



4.10 Annexes

Division Foncière soumis à déclaration préalable

Version	Date
PLUi arrêté	11 juillet 2019
PLUi approuvé	27 février 2020
Modification Simplifiée N°1 du PLUi approuvée	6 mai 2021
Modification N°1 du PLUi approuvée	24 mars 2022
Modification N°3 du PLUi approuvée	27 juin 2023

*Vu pour être annexé à la délibération n° 202306276B
approuvant le PLUi de la Communauté de communes de
Marenne-Adour-Côte-Sud
en date du 27/06/2023*

Le président
Pierre Froustey



NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	28
Date de la convocation		
01/03/2022		
Date d'affichage		
01/03/2022		

Séance du 7 MARS 2022

L'an deux mil vingt-deux et le 7 mars à 19h00, le Conseil Municipal de la Commune de Labenne, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la mairie de Labenne, sous la présidence de M. Jean-Luc DELPUECH, Maire.

Présents : tous les membres à l'exception de DUSSES Jacques, DARRIBERE Patrick, GOYENECHÉ Olivier, ETCHEVERRY Anne, SALLABERRY Muriel, qui avaient donné respectivement pouvoir à DELPUECH Jean-Luc, CHESSOUX Stéphanie, CHARBONNIER Véronique, PETITJEAN Jérôme, DUBOS Christelle ; LANCELIN Céline et BELLOCQ Aurélien ayant donné pouvoir à RONDET Chantal.

Absent(s) Excusé(s) : PEREZ Christelle

Secrétaire de séance : TAUZIN Marie-France

N°2022-03-07-21/29 – Obligation de dépôt d'une déclaration préalable aux divisions foncières dans le secteur de Labenne Océan

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 111-5-2 et R 421-23,

Vu le PLUI,

Considérant le secteur de Labenne Océan, (hors Plan Masse, autour de la Place des Landais/Avenue de la plage, le Village des Chalets du Boudigau et le linéaire commercial pour les projets exclusivement commerciaux), secteur à la qualité architecturale reconnue comme étant particulièrement intégrée au couvert végétal,

Vu la position de l'Architecte des Bâtiments de France considérant le secteur de Labenne Océan comme un lotissement « présentant un enjeu paysager majeur compte-tenu de sa proximité avec l'océan ». Le rapport entre la masse bâtie et la masse végétale établi par la densité du lotissement original (parcelle vaste, régulière et homogène) et la typologie d'implantation des villas (au centre de la parcelle) permet d'aboutir à une intégration paysagère du bâti sous les pins et des chênes et chênes liège dont le couvert est dense. Cet état doit être conservé, en renforçant les mesures de protection du paysage par une maîtrise des divisions parcellaires.

Considérant que par délibération du 27 février 2020, la communauté de communes MACS a approuvé le PLUI, dans lequel ont été établies des règles spécifiques pour assurer la préservation et la valorisation des paysages caractéristiques du territoire, des milieux naturels et des sites. La trame verte et bleue met en évidence, à travers les espaces boisés significatifs au titre de la loi littoral et ses réservoirs de biodiversité, la qualité des sites et la diversité de la faune et de la flore dans lesquelles ce quartier s'insère. Le plan patrimoine du PLUI, à travers l'obligation d'espaces de pleine terre exigeants, vise à maintenir un tissu urbain aéré, éléments de paysages : couverts boisés et surfaces naturelles.



Dans ce cadre, l'un des soucis essentiels est de conserver un parcella compatibles avec la préservation de la qualité paysagère et la capaci orientations du PADD du PLUI relatives à la réalisation d'un développement urbain qualitatif.

Outre les travaux soumis à la déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme, l'article 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. 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.

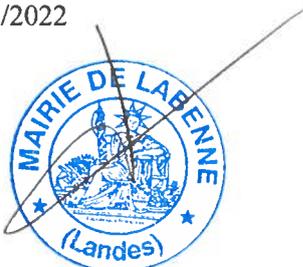
En effet, ces divisions nouvelles, libérant des terrains à bâtir, pourraient compromettre le caractère paysager du quartier de Labenne Océan et in fine, la maîtrise de la densité urbaine recherchée.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **DECIDE** d'instaurer l'obligation de dépôt d'une déclaration préalable, aux divisions de propriétés foncières dans la zone U du quartier de Labenne Océan (hors Plan de Masse, autour de la Place des Landais/Avenue de la Plage, le Village des Chalets du Boudigau et dans le linéaire communal de l'avenue de l'océan pour les projets exclusivement commerciaux), prévue par l'article L 111 5-3 en propriété ou en jouissance, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.
- **AUTORISE** Monsieur le Président de la communauté de communes MACS à annexer cette délibération au PLUI par un arrêté.
- **PREND NOTE** que cette délibération sera exécutoire à compter des réalisations des mesures de publicité de l'art. R 115-1 du Code de l'Urbanisme

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Pau à compter de sa publication ou de son affichage et de sa notification au représentant de l'Etat dans le Département. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site www.telerecours.fr.

Acte rendu exécutoire
Après dépôt en Sous-Préfecture
Le 10/03/2022
Et publication ou notification
Le 10/03/2022



A Labenne, le 09 Mars 2022
Le Maire,

Jean-Luc PELPUECH

