

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE CHATEAUNEUF****DELIBERATION n°28/2014****OBJET : PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE CHATEAUNEUF**

Conseillers en exercice	: 23
Présents	: 18
Excusés	: 5
Pouvoirs	: 5
Votants	: 23

SÉANCE DU 29 AVRIL 2014

L'an deux mille quatorze, le mardi vingt-neuf avril, à vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le vingt-trois avril 2014, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Emmanuel DELMOTTE, Maire.

PRESENTS : Mesdames, Messieurs, Emile BEZZONE, Christian GORACCI, Martine LIPUMA, Laurence MARGAILLAN, Sylvie DAVILLER, Adjointes,
Mesdames, Messieurs : Jean-Marie BELLONE, Colette ZALMA, Christine VAUTRIN, Olivia LEVINGSTON, Virginie CHABERT, Erwann LE NEGRATE, Grégory MARCUCCI, Jean-Louis MILLO, Annie BARBIER, Jean-Marc ISOARDO, Aline ZANI, Jean-François PIOVESANA, Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSES : Pierre BRANCATO qui a donné pouvoir à Sylvie DAVILLER, Claudine NAVARRO qui a donné pouvoir à Martine LIPUMA, Hélène GARDET qui a donné pouvoir à Colette ZALMA, Jean-Pierre MAURIN qui a donné pouvoir à Christian GORACCI, Christian FARALDI qui a donné pouvoir à Emile BEZZONE.

SECRETAIRE DE SEANCE : Grégory MARCUCCI

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Municipal de Châteauneuf a approuvé le Plan Local d'Urbanisme le 28 septembre 2011 ainsi que la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 30 septembre 2013.

Entendu ces rappels, Monsieur le Maire expose

- Vu :

- le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 110 , L. 121-1, L. 123-1 et suivants, R. 123-1 à R. 123-25,
- le Code Général des Collectivités Territoriales,
- la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains,
- la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et l'Habitat,
- la loi Engagement National pour le Logement.
- la loi Engagement National pour l'Environnement, dite loi Grenelle de l'Environnement
- la loi pour l'Amélioration du Logement et un Urbanisme Rénové publiée le 24 mars 2014

CONSIDERANT les évolutions majeures survenues en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire à la suite de l'entrée en vigueur des dispositions de la loi Grenelle de l'Environnement en date du 1^{er} juillet 2012, imposant à la commune que son Plan Local d'Urbanisme intègre ce dispositif au plus tard le 1^{er} janvier 2016,

CONSIDERANT les incidences notables sur les contrôles de la densité sur le territoire de Châteauneuf avec l'entrée en vigueur immédiate de certaines dispositions de la loi ALUR qui remettent en cause des principes essentiels de l'économie générale du PLU approuvé en 2011 et modifié en 2013,

CONSIDERANT la Révision en cours du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis appelé à intégrer l'ensemble des réflexions supra-communales sur les thématiques de l'environnement, des mobilités durables, du logement et du développement économique,

CONSIDERANT que la révision du document d'urbanisme, le PLU de Châteauneuf, est aujourd'hui nécessaire pour reformuler l'expression de la densité urbaine, en transcrivant dans de nouvelles normes les notions de Coefficient d'Occupation des Sols et de Superficie Minimale

Le futur Plan Local d'Urbanisme devra, comme celui approuvé en 2011 :

- continuer à protéger les caractéristiques identitaires de la commune face aux fortes pressions urbaines subies sur la Côte d'Azur,
- poursuivre le maintien des équilibres actuels en matière d'habitat, d'emploi et de finances communales.
- demeurer le moteur de diffusion des bonnes pratiques de développement durable

Ainsi présentés le contexte et le cadre, Monsieur le Maire propose que les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme portent sur 6 aspects principaux :

1) **Confirmer la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal** en valorisant la proximité des grands espaces naturels, en maintenant les dispositifs de protection du patrimoine paysager et architectural communal, en réduisant par aménagement la portée des risques naturels inondations et incendies feux de forêt. Le PLU de Châteauneuf s'attachera à la mise en œuvre d'une Trame Verte et Bleue et à préserver, voire restaurer, les continuités écologiques entre les grands écosystèmes qui l'environnent,

2) **Dynamiser le rôle de moteur économique de l'Arrière-Pays de Pré-du-Lac** en matière de développement tertiaire, artisanal et commercial. Un volet communications numériques sera également joint au PLU.

La Révision du PLU doit être l'occasion d'étudier, concerter et statuer sur un plan d'urbanisme à haute définition de Pré-du-Lac apportant les réponses nécessaires en matière d'organisation des flux de transport (avec l'hypothèse de l'insertion d'un Bus à Haut Niveau de Services liant Châteauneuf au littoral), de rôle de centralité commerciale au bénéfice du Haut et Moyen Pays, de pôle d'équipements publics. Monsieur le Maire ajoute que l'affirmation de l'urbanité de Pré-du-Lac doit être fondée à partir d'une maille d'espaces publics nouveaux réunissant les espaces sportifs, les espaces verts et les lieux piétonniers.

3) **Pondérer la croissance démographique ressentie depuis 2011**, et poursuivre la politique de réalisation d'un parc d'habitat public assurant la Commune d'éviter des sanctions financières fortes une fois le seuil démographique de 3500 habitants atteint.

Monsieur le Maire précise que le dispositif de mixité sociale instauré dans le PLU de 2011 compose l'économie générale du PLU en matière de politique d'habitat. A ce titre, les opérations d'aménagement doivent respecter la part de logement social envisagée, y compris en cas d'augmentation de la capacité d'accueil permise par la loi ALUR. En conséquence, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de pouvoir surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme plus denses que les prévisions du PLU 2011 et qui ne respecteraient pas la règle de proportionnalité instaurée dans les Servitudes de Mixité Sociale.

