



Châteauneuf

DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

PLAN LOCAL D'URBANISME

1B. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 19 septembre 2019
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme







SOMMAIRE

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

CHAPITRE 1 ▶ Préambule.....	5
◆ Qu'est ce que le projet d'aménagement et de développement durable ?.....	6
◆ Rappel du contexte réglementaire.....	7
◆ Présentation du projet communal.....	8
◆ Perspectives d'évolution démographique et besoins résidentiels.....	9
CHAPITRE 2 ▶ Orientations ET ACTIONS.....	11
◆ Axe n°1 ▶ Assurer un développement urbain réfléchi et raisonné pour maintenir le cadre de vie.....	12
◆ Axe n°2 ▶ Renforcer et développer l'activité commerciale, touristique et agricole sur la commune.....	18
◆ Axe n°3 ▶ Protéger et préserver la qualité environnementale et patrimoniale.....	22
CHAPITRE 3 ▶ OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTA- LEMENT URBAIN.....	29

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE CHATEAUNEUF



1

• PRÉAMBULE •

◆ Qu'est ce que le projet d'aménagement et de développement durable ?.....	6
◆ Rappel du contexte réglementaire.....	7
◆ Présentation du projet communal.....	8
◆ Perspectives d'évolution démographique et besoins résidentiels.....	9



QU'EST CE QUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

Elément central du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 2030.

Il expose de façon claire et accessible la stratégie du développement territorial à long terme, en répondant aux principes de développement durable qui inscrivent le PLU dans des objectifs plus lointains que sa propre durée.

Même si il est non opposable aux autorisations d'urbanisme, le PADD est cependant un cadre de référence des différentes actions d'urbanisme et d'aménagement concernant la commune. Ainsi, c'est en cohérence avec le PADD que le règlement fixe les règles d'utilisation des sols. De même, les orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect du PADD.

Le code de l'urbanisme indique les missions dévolues au PADD, dans l'article L. 151-5 :

"Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.."

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il sera le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU. Son contenu est défini par les articles suivants.

L'article R 151-1 à R 151-53 du Code de l'Urbanisme précise que :
« Le plan local d'urbanisme comprend :

- un rapport de présentation ;
- un projet d'aménagement et de développement durables ;
- des orientations d'aménagement et de programmation.

L'article L 101-1 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Le respect des objectifs et principes énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme implique de plus que le présent P.A.D.D. détermine les conditions permettant d'assurer :

« 1. L'équilibre entre :

a. Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b. Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c. Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d. La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e. Les besoins en matière de mobilité ;

2. La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications

électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4. La sécurité et la salubrité publiques ;

5. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6. La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »





PRÉSENTATION DU PROJET COMMUNAL

Le PLU approuvé en 2016 a instauré les grands principes de développement et de préservation du territoire Chateauneuvois qui guident et guideront encore son aménagement durant les prochaines décennies : préservation des grands espaces naturels et agricoles, maîtrise de l'urbanisation sur les coteaux, protection du village, développement phasé du secteur Pré-du-Lac.

Ces grands principes nécessitent néanmoins d'être précisés au regard des nouveaux contextes qui s'appliquent au territoire communal :

- législatif (Grenelle de l'environnement, loi ALUR...) qui vise à intégrer le développement durable et l'environnement dans la réflexion sur le territoire ;
- politique, afin de traduire le projet du nouveau conseil municipal ;

- sociétal, au regard des évolutions permanentes et des besoins des habitants Chateauneuvois.

Le présent PLU entend donc affirmer, et réaffirmer, un certain nombre de principes de développement complémentaires :

- Limiter l'extension de l'urbanisation sans nuire à l'évolution normale de la population ;
- Échelonner dans le temps l'ouverture à l'urbanisation du secteur Pré-du-Lac, en laissant la possibilité future de faire évoluer ces zones ;
- Préserver le cadre de vie et créer un parc urbain et un cheminement piéton, qui quadrille la commune, notamment dans le centre urbain.

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET BESOINS RÉSIDENTIELS

Plusieurs scénarii de développement démographiques ont été envisagés selon différents critères :

- Scénario 1 : une croissance tendancielle basé sur le taux d'évolution annuel calculé entre 2008 et 2013 ;
- Scénario 2 : une croissance maîtrisée / scénario basé sur la croissance démographique souhaitée par le SCoT ;
- Scénario 3 : une croissance importante

La commune de Châteauneuf ne dispose pas d'un important potentiel foncier et souhaite préserver la qualité de son cadre de vie, la production agricole et de limiter les risques, tout en maintenant son dynamisme.

Le développement doit être à la fois modéré et organisé : l'objectif est de préserver un esprit «village » qui est garant de la typicité et de la qualité de vie de la commune.

C'est la raison pour laquelle la municipalité se fixe pour objectif, à l'horizon 2030, de respecter **le scénario n°2** de "maîtrise de la croissance" se basant sur la croissance démographique souhaitée par le SCoT.

Avec **3 422** habitants à l'échéance 2023 et **3 618** à l'échéance 2030, Châteauneuf prévoit **250 habitants** de plus sur la période 2017-2030 (soit 19 habitants par an) nécessitant un besoin de **260 logements**, de nouveaux équipements et de nouveaux emplois.



Pour cette projection nous estimons un habitant par foyer, car comme une majorité des communes françaises, Châteauneuf connaît un phénomène de desserrement des ménages lié à plusieurs facteurs.

- *la décohabitation (départs plus précoces des enfants pour les études) ;*
- *la généralisation de la monoparentalité ;*
- *le vieillissement de la population (plus de personnes seules).*

Châteauneuf 2016-2030	Population des ménages INSEE	Population des ménages INSEE	Variation annuelle de la population
Tendanciel constaté Châteauneuf 2008-2013			0,4%
Scénario SCoT à 0,8%	3160	3154	0,8%
En reprise Forte			1,20%

Châteauneuf 2016-2030	Mise à jours de la population municipale 01/2016	Perspectives démographiques à 2023	Perspectives démographiques à 2030
Tendanciel constaté Châteauneuf 2008-2013	3150	3142	3134
Scénario SCoT à 0,8%	3368	3422	3618
En reprise Forte	3476	3560	3870

Mise à jours de la population municipale 01/2016	Perspectives démographiques à 2023	Perspectives démographiques à 2030
3368	3422	3618

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE CHATEAUNEUF



2

ORIENTATIONS ET ACTIONS

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES.

- ◆ Axe n°1 ➤ Assurer un développement urbain réfléchi et raisonné pour maintenir le cadre de vie.....12
- ◆ Axe n°2 ➤ Renforcer et développer l'activité commerciale, touristique et agricole sur la commune.....18
- ◆ Axe n°3 ➤ Protéger et préserver la qualité environnementale et patrimoniale.....22

AXE N°1 - ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RÉFLÉCHI ET RAISONNÉ POUR MAINTENIR LE CADRE DE VIE

OBJECTIF 1 : MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Action 1: Conforter le centre villageois

- Mobiliser le foncier résiduel et favoriser le renouvellement urbain dans les secteurs peu dense ;
- Autoriser de petites extensions en greffe urbaine ;
- Permettre le développement des équipements du centre-village ;
- Préserver et protéger les formes urbaines du centre-village.

