

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE CHATEAUNEUF****DELIBERATION n°09/2022****OBJET : JUSTIFICATIONS DE LA MISE EN ŒUVRE D'UNE
DECLARATION PREALABLE POUR LES DIVISIONS
FONCIERES DANS DES ZONES NECESSITANT UNE
PROTECTION PARTICULIERE EN RAISON DE LA QUALITE
DES SITES, DES MILIEUX NATURELS ET DES PAYSAGES.**

| | |
|---------------------------|----|
| Conseillers en exercice : | 27 |
| Présents : | 24 |
| Excusés : | 3 |
| Pouvoirs : | 2 |
| Votants : | 26 |

SÉANCE DU 7 MARS 2022

L'an deux mille vingt-deux, le lundi sept mars, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le 1^{er} mars 2022, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, en mairie, sous la présidence de Monsieur Emmanuel DELMOTTE, Maire.

PRESENTS : Monsieur Emmanuel DELMOTTE, Maire, Christian GORACCI, Martine LIPUMA, Pierre BRANCATO, Laurence MARGAILLAN, Jean-François PIOVESANA, Sylvie DAVILLER, Adjoint, Mesdames, Messieurs, Jeannot MANCINI, Jean-Marie ROUAN, Patrick LECLERCQ, Joëlle BOUHELIER, Lydie CHRETIENNOT, Vincenzo MARCIANO, Daniel DIB, Christine VAUTRIN, Olivia LEVINGSTON, Stéphane GARAVAGNO, Eric ROMAN, Céline VERSACE, Nadège ISOARDO, Caroline RICORD, Emilie GAGLIOLLO, Chantal NIOT, Marc MONIER, Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSES : Jean-Paul THIEULIN, Colette ZALMA, Bruno DEPOORTERE.

PROCURATIONS : Jean-Paul THIEULIN qui a donné pouvoir à Olivia LEVINGSTON, Colette ZALMA qui a donné pouvoir à Sylvie DAVILLER

SECRETAIRE DE SEANCE : Caroline RICORD

Monsieur le Maire rappelle que :

- l'un des objectifs majeurs du document d'urbanisme est de renforcer les mesures de protection du paysage caractéristique de la commune;
- les zones N (naturelles) et le sous-secteurs Nh concerné, qui ont été délimitées au présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) de par leur situation au regard des contraintes paysagères et/ou environnementales justifiant le maintien d'un tissu urbain aéré ;
- Les zones A (agricoles) et le sous-secteur Ao

Dans ce cadre, l'un des soucis essentiels est de conserver l'identité si typique que Châteauneuf s'est forgée grâce aux anciennes activités agricoles et aux grandes propriétés qui ont structuré son paysage de façon remarquable en sorte qu'il convient de préserver cet héritage à l'origine de la qualité des sites naturels de la Commune. Un parcellaire et une densité de construction compatible avec la préservation du couvert arboré et protéger les zones N et A, ainsi que leurs sous-secteurs, du risque de voir ces grands espaces naturels sous-divisé en petite unité foncière, interdisant la possibilité de conserver et de remettre en exploitation les grands espaces agricoles nécessaire au fonctionnement économique de ses activités.

Ces objectifs passent par une maîtrise des divisions parcellaires qui, en libérant de nouveaux terrains à bâtir au sein d'espaces paysagers contribuant au mitage, ainsi que la possibilité de diviser les zones naturelles accentuant le risque de voir s'installer des annexes de type « abri d'animaux et autres » interdisant toute exploitation future sur ces parcellaires devenus trop petits.

Sachant que les services de l'Etat ont imposé la suppression de certaines dispositions réglementaires applicables dans le cadre des nouveaux documents de planification urbaine comme par exemple les plans locaux d'urbanisme et autres, et qu'il est nécessaire de continuer à protéger la qualité des sites naturels de la Commune pour parer à cette difficulté, il apparaît opportun de renforcer le dispositif réglementaire par un dispositif s'appuyant sur l'article **L 115-3 du Code de l'Urbanisme**

« 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 de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, 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.

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.

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.

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public. »

Il est donc proposé au Conseil Municipal de se prononcer sur la décision de soumettre à déclaration préalable les divisions foncières dans des zones nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Le Conseil municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 115-3 du Code de l'Urbanisme

Vu la délibération en date du 19 septembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Châteauneuf.

Considérant l'importance de renforcer les mesures de protection du paysage de la commune qui passe par une maîtrise des divisions parcellaires sur l'ensemble des zones naturelles.

Le Conseil Municipal, l'exposé du Maire, entendu, et après en avoir délibéré :

DECIDE DE SOUMETTRE à déclaration préalable les divisions des propriétés foncières situées sur l'ensemble du territoire de la commune de Châteauneuf en zone N, Nh, A et Ao.

Ces zones sont délimitées sur le plan annexé à la présente délibération en application de l'article L 115-3 du code de l'urbanisme. Elles correspondent aux zones N (naturelles) et le sous-secteur Nh, et les zones A le sous-secteur Ao du Plan Local d'Urbanisme.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant, à accomplir l'ensemble des formalités y afférentes.

La présente délibération sera notifiée pour association, conformément aux articles L121-4 et L123-6 du Code de l'Urbanisme :

- à Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes;
- à Monsieur le Président de la Région Provence Alpes Côte d'Azur ;
- à Monsieur le Président du Conseil Départemental des Alpes Maritimes
- à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis ;
- à Monsieur le Président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports ;
- à Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- à Monsieur le Président de la Chambre des Métiers ;
- à Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture ;
- à l'Ordre Départemental des Notaires.

Adopté à l'unanimité

Certifié exécutoire,
Les formalités de publicité ayant été
Effectuées le 14 MAR. 2022
Et la délibération expédiée à la
Sous-préfecture le 14 MAR. 2022

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Emmanuel DELMOTTE

