

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE CHATEAUNEUF

**DELIBERATION n°12/2016**

**OBJET : PRESCRIPTION DE LA REVISION N°1 DU PLU**

Conseillers en exercice : 23  
Présents : 17  
Excusés : 6  
Pouvoirs : 5  
Votants : 22

# SÉANCE DU 31 MARS 2016

L'an deux mille seize, le jeudi trente et un mars, à vingt heures, le Conseil municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le 24 mars 2016, 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, Pierre BRANCATO, Sylvie DAVILLER, Adjoints,  
Mesdames, Messieurs : Jean-Marie BELLONE, Hélène GARDET, Jean-Pierre MAURIN, Colette ZALMA, Christine VAUTRIN, Virginie CHABERT, Eric ROMAN, Grégory MARCUCCI, Aline ZANI, Jean-François PIOVESANA, Théodore PAPPALO, Conseillers Municipaux.

**ABSENTS EXCUSES** : Laurence MARGAILLAN qui a donné pouvoir à Christian GORACCI, Claudine NAVARRO qui a donné pouvoir à Jean-Marie BELLONE, Christian FARALDI, Olivia LEVINGSTON qui a donné pouvoir à Martine LIPUMA, Jean-Louis MILLO qui a donné pouvoir à Aline ZANI, Annie BARBIER qui a donné pouvoir à Jean-François PIOVESANA.

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Grégory MARCUCCI

**Vu :**

- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 101-2, L151-1, L. 153-31 et suivants,
- Le Code Général des Collectivités Territoriales,
- La loi Engagement National pour l'Environnement, dite loi Grenelle de l'Environnement n°2010-788 du 12 juillet 2010 ;
- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové n°2014-366 publiée le 26 mars 2014 ;
- La loi d'Avenir pour l'Agriculture n°2014-1170 publiée le 13 octobre 2014 ;
- L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie réglementaire du Code de l'urbanisme ;
- Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2012 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local de l'Urbanisme ;
- La délibération d'approbation du Plan Local d'Urbanisme du 4 février 2016 ;

**Monsieur le Maire expose,**

Pour rappel, le Plan Local d'Urbanisme de Châteauneuf a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2011.

Par délibération en date du 29 avril 2014, le Conseil municipal a prescrit la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure était en cours lorsque le Plan Local d'urbanisme a fait l'objet d'un recours fondé devant le Tribunal administratif de Nice, et a été annulé par un jugement en date du 28 mai 2015, sur des motifs de pure légalité externe.

La procédure a alors repris au stade de l'enquête publique et le Plan Local d'Urbanisme a finalement été approuvé le 4 février 2016.

Dans cette attente, la délibération de prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme a été retirée pour éviter toute confusion.

être indispensable du fait des 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<sup>er</sup> juillet 2012, imposant à la commune que son Plan Local d'Urbanisme intègre ce dispositif au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Par ailleurs, l'entrée en vigueur immédiate de certaines dispositions de la loi ALUR remettant en cause des principes essentiels de l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme crée des incidences notables sur les contrôles de la densité sur le territoire de Châteauneuf.

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret publié le 28 décembre 2015 entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016, ont également profondément modifié d'une part la structure du Plan Local d'Urbanisme et d'autre part son contenu.

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

Le futur Plan Local d'Urbanisme devra poursuivre les objectifs du premier Plan Local d'Urbanisme à savoir :

- 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.

La révision du document d'urbanisme est aujourd'hui nécessaire pour doter la Commune d'un document d'urbanisme adapté aux nouveaux enjeux du développement durable que sont :

- La réduction de consommation foncière
- L'adaptation aux changements climatiques, suite notamment aux inondations de la Brague le 3 octobre 2015.

**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 Plan Local d'Urbanisme 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.

Suite aux inondations de la Brague, il devient indispensable d'adapter les règles d'urbanisme aux changements climatiques et de parvenir à lutter contre le ruissellement. La gestion des eaux pluviales est l'un des objectifs principaux du Plan Local d'Urbanisme.

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 Plan Local d'Urbanisme.

La Révision du Plan Local d'Urbanisme 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 Plan Local d'Urbanisme de 2011 compose l'économie générale du document en matière de politique d'habitat. À 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 Plan Local d'Urbanisme de 2011 et qui ne respecteraient pas la règle de proportionnalité instaurée dans les Servitudes de Mixité Sociale.

## **terres agricoles.**

En conservant les objectifs actuels de protection des terres agricoles, le Plan Local d'Urbanisme 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 Plan Local d'Urbanisme 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.

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 avec les normes des articles 5 et 14 du règlement d'urbanisme.

**CONSIDÉRANT** 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'études validés, les actes et les pièces du futur Plan Local d'Urbanisme.
- 5) Une mobilisation active de la population au moyen d'au moins trois 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.
- Conformément à l'article L.153-12 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 au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme.

**Enfin, Monsieur le Maire informe** que conformément aux dispositions de l'article L.153-11 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. 424-1, 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.

**CONSIDÉRANT** 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 Plan Local d'Urbanisme de 2011 et qui ne respecteraient pas la part de logement social exigée par la Servitude de Mixité Urbaine qui les couvre.
- Des dépôts de demande d'autorisation d'urbanisme en contradiction avec les normes des articles 5 et 14 du règlement d'urbanisme.

**CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu de réviser le Plan Local d'Urbanisme de Châteauneuf,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, le Conseil municipal **DECIDE** de :

1. Prescrire la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4 février 2016,
2. Approuver les modalités de concertation publique telles que proposées dans la présente délibération.
3. Mandater Monsieur le Maire pour diligenter et lui donner autorisation pour signer tout contrat, avenant ou

projet d'urbanisme.

4. Pouvoir mobiliser la procédure de sursis à statuer, prévue par l'article L.153-11 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 Local d'Urbanisme, ou contradictoires 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.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée à :

- Monsieur le Sous-Préfet de Grasse
  - Monsieur le Président de la Région Provence Alpes Côte d'Azur
  - Monsieur le Président du Conseil Général des Alpes Maritimes
  - Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis
  - Monsieur le Président du Syndicat Mixte des Transports des Alpes Maritimes
  - Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
  - Monsieur le Président de la Chambre des Métiers
  - Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
  - Monsieur le Directeur de l'Institut des Appellations d'Origine
  - 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.132-12 du Code de l'urbanisme.
- aux associations agréées qui peuvent être consultées à leur demande conformément aux dispositions de l'article L.132-12 du Code de l'Urbanisme.

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