Action 2: Affirmer le caractère urbain du centre urbain Prè du Lac

Favoriser le développement du secteur : Pré-du-Lac, Village et Mousquettes, considéré comme le triangle prioritaire de développement.

Cela se traduit par le renforcement du Pôle urbain du secteur Pré de Lac par des aménagements routiers possibles tels que :

- La réorganisation du bâti le long de la route de Grasse pour élargir l'espace public et sa reconstruction en volumétrie agrandie sur l'arrière ;
- Le réaménagement de la place des pins et l'accueil de nouvelles activités économiques
- L'extension du pôle commercial en façade de la RD 2085 dans le cœur de Pré du Lac ;
- La création d'un nouveau pôle tertiaire dans le secteur des Mousquettes ;
- Liaisonner le cœur urbain par des cheminements doux et cyclables ;
- Donner une identité « verte » aux quartiers et les relier par des liaisons douces.



Action 3: Valoriser le quartier des Plaine

- Préserver et maintenir le développement des zones artisanales sous formes de hameau.

Action 4: Préserver les espaces à dominantes agricoles et naturels

- Limiter les nouvelles habitations dans les secteurs agricoles et naturels, à l'exception de celles comportant un enjeu énergétique ;
- Permettre l'aménagement et une extension limitée des constructions existantes ;
- Permettre la construction limitée et raisonnée des zones agricoles tout en favorisant la réalisation de bâtiment à énergie positive et la desserte du réseau d'assainissement collectif.

OBJECTIF 2 : SATISFAIRE AUX NOUVEAUX BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT

Action 1: Développer le parc d'habitat de taille intermédiaire

- Faciliter la production de logements en petits collectifs et en habitat intermédiaire/groupé pour accroître les mobilités résidentielles ;
- Développer le parc de logements pour actifs
- Développer le parc locatif ;
- Maintien des deux établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de la commune ;
- Adapter l'offre de logement à la tendance démographique (vieillesse de la population, augmentation de la part des seniors, augmentation de la part des familles monoparentale, le désertement des ménages) ;
- Faciliter l'accès à la propriété ;
- Permettre l'installation de locaux professionnels ou de commerces en rez-de-chaussée dans les nouvelles opérations d'aménagements notamment dans le pôle urbain (Pré-du Lac, les Mousquettes, Village) ;
- Favoriser le Renouveau Urbain du quartier des Mousquettes dans l'objectif de désenclaver le centre-village.

Action 2: Améliorer le parc résidentiel existant

- Faciliter la réhabilitation du bâti existant dégradé / vacant, notamment dans le centre-ancien, et dans le secteur Pré-du-lac ;
- Promouvoir le développement des économies d'énergie.
- Prévoir dans les nouveaux projets d'aménagements des



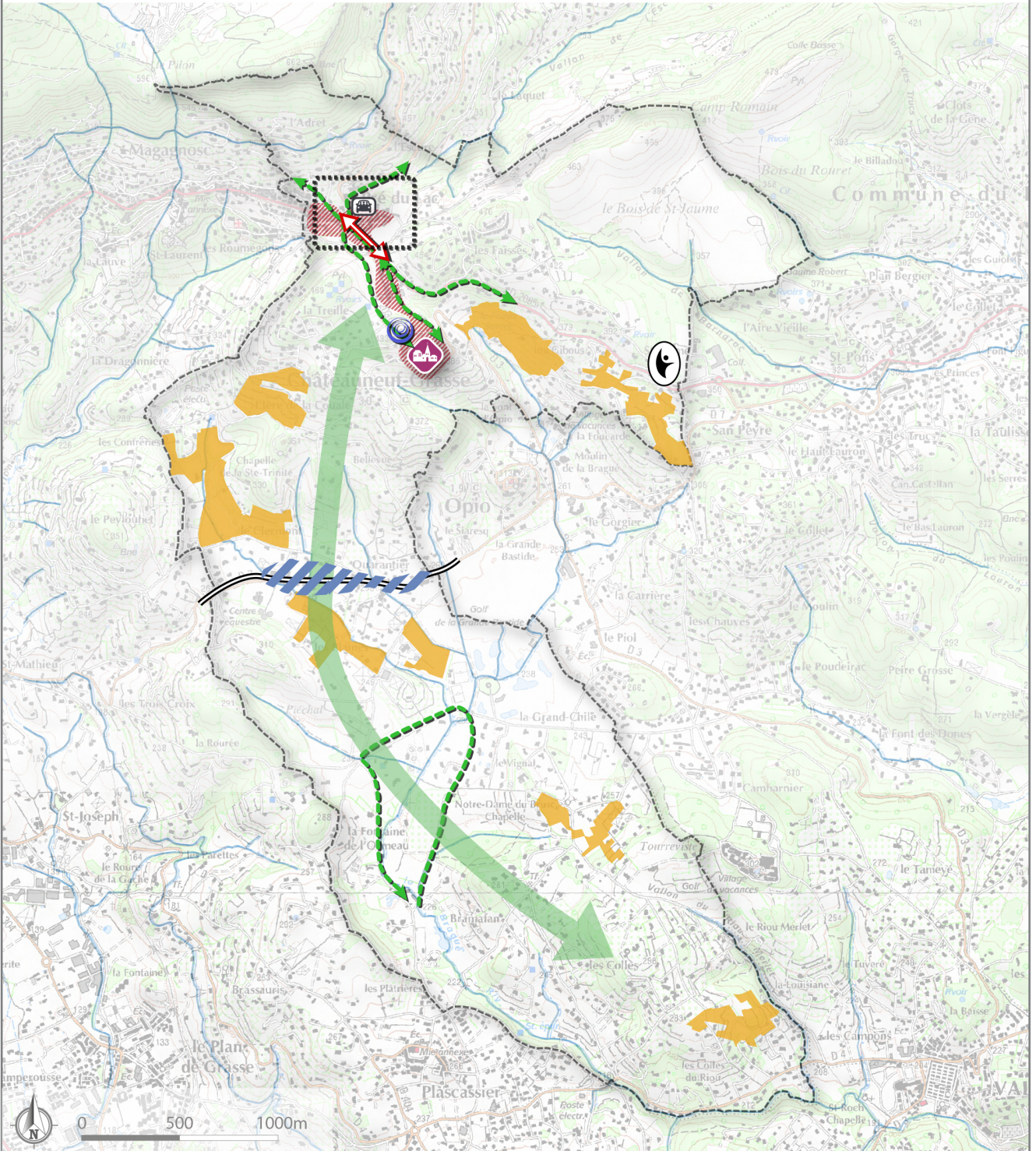
constructions à énergie positive dans le centre-ancien.