4) **Prolonger les engagements pour une réduction de la Consommation Foncière et la sauvegarde des terres agricoles.**

En conservant les objectifs actuels de protection des terres agricoles, le PLU sera l'occasion de proposer des Sites de Taille et de Capacité d'Accueil Limités dans le cadre de projets de regain agricole favorables à l'agro-tourisme et la mise en valeur du paysage et du patrimoine communal.

5) **S'engager dans la transition énergétique**, en incitant la réalisation d'opérations d'aménagement innovantes en matière de production d'énergie renouvelable,

6) **Empêcher l'atteinte à l'économie générale du PLU de 2011 à la suite de l'entrée en vigueur immédiate de la caducité du Coefficient d'Occupation des Sols et des superficies minimales.** Monsieur le Maire précise que l'exercice du sursis à statuer est prévu par la présente délibération pour suspendre toute opération d'aménagement qui remettrait en cause la cohérence des règles d'urbanisme choisies en 2011.

Cet exercice du sursis à statuer est un des objectifs mêmes de la Mise en Révision du Plan Local d'Urbanisme, le temps pour la Commune de transcrire dans le cadre d'une Modification du PLU les règles supprimées par de nouvelles dispositions compatibles avec l'écriture nouvelle de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme codifiée par l'article 157 de la loi ALUR publiée le 24 mars 2014.

Monsieur le Maire précise ainsi que cette faculté de surseoir à statuer pourra être mise en œuvre à l'égard des demandes d'autorisation d'urbanisme en contradiction flagrante avec les normes des articles UD5, UBm14, UD14, UZb14 et UZI14 et 1AU14.

CONSIDERANT qu'ainsi présentés les grands objectifs de la Révision du Plan Local d'Urbanisme, cette démarche de projet devra s'inscrire au sein d'une large concertation publique associant étroitement les habitants de Châteauneuf. Sont notamment prévues :

1) une information dispensée de manière régulière à partir de publications dans la presse municipale

2) l'ouverture d'un registre d'avis et de conseil consultable et disponible aux heures habituelles d'ouverture de la mairie permettant à chaque habitant de s'exprimer sur le développement durable de notre commune

3) une mise à disposition de documents de synthèse aux heures habituelles d'ouverture de la mairie portant sur le contenu du diagnostic territorial, du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

4) la mise à disposition sur le site Internet des documents d'étude validés, les actes et les pièces du futur PLU

5) une mobilisation active de la population au moyen d'au moins 3 réunions publiques avant l'arrêt du projet par le Conseil Municipal. Toute réunion publique ou de secteurs jugée nécessaire pour la meilleure compréhension des enjeux et du projet communal d'urbanisme pourra être également être décidée.

Monsieur le Maire rappelle également :

- que cette concertation fera l'objet d'un bilan qui sera tiré par le Conseil Municipal avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme

- que conformément à l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, un débat aura lieu au sein du conseil municipal sur "les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable", mentionné à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU.

Enfin, Monsieur le Maire informe que conformément aux dispositions de l'article L123-6 du Code de l'Urbanisme, qu'à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente pourra décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

CONSIDERANT que les objectifs généraux et les modalités de concertation pour l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme ont été définis au sein d'un débat entre les conseillers municipaux, notamment sur l'opportunité de recourir au Sursis à Statuer face

- à des autorisations d'urbanisme plus denses que la programmation du PLU 2011 et qui ne respecteraient pas la part de logement social exigée par la Servitude de Mixité Urbaine qui les couvre

- à des dépôts de demande d'autorisation d'urbanisme en contradiction flagrante avec les normes des articles UD5, UBm14, UD14, UZb14 et UZ114 et 1AU14.

CONSIDERANT qu'il y a lieu de réviser le Plan Local d'Urbanisme de CHATEAUNEUF,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

1. De prescrire la Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 septembre 2011 et modifié le 30 septembre 2013.

2. D'approuver les modalités de concertation publique telles que proposées dans la présente délibération.

3. De mandater Monsieur le Maire pour diligenter et lui donner autorisation pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à la bonne réalisation de la procédure et l'établissement du projet d'urbanisme.

4. De pouvoir mobiliser la procédure de sursis à statuer, prévue par l'article L123-6 d et codifiée à l'article L 1118 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur P.L.U, ou contradictoire avec ses nouveaux objectifs.

Vote du Conseil Municipal approuvant les objectifs et les modalités de la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble des documents d'urbanisme précités.

Conformément aux articles L.121-4 et L.123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- à Monsieur le Sous-Préfet de Grasse

- à Monsieur le Président de la Région Provence Alpes Côte d'Azur

- à Monsieur le Président du Conseil Général des Alpes Maritimes

- à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis

- à Monsieur le Président du Syndicat Mixte des Transports des Alpes Maritimes

- 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 Monsieur le Directeur de l'Institut des Appellations d'Origine

- à Monsieur le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière

- aux communes voisines et aux EPCI voisins compétents qui pourront être consultés à leur demande

conformément aux dispositions de l'article L.123-8 du Code de l'Urbanisme.

- aux associations agréées qui peuvent être consultées à leur demande conformément aux dispositions de l'article L.121-5 du Code de l'Urbanisme.

- à Monsieur le Représentant de la section Régionale de l'Institut National des Appellations d'Origine Contrôlée

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Elle sera exécutoire à compter de la date de la dernière des mesures de publicité ci-après : réception en Préfecture, premier jour d'affichage en mairie, mention dans un journal diffusé dans le département.

Adopté à l'unanimité

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Emmanuel DELMOTTE.

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