'intérieur de zones qu'il délimite, de soumettre à 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, dans les parties du territoire nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Considérant qu'en application de l'article L.115-3 du Code de l'Urbanisme, 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* ».

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.

Considérant qu'il est nécessaire de préserver les zones Agricole (A) et Naturelle (N) définies par le PLU afin de privilégier la qualité du paysage environnemental en valorisant les espaces naturels, la

diversité de la faune et de la flore, en pérennisant les conditions nécessaires à la présence des activités agricoles, en favorisant la prévention et la gestion des risques notamment incendies.

Considérant qu'à travers la protection de la forêt de production, il s'agit de préserver son rôle d'élément fondateur de l'identité paysagère communale mais également de protéger les ensembles boisés qui jouent un rôle d'espaces tampons entre l'enveloppe urbaine du bourg et la campagne environnante.

Considérant que la Commune d'Arsac est caractérisée par la présence d'un terroir viticole particulièrement prestigieux qu'il convient de protéger. En effet, outre l'intérêt économique pour la Commune, le vignoble offre un paysage diversifié où alternent des vignes soignées, des massifs boisés, des bosquets, des arbres isolés ou encore des parcs de propriétés.

Dans l'ensemble de ces zones, les parcelles agricoles, boisement, landes, sont des éléments forts dans la composition paysagère de la Commune.

C'est pourquoi, il est proposé à l'Assemblée de soumettre à déclaration préalable, les divisions parcellaires en zones Agricole (A) et Naturelle (N) du PLU approuvé.

La commission urbanisme ayant été saisie de ce dossier dans sa séance du 07/09/2023,

Monsieur le Maire propose :

- ✓ De subordonner au régime de la déclaration préalable l'ensemble des divisions foncières comprises dans les zones A et N du PLU, conformément au plan annexé à la présente délibération, afin de pouvoir continuer à assurer leur protection.
- ✓ D'autoriser Monsieur le Maire à annexer cette délibération au PLU par un arrêté.
- ✓ De dire que, conformément aux dispositions de l'article R.115-3 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-dessus.
- ✓ De préciser, qu'en application de l'articles R.115-1 du Code de l'Urbanisme, une copie de cette décision sera adressée :
  - à Monsieur le Préfet de la Gironde,
  - à Monsieur le Sous-Préfet de Lesparre-Médoc,
  - à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer,
  - au Conseil Supérieur du Notariat,
  - à la Chambre Départementale des Notaires,
  - au barreau et au greffe du Tribunal de Grande Instance de Bordeaux.

Les conclusions mises aux voix sont adoptées à l'unanimité.

Pour copie conforme  
Arsac, le 26 septembre 2023

**Frédéric AURIER**  
Maire