OBJECTIF 3 : ADAPTER LES ÉQUIPEMENTS






- Mettre à niveau les infrastructures et superstructures aux besoins actuels ;
- Anticiper les besoins futurs en matière d'équipement (écoles, EHPAD, hôtellerie, etc.) ;
- Mettre à niveau les équipements publics et anticiper les besoins futurs par la réalisation de jardins familiaux, complexe sportif (plateforme sportive en lien avec le collège et les équipements sportifs existants) ;
- Favoriser l'embellissement des espaces publics : parc, et places publiques, etc ...
- Réaliser progressivement les aménagements nécessaires à la sécurisation des espaces déjà urbanisés face aux risques (entretien des berges, élargissements des voies...).
- Contribuer à la réalisation de bâtiments agricoles à énergie positive dans les zones agricoles seulement si l'assainissement est existant.








**AXE 1 - ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RÉFLÉCHI ET RAISONNÉ
POUR MAINTENIR LE CADRE DE VIE
PADD Châteauneuf-Grasse**





Améliorer la structure urbaine de la commune

-  Renforcer le pôle urbain de la commune
-  Préserver et maintenir le développement des zones artisanales sous formes de hameau
-  Permettre la densification et le renouvellement urbain du secteur Pré du Lac
-  Préserver les grands espaces agricoles fonctionnels
-  Préserver les formes urbaines du centre village

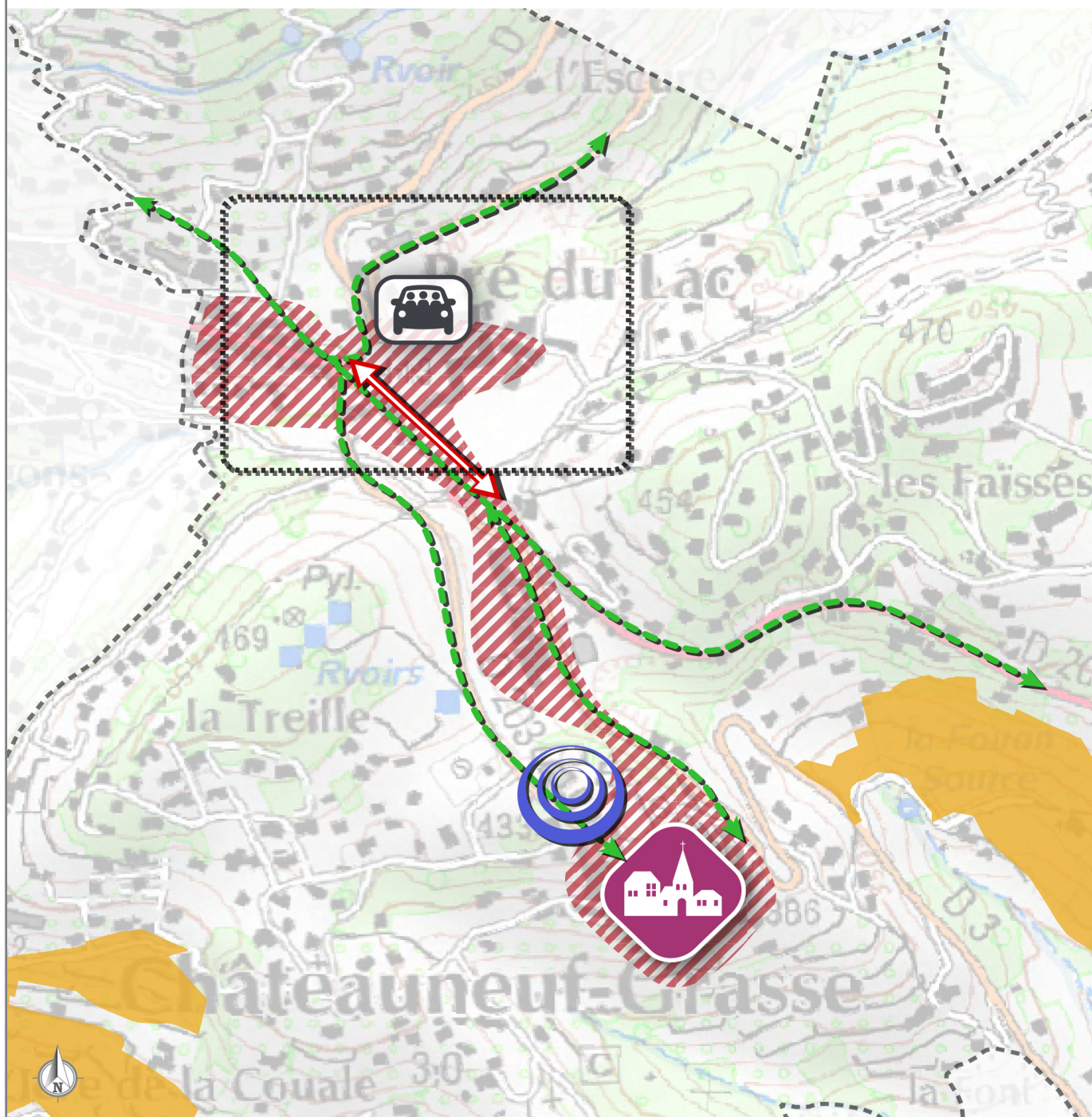
Améliorer les conditions de stationnements et de circulation

-  Améliorer l'offre de stationnement et le covoiturage
-  Développer un maillage des modes doux et déplacements interquartiers
-  Traiter la route de Nice en avenue urbaine
-  Sécuriser la route de Grasse
-  Développer un maillage doux du nord au sud





Adapter les équipements

-  Mettre à niveau les équipements
-  Créer et renforcer les pôles sportifs et de loisirs




**AXE 1 - ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RÉFLÉCHI ET RAISONNÉ
POUR MAINTENIR LE CADRE DE VIE**
PADD Châteauneuf-Grasse



Améliorer la structure urbaine de la commune

-  Renforcer le pôle urbain de la commune
-  Permettre la densification et le renouvellement urbain du secteur Pré du Lac
-  Préserver les grands espaces agricoles fonctionnels
-  Préserver les formes urbaines du centre village

Améliorer les conditions de stationnements et de circulation

-  Améliorer l'offre de stationnement et le covoiturage
-  Développer un maillage des modes doux et déplacements interquartiers
-  Traiter la route de Nice en avenue urbaine

Adapter les équipements

-  Mettre à niveau les équipements

OBJECTIF 4 : CONCILIER BESOINS EN DÉPLACEMENTS

Action 1: Répondre aux attentes de déplacements alternatifs

Inscrit dans les dynamiques de déplacement à l'échelle intercommunale, Châteauneuf a su développer un pôle économique attractif répondant aux besoins de la population locale.

Qualifié d'espace à enjeux intercommunal, Pré-du-Lac doit maintenant confirmer son rôle d'articulation majeure entre littoral et haut pays et devenir un espace stratégique pour le déploiement communale, notamment en y prévoyant l'implantation d'équipements structurants, le développement de l'activité économique... .

