

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE CHATEAUNEUF****DELIBERATION n°53/2026****OBJET : CESSIION PARCELLES COMMUNALES –
PROJET GARIDELLE**

Conseillers en exercice :	27
Présents :	20
Excusés :	7
Pouvoirs :	6
Votants :	26

SÉANCE DU 9 JUILLET 2026

L'an deux mille vingt-six, le jeudi neuf juillet, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le 3 juillet 2026, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, en mairie, sous la présidence de Monsieur Emmanuel DELMOTTE, Maire.

PRESENTS : Monsieur Emmanuel DELMOTTE, Maire, Jean-François PIOVESANA, Martine LIPUMA, Olivia LEVINGSTON, Pierre BRANCATO, Ibrahim DAHER, Adjoints, Marc MONIER, Patrick LECLERCQ, Vincenzo MARCIANO, Laurence MARGAILLAN, Agnès MOREAU, Christine VAUTRIN, Anne BOUREL DE LA RONCIERE, Eric ROMAN, Cédric CHAUDET, Céline VERSACE, Sylvain SEVAJOL, Cyril MALBERT, Grégory MARCUCCI, David DU PARC, Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSES : Christian GORACCI, Joëlle BOUHELIER, Lydie CHRETIENNOT, Nadège ISOARDO, Pierre PARISSIADIS, Pauline ROMAN, Eve BENDER.

PROCURATIONS : Christian GORACCI a donné pouvoir à Emmanuel DELMOTTE
Joëlle BOUHELIER a donné pouvoir à Olivia LEVINGSTON
Lydie CHRETIENNOT a donné pouvoir à Martine LIPUMA
Nadège ISOARDO a donné pouvoir à Céline VERSACE
Pauline ROMAN a donné pouvoir à Eric ROMAN
Eve BENDER a donné pouvoir à Grégory MARCUCCI

SECRETAIRE DE SEANCE : Sylvain SEVAJOL

Monsieur Piovesana, Premier adjoint délégué à l'urbanisme indique que la Commune a lancé un appel à projet en 2025 afin de choisir un opérateur pour l'aménagement des parcelles cadastrées AD n°137, 141, 2524, 2525, 2528, 2548 sis 309 route d'Opio, entre la Route Départementale 3 (route d'Opio) et la Route Départementale 2085 (Route de Nice).

L'appel à projet est la traduction de la volonté communale de procéder à la réalisation d'une opération de taille maîtrisée, permettant la création de logements dont une partie sociale idéalement en Bail Réel Solidaire (BRS) ; intégrant des locaux commerciaux ; la mise en œuvre de stationnements avec un nombre supérieur au PLU réglementaire et la création de connexions piétonnes avec le cœur du village et les espaces bâtis avoisinants ; une gestion qualitative des espaces verts ; et enfin des prix de vente contenus afin de favoriser l'accession au logement

La Commune a fait appel au Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) dans la phase préparatoire afin de définir un cahier des charges à respecter au niveau de l'insertion du futur bâti dans le paysage, à savoir la création d'un lien entre le bâti et son environnement, la création de noues paysagères pour conserver les vues plutôt que des frontons bâtis et pour veiller à l'écoulement des eaux., l'utilisation de la pente, des toitures paysagères.

Un groupe de travail a pu recevoir et analyser durant plusieurs mois les offres de 3 opérateurs. C'est le Groupe Kaufman and Broad qui a présenté l'offre la comme étant le plus à même de répondre aux objectifs d'aménagement fixés par la commune et aux éléments contenus dans les conseils de l'ABF.

Cet ensemble immobilier viendrait compléter le quartier urbain et économique de Pré du Lac.

Les parcelles communales susvisées représentent un peu plus de 11 000m² sur la partie plate et vallonnée. Elles doivent faire l'objet d'une cession à l'opérateur pour réaliser la construction, la partie vallonnée sera ensuite recédée à la Commune.

A titre indicatif, le programme choisi prévoit sur la partie haute un ensemble de logements résidentiels de 3900 m² de surface de plancher pour une soixantaine de logements, une partie étant en accession libre, une partie en logements sociaux en accession à la propriété et/ou en locatif.

Le programme comprendra également des activités tertiaires, ainsi qu'environ 90 places de stationnement.

La partie vallonnée restera naturelle et arborée, un cheminement piéton sera réalisé de bas en haut afin de pouvoir relier le village depuis le quartier de la Fouan, puis d'Est en Ouest pour relier les deux routes départementales RD3 à RD 2085.

Le Groupe Kaufman va dans un premier temps diligenter les études de sols puis déposer un permis de construire. La vente sera effective lorsque le permis de construire sera accordé et purgé des délais de recours.

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal :

D'APPROUVER la cession des parcelles cadastrées AD n°137,141,2524,2525,2528,2548 au groupe KAUFMAN pour un montant de 2 835 000€.

D'AUTORISER la signature de la promesse de vente puis de la cession.

Le Conseil Municipal, l'exposé du Premier Adjoint, rapporteur, entendu, et après en avoir délibéré :

APPROUVE la cession des parcelles cadastrées AD n°137,141,2524,2525,2528,2548 au groupe KAUFMAN pour un montant de 2 835 000€.

AUTORISE la signature de la promesse de vente puis de la cession.

25 votes POUR

1 abstention (Grégory MARCUCCI)

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

Le Maire,
Emmanuel DELMOTTE



Le secrétaire de séance,
Sylvain SEVAJOL

S. Sévajol

Le Maire informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois, à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.