

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE CHATEAUNEUF

## **DELIBERATION n°43/2022**

**OBJET : SOUMISSION A DECLARATION PREALABLE DES  
DIVISIONS FONCIERES DANS LES ZONES U, A ET N ET  
CONDITIONS DE REALISATION**

Conseillers en exercice :	27
Présents :	19
Excusés :	8
Pouvoirs :	5
Votants :	24

## **SÉANCE DU 12 OCTOBRE 2022**

L'an deux mille vingt-deux, le mercredi 12 octobre, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le 30 septembre 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, Jean-François PIOVESANA, Sylvie DAVILLER, Adjointes,  
Mesdames, Messieurs, Jeannot MANCINI, Colette ZALMA, Joëlle BOUHELIER, Lydie CHRETIENNOT Vincenzo MARCIANO, Christine VAUTRIN, Bruno DEPOORTERE, Olivia LEVINGSTON, Stéphane GARAVAGNO, Céline VERSACE, Caroline RICORD, Nadège ISOARDO, Emilie GAGLILOLO, Marc MONIER, Conseillers Municipaux.

**ABSENTS EXCUSES** : Pierre BRANCATO, Laurence MARGAILLAN, Jean-Paul THIEULIN, Jean-Marie ROUAN Patrick LECLERCQ, Daniel DIB, Eric ROMAN, Chantal NIOT.

**PROCURATIONS** : Pierre BRANCATO qui a donné pouvoir à Christian GORACCI, Laurence MARGAILLAN qui a donné pouvoir à Olivia LEVINGSTON, Jean-Marie ROUAN qui a donné pouvoir à Bruno DEPOORTERE, Patrick LECLERCQ qui a donné pouvoir à Martine LIPUMA, Eric ROMAN qui a donné pouvoir à Jeannot MANCINI,

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Emilie GAGLILOLO

Résumé : Les zones U, A et N dites naturelles définies dans le PLU, sont les zones les plus sensibles du territoire, notamment au regard de leur vocation et de leur qualité paysagère.

L'article L115-3 du même code octroie la possibilité à la commune de soumettre à déclaration préalable les divisions foncières dans les zones nécessitant une protection particulière.

Il est proposé au conseil municipal de décider de soumettre les divisions parcellaires à une déclaration préalable dans ces zones, et d'en préciser les conditions.

### Exposé :

Monsieur le Maire expose :

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.115-3, R.151-52 et R.421-23,

Vu l'approbation du PLU modifié par délibération du 19 septembre 2019

Considérant que par délibération du 19 septembre 2019, la commune de Châteauneuf a approuvé le PLU, dans lequel elle a établi des règles spécifiques pour assurer la préservation et la valorisation des paysages caractéristiques du territoire, des milieux naturels et des sites, notamment au regard de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA).

Il résulte de l'application combinée des articles R.421-33 et L.115-3 du code de l'urbanisme, que le conseil municipal peut décider, par délibération motivée et à l'intérieur de zones qu'il délimite, de soumettre à déclaration préalable des 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, dans les parties du territoire nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Considérant qu'en application de l'article L.115-3 du code précité, la commune « 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 5 ans à compter de l'acte ayant effectué la division.



En effet, ces divisions nouvelles, libérant des terrains à bâtir, pourraient compromettre le caractère naturel des espaces, la qualité paysagère ou le maintien des équilibres biologiques et in fine, maîtrise de la densité urbaine recherchée.

Considérant qu'il est nécessaire de préserver les zones agricoles (A) et naturelles (N) définie par le Plan Local d'Urbanisme révisé, afin de pérenniser les activités agricoles existantes et optimiser le fonctionnement économique de celles promues en leur garantissant des périmètres viables, de permettre une éventuelle exploitation forestière sur de grands espaces et non sous-divisés ; il s'agit également d'assurer la protection des zones naturelles en raison de la qualité des sites, de la diversité de la faune et de la flore.

Il est également nécessaire de protéger, outre les mesures prises par le PLU, les zones UC et UB, de par leur situation au regard des contraintes paysagères et/ou environnementales et de par leur sous dimensionnement en réseau, justifient le maintien d'un tissu urbain aéré. Dans ce cadre, l'un des soucis essentiels est de conserver un parcellaire et une densité de constructions compatibles avec la préservation du couvert arboré, des zones agrestes, afin de ne pas dénaturer l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Dans l'ensemble de ces zones, les parcelles agricoles, boisements, friches, parcs et jardins, oliveraies sont des éléments fort dans la composition paysagère du territoire.

C'est pourquoi, il est proposé au conseil municipal de soumettre à la déclaration préalable, les divisions parcellaires des zones U, A et N du PLU approuvé et d'imposer la conformité aux normes du PLU en vigueur appliquées aux unités foncières et constructions existantes. Le PLU impose également que toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol et notamment les divisions foncières respectent l'intégralité des dispositions de la zone. L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est ainsi conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution, respectent à la fois :

- Les superficies minimales d'épandage en cas d'assainissement individuel, ou le remplacement préalable de l'ouvrage d'assainissement, ou le raccordement au réseau d'assainissement public,
- Les volumes de stockage des eaux pluviales, ou le remplacement préalable de l'ouvrage ;
- Les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives, y compris en cas de servitude de cour commune,
- Les règles d'emprise au sol ;
- Les règles de stationnement ;
- L'application des taux d'espaces verts.

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

**DECIDE DE SOUMETTRE** à la déclaration préalable toute division des terrains se trouvant en zones U, A et N telles que figurant au Plan Local d'Urbanisme approuvé par le conseil municipal du 19 septembre 2019, afin de pouvoir continuer à assurer leur protection ; que toute division foncière devra être en conformité aux normes du PLU en vigueur appliquées aux unités foncières et constructions existants, et que ces divisions foncières devront respecter l'intégralité des dispositions de la zone (telles que définies ci-dessus)

**AUTORISE** monsieur le Maire à annexer cette délibération au Plan Local d'Urbanisme par un arrêté.

**DIT** que conformément aux dispositions de l'article R.115-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération :

- Fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, mention de cet affichage sera en outre, insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le Département
- Deviendra exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessous ;

**PRECISE** qu'en application de l'article R.115-3 du code de l'urbanisme, une copie de cette décision sera adressée :

- A monsieur le Préfet des Alpes Maritimes
- Au Directeur Départemental des Finances Publiques
- A la chambre départementale des notaires
- Au bureau et au greffe du TGI de Grasse

Adopté à l'unanimité

Certifié exécutoire,  
Les formalités de publicité ayant été  
Effectuées le 21 OCT. 2022  
Et la délibération expédiée à la  
Sous-préfecture le 21 OCT. 2022

Pour extrait conforme,  
Le Maire,  
Emmanuel DELMOTTE