Ce rôle de carrefour de la "Ville Pays" doit trouver sa concrétisation dans l'organisation du transport collectif entre Montagne et Bordure Littorale des Alpes Maritimes :

- En proposant une offre de transport public de masse à partir du pré-du-lac pour réduire le coût des déplacements des ménages du haut pays vers les pôles d'activités littoraux
- En assurant à chacun l'accès aux grands équipements du département grâce à l'offre combinée conseil général / communauté d'agglomération.
- En permettant de soulager les grands axes routiers d'une partie du trafic automobile individuel.

L'étendue et la configuration du territoire de châteauneuf, ses dynamiques quotidiennes et son attractivité touristique ne sont pas sans conséquences sur l'organisation et la performance des déplacements tous modes confondus.

L'accessibilité générale de la commune et de ses grands équipements mérite d'être améliorée et la problématique des liaisons interquartiers doit également être approfondie.

Le PLU se doit donc de mettre en œuvre une politique des mobilités en adéquation avec les perspectives de développement de la commune, en faveur de l'intermodalité, de la réduction de l'intensité de la circulation et la desserte en transport en commun et d'amélioration des équipements en modes doux.

Le développement urbain doit également permettre de mieux se déplacer, bénéficier de plus de services, dans un environnement protégé, plus sûr et mis en valeur.

- Valoriser le patrimoine urbain et naturel par l'aménagement de sentiers de modes doux (piétons et cycles/VTT) ;

Développer un véritable maillage des modes doux de déplacements interquartiers : pistes cyclables, espaces piéton;

- Faciliter la pratique du covoiturage par l'aménagement d'aires spécifiques sur le secteur Pré-du-Lac (Otto et Co) ;
- Favoriser par des cheminements doux le lien entre le village et le quartier des Mousquettes ;
- Développer un véritables maillage de déplacement doux du nord au sud: pistes cyclables, espaces piétons ... dans le cadre d'un aménagement valorisant le paysage ;
- Traiter la route de Nice en avenue urbaine reliant les secteurs du Pré-du-Lac, des Mousquettes et du village.

Dans le cadre du PDU, la commune souhaite voir se renforcer l'offre de transport collectif existant (par la fréquence des passages de bus) et développer cette offre dans la partie Sud; ceci dans l'objectif de limiter l'utilisation de la voiture engendrée par les migrations pendulaires et ainsi désenclaver les axes en directions de Sophia et Grasse.

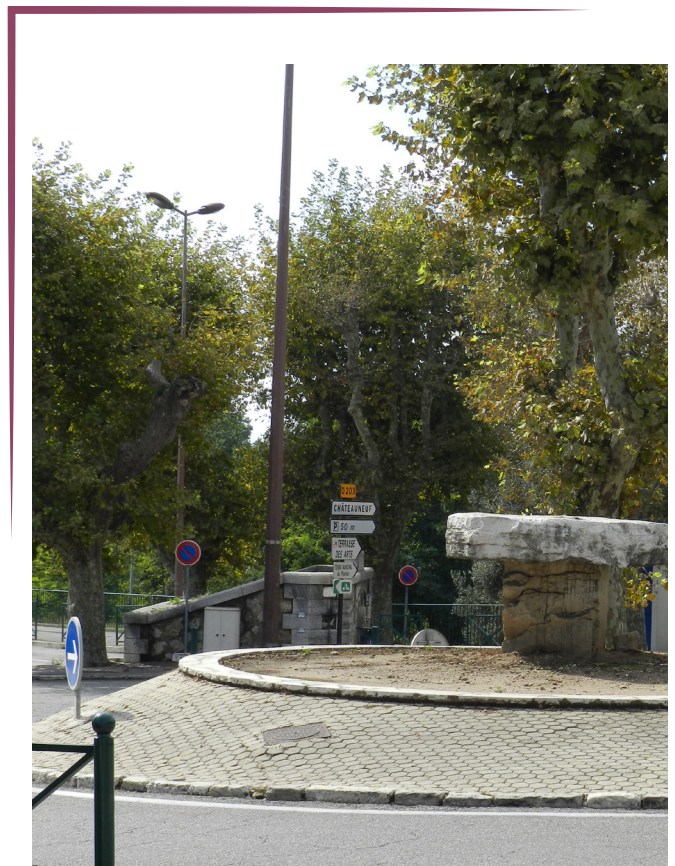
Action 2 : Sécuriser les axes routiers de la commune

La commune de Châteauneuf de Grasse est traversée par la route de Grasse (D7), une route très fréquentée, un axe majeur permettant l'accès de Grasse par l'Est, et dont la circulation s'avère potentiellement accidentogène.

En travaillant en collaboration avec le Conseil départemental, la commune s'efforce de trouver des solutions afin de sécuriser la route de Grasse (la modification de la signalétique; la réalisation d'espaces piétons, la mise en place de radar pédagogique, de chicanes en dur, des feux couplé radars ...)

Action 3 : Répondre aux besoins en stationnements

- Développer une offre de stationnement dans les opérations nouvelles qui réponde réellement aux besoins de la population, en adaptant l'offre de stationnement en zone bleue ;
- Restreindre les possibilités de transformations des aires de stationnements privées existantes ;



OBJECTIF 1 : DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Action 1: Préserver et soutenir l'activité agricole

Historiquement associée à l'identité communale, l'agriculture joue un rôle majeur dans l'organisation et la structure des paysages locaux, mais constitue aussi une filière créatrice d'emplois, véritable pilier économique de Châteauneuf.

Bien qu'encrée dans le patrimoine Châteauneuvois, la filière agricole est aujourd'hui menacée par les mécanismes de pression urbaine et de spéculation foncière. Le nouveau PLU s'engage à :

- Reconnaître les terres d'exception, supports des productions agricoles à forte valeur ajoutée telles que les fleurs à parfums et oliveraies, symbole de l'identité patrimoniale de Châteauneuf, et reconnaître leur classement au patrimoine de l'UNESCO ;
- Poursuivre la mise en œuvre du projet d'autonomie alimentaire et énergétique du territoire : en lien avec le lycée horticole d'Antibes et d'autres partenaires ;
- Favoriser et accompagner les exploitations agricoles dans la diversification de leurs activités en autorisant, par exemple le changement de destination des bâtiments agricoles: vente directe à la ferme, chambre d'hôtes, agrotourisme, etc... ;
- Faciliter le développement des filières agricoles locales en circuit court en rassemblant géographiquement les processus de production, transformation, valorisation et distribution ;
- Préserver les grands ensembles agricoles (Vignal, Camp de Tende, la Treille, socle du village) de toute urbanisation, notamment par la création d'une Zone Agricole Protégée au niveau du Vignal, assurant ainsi la pérennité agricole du secteur sur le long terme ;
- Reconnaître les espaces cultivés au sein du territoire communal et engager leur reclassement en zones agricoles (A) sur le plan de zonage ;
- Identifier et protéger les secteurs agricoles jouant un rôle central dans la structure du cadre paysager communal, ainsi que les espaces ponctuels remarquables caractéristiques du patrimoine local ;
- Sensibiliser la population aux enjeux agricoles communaux et initier la création de jardins familiaux, à proximité des espaces de vie ;
- Préserver et inscrire les espaces agraires urbains dans le réseau global de continuité écologique, participant au maintien de la nature ordinaire en ville ;
- Permettre la réalisation d'un hameau agricole.

De manière générale, le nouveau PLU tend à placer l'agriculture au centre des procédures d'aménagement du territoire de Châteauneuf, comme levier d'action œuvrant pour la protection et l'entretien des paysages, du patrimoine et des milieux.

Son application vise à assurer de façon optimale la protection des espaces agricoles communaux, aussi bien dans le temps que dans l'espace.

Le PLU s'inscrit dans une volonté globale d'engager une démarche de redynamisation et de revalorisation de la filière agricole sur le territoire.

Action 2 : Dynamiser l'offre commerciale de proximité (consolider l'armature commerciale)

La commune de Châteauneuf s'inscrit dans le soutien à l'activité économiques de proximité, ainsi la consommation locale est un gage de qualité de vie.

Pour échapper à la perspective d'un territoire résidentiel péri-urbain, la commune à travers son PLU entend :

- Appliquer une réglementation en urbanisme incitative pour le petit commerce, service et la petite entreprise en bonifiant les droits à construire et en limitant les exigences de stationnement;
- Diversifier les activités par rapport à la dominante "sophopolitaine" afin d'atteindre un meilleur équilibre dans les offres d'emplois du bassin de vie (essentiellement tournées vers l'industrie de pointe, la recherche et développement et les nouvelles technologies de communication) ;
- Promouvoir l'artisanat et le tourisme (hôtellerie, centre de vacances, restauration, hébergement, gîtes d'étape), pour mettre à profit le cadre de vie et le savoir-faire local;
- Envisager une acquisition en tant que biens publics des terres agricoles permettant l'installation de pépinières, de coopérative d'intérêt collectif, de formations... ;
- Prévoir dans les nouvelles opérations d'aménagements des bureaux professionnels.
- Maintenir l'activité pastorale sur le territoire communal.

Action 3: Maintenir des animations régulières, signe d'attractivité économique

De nombreuses manifestations culturelles et commerciales participent à l'attractivité de Châteauneuf de Grasse, ainsi la commune entend maintenir et renforcer le développement de ces événements, tel que :

- La fête agricole et pastorale du brusc
- Le marché paysan et le marché provençal;
- La fête de la courge
- La fête de la trinité et le salon l'amour du bois.
- L'open de l'entreprise;
- ...

Action 4: Maintenir et développer l'activité artisanale

En signant la Charte de soutien à l'activité économique de proximité, la commune entend faciliter la promotion des savoir-faire artisanaux locaux et le "consommer local"; maintenir et renforcer l'activité artisanale; permettre le renouvellement des entreprises artisanales en encourageant la reprise d'entreprise; accompagner et soutenir les artisans .

La commune entend maintenir et développer l'artisanat en :

- Permettant l'installation d'activités artisanales non nuisantes dans le village, et le centre-urbain ;
- Mettant en cohérence des règles d'urbanisme avec les besoins immobiliers des activités artisanales et commerciales ;
- Maintenant et en renforçant le quartier artisanale le long de la RD7 (quartier des plaines).

Action 5: Conforter les activités touristiques

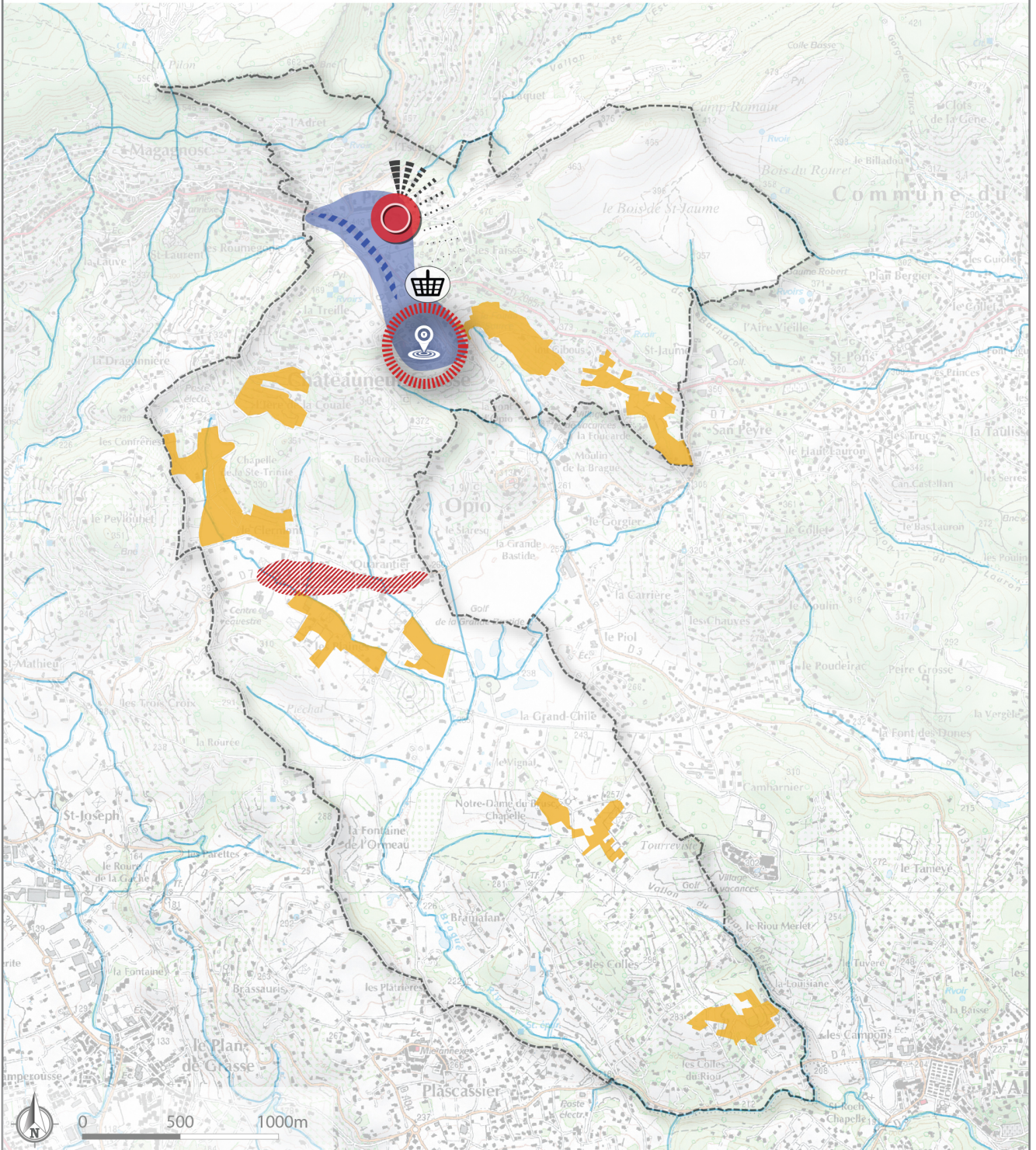
- Maintenir et développer l'offre en hébergement longue et moyenne durée sur la commune, notamment le centre de vacances et le camping à la ferme, extension du Club Med...
- Développer un véritable pôle touristique à proximité directe du village en lien avec les équipements existants
- Faciliter l'installation de gîtes de groupe ;
- Inciter à la création de structures de tourisme vert (location de vélo) ;
- Mise en valeur des équipements existants (équipements sportifs, culturels) ;
- Développer des sentiers de randonnée et de VTT.

OBJECTIF 2 : ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES




- Favoriser l'égalité d'accès au numérique dans un objectif d'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services et faciliter le télétravail afin de réduire les déplacements Programmer en amont la desserte du haut débit des nouvelles opérations de construction et d'aménagement.
- Faciliter le télé-travail à domicile avec l'équipement progressif des quartiers résidentiels en haut débit numérique ;
- Développer des sites de travail partagé tant dans les zones d'activités de Châteauneuf que sur le centre-village (exemple de ruches et pépinières artisanales et/ou numériques...).




AXE 2 - RENFORCER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ COMMERCIALE, ARTISANALE TOURISTIQUE ET AGRICOLE SUR LA COMMUNE PADD Châteauneuf-Grasse







Conforter les centralités de la commune

-  Identifier le secteur Pré du Lac comme espace central de développement
-  Confirmer la fonction administrative et culturelle du village
-  Mailler les secteurs Pré du Lac, Les Mousquettes et le Village

Développer l'économie agricole

-  Préserver et maintenir les grands espaces agricoles fonctionnels

Dynamiser l'offre commerciale, artisanale et touristique

-  Maintenir et renforcer le quartier artisanal dans le quartier des Plaines
-  Développer un pôle touristique à proximité directe du village
-  Préserver l'offre commerciale de proximité
-  Développer et optimiser la zone d'activités Les Mousquettes



AXE N°3 - PROTÉGER ET PRÉSERVER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PATRIMONIALE

OBJECTIF 1 : PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LES PAYSAGES

Action 1 : Préserver la Trame Verte et Bleue

- La trame verte du territoire de Châteauneuf est constituée de grandes entités et espaces naturels protégés, situés en frange de zones urbanisées, et liés par des corridors écologiques.
- Les nombreux cours d'eau et leurs ripisylves constituent des milieux naturels et une zone humide riches d'une biodiversité exceptionnelle. Ils offrent également de véritables espaces verts en plein cœur de commune et participent à la qualité de l'armature paysagère qui fait l'identité du territoire de Châteauneuf ;
- La préservation de la Trame Verte et Bleue permettra de garantir le bon fonctionnement des écosystèmes et le maintien des continuités écologiques au sein et entre les réservoirs de biodiversité ;
- Dans une volonté de préservation mais aussi de valorisation de la naturalité (qu'elle soit de masse ou en ville), les coefficients de biotopes et de biodiversité seront mis en avant afin de valoriser les poussées vertes ;
- Protéger les grands espaces naturels et agricoles : Vignal, socle du village, Bois de St Jaume et la Treille, la Plaine ;
- Mettre en place des corridors écologiques à travers les espaces urbanisés ;
- Faciliter l'intégration paysagère de l'urbanisation et des constructions, notamment dans la pente.
- Maintenir les espaces ouverts afin de favoriser les continuités écologiques et la réduction des risques incendies.

Retrouver la place de l'eau dans le paysage communal (nombreuses sources, source du Brusuc, vallon du Camp de Tende, lit de la Bague, ripisylve, champ d'expansion de crue...), en identifiant vallons et cours d'eau permettant ainsi leur reconnaissance au titre de la loi paysage (Article L.123-1-7). (Possibilité de définir des marges de recul et modalités d'implantation). La protection de cette trame bleue est capitale pour l'ensemble du bassin versant de la Bague.

Elle est aussi l'occasion de constituer un nouveau réseau de chemins de randonnée et de déplacement dans Châteauneuf.

Protéger, aménager et entretenir les massifs dans le respect des activités existantes sur ce territoire (unité pastorale), notamment sur le massif de Saint Jaume, dans les limites prescrites par le S.C.O.T. tout en autorisant les travaux de réduction du risque incendie.

Ouvrir au public le massif de la Treille (sentier botanique) et protéger durablement son sommet et son versant Nord dans les limites prescrites par le S.C.O.T.

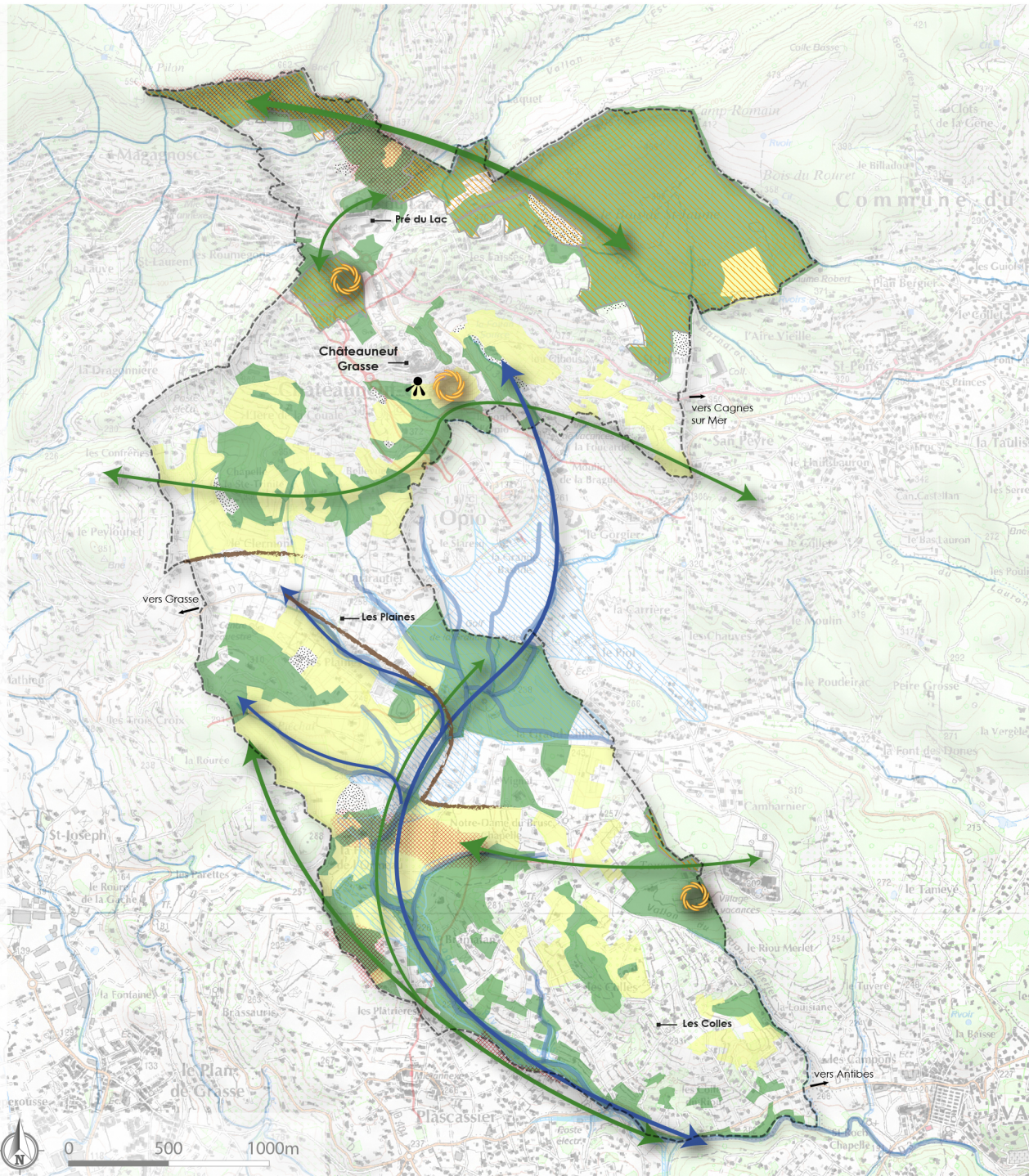
Action 2: Privilégier la densification des secteurs déjà urbanisés

- Densifier prioritairement les secteurs déjà bâtis présentant des densités suffisantes (renouvellement urbain) et favoriser une urbanisation limitée par des opérations de greffes urbaines de qualité.







AXE 3 - PROTÉGER ET PRÉSERVER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PATRIMONIALE






PADD Châteauneuf-Grasse







Préserver les éléments naturels de la TVB

-  Protéger les espaces naturels constitutifs du réseau écologique
-  Maintenir les principaux corridors terrestres
-  Protéger les continuités aquatiques et leurs ripisylves
-  Maintenir les principaux corridors aquatiques

Reconnaitre, protéger et valoriser les activités et le patrimoine agricoles

-  Préserver les espaces agricoles constitutifs du réseau écologique
-  Favoriser la reconquête agricole et l'extension des espaces agraires
-  Aménager et mettre en valeur les secteurs à fort enjeux paysager
-  Maintenir les points de vue remarquables
-  Définir les limites de l'urbanisation à l'interface avec les milieux agricoles

Assurer la prévention des risques et des nuisances

-  Prendre en compte le risque d'expansion de crue (lit mineur)
-  Prendre en compte le risque d'expansion de crue (lit majeur)
-  Interdire l'urbanisation des secteurs soumis à de forts risques d'incendie (zones R et B0)
-  Prendre en compte les zones rouges du PPRMT

OBJECTIF 2 : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI COMMUNAL

Préserver le caractère architectural historique des hameaux

- Faciliter la rénovation du bâti (paysage urbain, traitement des façades...)
- Préserver les restanques en pierre ainsi que les restanques contemporaines;
- Affirmer le caractère piéton du centre-villageois
- Maintenir les caractéristiques architecturales du bâti communal (prospect, alignement...)
- Valoriser les richesses architecturales du village (maison forte, église, maisons de village, ruelles, placettes, fontaines...), dont il convient de sauvegarder l'esprit et l'authenticité par des opérations de restauration et de réhabilitation réfléchies du bâti ancien, la mise en scène de la place centrale du village et des espaces publics...avec à terme la perspective d'un document opposable précis assurant la conservation de ses caractéristiques;
- S'engager dans la reconnaissance du patrimoine vernaculaire et historique sur l'ensemble du territoire, au bénéfice notamment de l'inventaire patrimonial communautaire. (protection des restanques, murets de pierres sèches le long des chemins ruraux, fontaines et lavoirs....) en mettant à profit le travail d'inventaire mené par la Communauté d'Agglomération;
- Refuser «l'urbanisme opportuniste» le long des grandes entrées de ville : limiter la publicité sur les secteurs stratégiques, contenir les aires de dépôts et espaces dégradés le long des axes de transit ;
- Profiter de l'effet de balcon induit par la situation de corniche de l'axe Est-Ouest de la RD 2085 comme ouverture vers les attraits du territoire châteauneuvois (préserver un maximum d'échappées visuelles vers le Sud) ;
- Le territoire communal abrite un monument historique classé. Il s'agit de l'Église Notre-Dame du Brusca, classée par l'arrêté du 20 août 1986. Le PLU s'engage ainsi à préserver ce monument ;

La ville est concernée par un site inscrit : « Villages de Châteauneuf-Grasse et Opio et abords », inscrit par l'arrêté du 10 octobre 1974. Situé au sommet d'une colline dans son écrin de verdure, il comporte de nombreuses maisons anciennes qui jalonnent le lacs d'escaliers et les ruelles en pente. Le PLU s'engage ainsi à préserver ce site.

OBJECTIF 3 : ASSURER LA PRÉVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

Limitier l'exposition de biens et des personnes

- Poursuivre la politique d'investissement et d'équipement de la commune face au Risque Incendie avec deux secteurs prioritaires identifiés en rapport avec leur ouverture à l'urbanisation : Saint Jeume et la Treille. Certains secteurs d'urbanisation diffuse doivent voir leur constructibilité suspendue dans l'attente de leur mise en défense ;
- Prendre en considération le risque Mouvements de Terrains sur l'Adret et de la Fontaine de l'Ormeau ;
- Freiner l'imperméabilisation des sols dans les sites collinaires pour réduire les effets de ruissellement pluvial urbain. Concevoir de nouveaux bassins écrêteurs sur le territoire. L'obligation de bassins individuels de rétention pluviale sera conservée dans le futur PLU ;
- Interdire l'urbanisation dans les secteurs à fort risque, notamment soumis à l'aléa feux de forêt ou conditionner l'urbanisation à la mise en sécurité des espaces. Gérer les problématiques de ruissellement en imposant la réalisation de dispositifs adaptés ;
- Poursuivre et achever les travaux de sécurité incendies pour engager la révision du PPRIF ;
- Limiter l'imperméabilisation dans les zones urbaines et à urbaniser en imposant les dispositifs adaptés ;
- Favoriser les aménagements permettant de répondre aux problématiques de ruissellement existants dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement ;
- La Brague et certains vallons affluents, lors de fortes précipitations, sont sujets à d'importantes crues, ainsi la priorité sur l'ensemble de la commune est de prendre en compte le risque des expansions des crues, et la préservation et l'entretien des talwegs existants.
- Permettre la prise en compte des Zones d'Expansion des Crues et favoriser la réalisation de bassins de rétentions à la parcelle dans les nouvelles opérations d'aménagement.

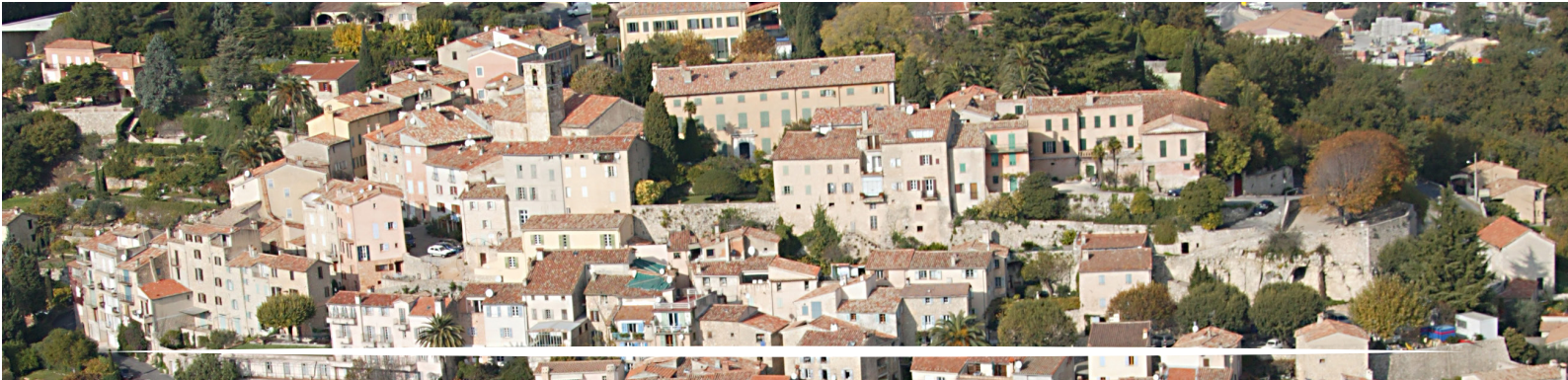
OBJECTIF 4 : S'ENGAGER DANS LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

- Accompagner les ménages dans la démarche de réduction des consommations énergétiques et des ressources en eau dans les dix prochaines années ;
- En appliquant la bonification du droit des sols (plus de droits à construire) pour les permis de construire qui développent les énergies renouvelables ;
- En imposant sur les projets urbains emblématiques du PLU des obligations de Très Haute Performance Énergétique dans l'objectif de « Bâtiment à Énergie Positive » créant plus d'énergie qu'ils n'en consomment ;
- Réduire à la fois la consommation d'eau dans tous les projets et les usages et recycler l'eau de pluie.



PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE CHATEAUNEUF



3

MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

OBJECTIFS QUANTITATIFS

- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace sont nécessairement conditionnés par les scénarios de développement indiquant la croissance démographique attendue, le nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants, les besoins recensés en matière de développement économique, des loisirs... et les incidences foncières induites.
- Face à ces enjeux, la commune entend maîtriser son urbanisation et préserver les espaces naturels de son territoire. Le projet de PLU vise donc :
- limiter l'augmentation des superficies dévolues aux zones constructibles ;
- à ne pas augmenter les superficies foncières

RÉDUIRE SIGNIFICATIVEMENT LES ZONES CONSTRUCTIBLES

La commune de Châteauneuf compte au sein de son territoire un important potentiel foncier résiduel de l'ordre d'une centaine d'hectares dans les zones urbaines.

Sur la période 2010 – 2016, la consommation foncière observée sur la commune est d'environ 10.39 ha, celle-ci a affectée principalement des espaces à dominante naturelle ou agrestes sur les coteaux (8 hectares des consommations foncières entre sont situées en enveloppe, alors que 2,4 hectares sont situées en extension de l'enveloppe urbaine).

Compte tenu des multiples contraintes paysagères et environnementales (risque PPRIF, pentes ...), le PLU envisage la protection du maximum de ces espaces.

En vue de la projection démographique à l'horizon 2030, le PLU entend bien réduire sa consommation foncière à 10 hectares, soit de 0,8 hectares par an sur les treize prochaines années.

Ainsi l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la production de logements sociaux, de productions d'énergies, et aux besoins en stationnement.

A travers le PADD, la commune de Châteauneuf s'engage également à préserver les espaces agricole en limitant l'urbanisation sur ces espaces , et en favorisant la reconquête agricole.

OBJECTIFS QUALITATIFS

La réduction pure des réserves foncières destinées à être urbanisées ne constitue pas à elle seule un objectif viable sur le long terme pour répondre aux besoins de la collectivité et des citoyens en termes d'habitat, d'activités et d'équipements. La réduction de la consommation d'espace doit nécessairement s'intégrer à une politique plus vaste d'utilisation raisonnée et réfléchie de l'espace.

Pour cela, le présent PLU, fort des orientations déclinées précédemment, entend :

- optimiser les espaces déjà urbanisés, ceux qui se prêtent le mieux à une densification ou à du renouvellement urbain, sans altérer la ville et le cadre de vie ;
- échelonner le développement communal, à plus long terme;
- promouvoir des densités minimales dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement et optimiser les espaces libres de toutes occupations par des aménagements paysagers.

OPTIMISER LES ESPACES DÉJÀ URBANISÉS

Le premier objectif consiste à prioriser le développement de la commune en optimisant les espaces déjà urbanisés, ou prévu de l'être, dans les secteurs qui s'y prêtent le plus, autour du centre-ville notamment où se concentrent logements, activités, loisirs, équipements publics, etc.

Pour ce faire, la commune entend, exploiter prioritairement les dents creuses, et plus particulièrement le Renouvellement Urbain des secteurs des Mousquettes, la Basse-Treille, ainsi que la réhabilitation du tissu existant.

FAVORISER DES GREFFES URBAINES JUDICIEUSES

Le processus de renouvellement urbain demeure lent et aléatoire et repose principalement sur l'initiative privée. Les protections patrimoniales fortes qui préservent le territoire et le cadre de vie limitent, de plus, sur une partie de celui-ci (village, coteaux...), sa capacité d'évolution. Cela nécessite que la collectivité prévoit des secteurs de développement pour répondre quantitativement et qualitativement aux besoins en constructions (résidentiels et économiques).

Le centre-urbain Pré du Lac concentre l'essentiel du potentiel foncier de la commune, dont l'urbanisation est actuellement possible, avec un aménagement d'ensemble

OPTIMISER LES ESPACES CONSOMMÉS

Alors que la consommation foncière liée au PLU a majoritairement produit du logement individuel, peu dense, la consommation des nouveaux espaces pour l'urbanisation devra être optimisée par des densités plus adaptées, prenant en compte à la fois les besoins en termes de production de logements et les tissus urbains environnant.

Des densités devront être imposées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables dans les secteurs ouverts à l'urbanisation. Ces densités devront être établies au regard de l'intérêt de la zone, de son intégration dans le tissu urbain et dans le paysage et être compatibles avec les ambiances fixées par le SCoT.



