



COMMUNE DE CHÂTEAUNEUF-GRASSE

Alpes-Maritimes

5 | Liste des emplacements réservés et de mixité sociale

Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Délibération du Conseil Municipal :	22 octobre 2020
Arrêt en Conseil Municipal :	27 mai 2026
Enquête publique :	
Approbation :	
Modifications :	Mises à jour :

1. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

I. Aménagement et élargissement d'accès et de voies de circulation

Rappel du Code de l'Urbanisme – Article L.151-41

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : « 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques [...] »

N°	Objet	Longueur / Emprise
Au bénéfice du Département		
DV 1	Aménagement à 15 m d'emprise de la RD 3 de la limite de commune jusqu'au rond-point de Pré du Lac (Route de Gourdon)	550 m
DV 2	Aménagement à 15 m d'emprise de la plateforme de la RD 2210 de Pré du Lac à la limite de commune avec Le Bar sur Loup	530 m
DV 3	Aménagement à 15 m d'emprise de la plateforme de la RD 2285 du rond-point Bel Air à la limite de commune avec Le Rouret et aménagements « modes doux »	1 735 m
DV 4	Aménagement à 15 m d'emprise de la RD 3 du rond-point des Mousquettes jusqu'à la limite de commune avec Opio	1 430 m
DV 5	Aménagement à 15 m d'emprise de la RD 7 sur l'ensemble de la traversée du territoire communal et aménagements « modes doux »	1 111 m
DV 6	Aménagement à 15 m d'emprise du Ch du Piol, des Picholines, du Vignal et des Parettes	2 423 m
DV 7	Aménagement à 15 m d'emprise de la RD 4 sur l'ensemble de la traversée du territoire communal	1 060 m
DV 8	Aménagement du franchissement de la Brague par la RD 4 à 12 m d'emprise	41 m
DV 9	Giratoire de 30 mètres de diamètre et aménagements - Route de Grasse - Chemin du Camp de Tende	1 380 m ²

Au bénéfice de la Commune		
CV 1	Chemin du Pilon : Aménagement à 6 m d'emprise du chemin et création d'une aire de retournement de 12 m de diamètre à sa terminaison	1 160 m
CV 2	Chemin de l'Adret : Aménagement à 6 m d'emprise du chemin	305 m
CV 3	Chemin de Vence : Aménagement à 7 m d'emprise du chemin	339 m
CV 4	Chemin du Cabanon : Aménagement à 6 m d'emprise du chemin	287 m
CV 5	Chemin des Cerisiers : Aménagement à 6 m d'emprise du chemin	260 m
CV 6	Chemin de l'Hubac : Aménagement à 6 m d'emprise du chemin	1 115 m
CV 7	Aménagement à 7 m du giratoire de Pré du Lac (côté restaurant) - Ch. de l'Hubac	279 m
CV 8	Traverse de Sainte Jeume : Aménagement à 7 m d'emprise du chemin	575 m
CV 9	Chemin du Caroubier : Aménagement à 7 m d'emprise du chemin	155 m
CV 10	Chemin de Saint Jeume : Aménagement à 7 m d'emprise du chemin	1 578 m
CV 11	Traverse de la Pierre de Croix : Aménagement à 4 m d'emprise du chemin	112 m
CV 12	Chemin de Barnarac : Aménagement à 8 m d'emprise du chemin	794 m
CV 13	Chemin du Château : Aménagement à 6 m d'emprise du chemin	504 m

1. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Objet	Longueur / Emprise
CV 14	Chemin du Bergier : Aménagement à 6 m d'emprise du chemin	657 m
CV 15	Chemin des Gibous : Aménagement à 6 m d'emprise du chemin	624 m
CV 16	Chemin de la Grande Fontaine : Aménagement à 6 m d'emprise du chemin	586 m
CV 17	Chemin des Basses Treilles : Aménagement à 7 m d'emprise du chemin	115 m
CV 18	Chemin de la Treille : Aménagement à 7 m d'emprise du chemin	2 534 m
CV 19	Chemin de Saint Jean : Aménagement à 6 m d'emprise du chemin	397 m
CV 20	Chemin de la Bouillère : Aménagement à 6 m d'emprise du chemin	232 m
CV 21	Chemin du Peyloubet : Aménagement à 6 m d'emprise du chemin	135 m
CV 22	Chemin des Confréries : Aménagement à 6 m d'emprise du chemin	693 m
CV 23	Chemin de la Cazette : Aménagement à 6 m d'emprise du chemin	287 m
CV 24	Chemin de la Fouan : Aménagement à 6 m d'emprise du chemin	207 m
CV 25	Chemin du Moulin : Aménagement à 7 m d'emprise du chemin	776 m
CV 26	Chemin des Allées : Aménagement à 7 m d'emprise du chemin	452 m
CV 27	Chemin des Chênes : Aménagement à 6 m d'emprise du chemin	272 m
CV 28	Chemin des Collines : Aménagement à 6 m d'emprise du chemin et création d'un T de retournement entre les parcelles AN81 et AN79	220 m
CV 29	Chemin de la Rouguière : Aménagement à 7 m d'emprise du chemin	139 m
CV 30	Chemin de l'Aire de la Couale : Aménagement à 7 m d'emprise du chemin	181 m
CV 31	Chemin de la Couale : Aménagement à 7 m d'emprise du chemin	460 m
CV 32	Chemin de Bellevue : Aménagement à 6 m d'emprise du chemin	159 m
CV 33	Chemin des Groules : Aménagement à 6 m d'emprise du chemin	816 m
CV 34	Chemin du Quarantier : Aménagement à 7 m d'emprise du chemin	573 m
CV 35	Chemin du Plan de Clermont : Aménagement à 8 m d'emprise du chemin	868 m
CV 36	Chemin du Camp de Tende : Aménagements routiers et modes doux à 13,50 m de la route de Grasse à l'ER CV 58 puis 10 m d'emprise du chemin	1 094 m
CV 37	Chemin des Picholines : Aménagement à 10 m d'emprise du chemin comprenant un axe mode doux « piétons-vélo », hors partie Route Départementale	845 m
CV 38	Chemin de la Rourée : Aménagement à 8 m d'emprise du chemin	369 m
CV 39	Chemin du Piéchal : Aménagement à 6 m d'emprise du chemin	1 093 m
CV 40	Chemin de la Font de l'Ormeau : Aménagement à 6 m d'emprise du chemin	429 m
CV 41	Chemin des Parettes : Aménagement à 6 m d'emprise du chemin, hors partie Route Départementale	947 m
CV 42	Chemin du Ranch : Aménagement à 10 m d'emprise du chemin	855 m
CV 43	Chemin des Pélérins : Aménagement à 6 m d'emprise du chemin	1 047 m
CV 44	Chemin de Notre Dame du Brusç : Aménagement à 7 m d'emprise du chemin	487 m
CV 45	Chemin des Colles : De la limite avec la commune d'Opio jusqu'au carrefour avec le chemin des Jasmins - Aménagement à 7 m d'emprise du chemin	1 624 m
CV 46	Chemin des Colles : Du carrefour avec le chemin des Jasmins jusqu'à la partie non carrossable - Aménagement à 6 m d'emprise du chemin	403 m
CV 47	Chemin du Riou Merlet : Aménagement à 7 m d'emprise du chemin	1 004 m
CV 48	Chemin de Bramafan : Aménagement à 7 m d'emprise du chemin	1 068 m

1. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Objet	Longueur / Emprise
CV 49	Chemin de la Brague : Aménagement à 7 m d'emprise du chemin	1 046 m
CV 50	Chemin du Riou : Aménagement à 6 m d'emprise du chemin et création d'une aire de retournement de 12 m de diamètre à sa terminaison	581 m
CV 51	Chemin des Jasmins : Aménagement à 6 m d'emprise du chemin	544 m
CV 52	Chemin du Carignan : Aménagement à 6 m d'emprise du chemin	910 m
CV 53	Voie de bouclage en interface entre le massif forestier et les zones bâties du quartier des Faïsses	570 m ²
CV 54	Route du Village : aménagement pour trottoir sur voie montante côté droit et réalisation d'ouvrages de régulation de la vitesse.	735 m
CV 55	Chemin de Châteauneuf : Aménagement à 3,50 m pour création de « modes doux »	530 m
CV 56	Route de Nice - Rue des Roumegons : Aménagement à 3,50 m pour création de « modes doux »	90 m
CV 57	Campanile : Aménagement à 3,50 m pour création de « modes doux »	75 m
CV 58	Chemin du Camp de Tende - Route de Grasse : Aménagement à 3,50 m pour création de « modes doux »	280 m

1. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

II. Aménagement d'ouvrages et d'équipements publics

Rappel du Code de l'Urbanisme – Article L.151-41

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : « 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques [...] »

N°	Objet	Bénéficiaire	Emprise
D 1	Aménagement d'un carrefour - RD 2085 - Chemin de la Pierre de Croix	Département	493 m ²
C 1	Aménagement de voirie - Aménagement de la RD 2085 comportant une opération de renouvellement urbain	Commune	1 048 m ²
C 2	Aménagement de voirie - Régulation et aménagement du chemin des Basses Treilles	Commune	795 m ²
C 3	Espace vert - Création d'un parc paysager du bas de la Treille	Commune	8 580 m ²
C 4	Aménagement carrefour - Aménagement de carrefour Rougrière Ch. des Allées sur les parcelles AN 26 et 49	Commune	83 m ²
C 5	Bassin de rétention - Création d'un bassin public de régulation des eaux pluviales en amont de la source de la Brague	Commune	1 380 m ²
C 6	Aménagement carrefour - Aménagement de carrefour Ch. de Bramafan / Brague	Commune	170 m ²
C 7	Aménagement carrefour - Création d'une aire de retournement au bout du Ch. du Riou de 12 m de diamètre	Commune	/
C 8	Aménagement carrefour - Régularisation sortie Ch. des Jasmins sur le Ch. de la Brague sur la parcelle AX59	Commune	386 m ²
C 9	Microcentrale hydro-électrique, chemin de la Treille	Commune	655 m ²
C 10	Équipement public pour le transport des eaux usées, chemin de Tende	Commune	20 m ²
C 11	Équipement public pour le transport des eaux usées, chemin des Picholines	Commune	115 m ²
C 12	Équipement public pour le transport des eaux usées, chemin de Tende : déplacement et reconstruction du poste de relevage	Commune	360 m ²
C 13	Équipement public pour le transport des eaux usées, chemin du Moulin	Commune	200 m ²
C 14	Extension de la station d'épuration	Commune	660 m ²

2. OUTILS DE MIXITÉ SOCIALE

Rappel du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CASA

Selon le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) pour la période 2020-2025, la répartition des logements locatifs sociaux est définie de la façon suivante :

- entre 60 et 70 % en PLUS ;
- entre 25 et 35 de PLAI ;
- entre 0 et 15 % de PLS.

** PLUS : Prêt Locatif à Usage Social / PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration / PLS : Prêt Locatif Social*

La loi ELAN, du 23 novembre 2018, a élargi la notion de logement social aux logements agréés « Prêt Social Location-Accession - PSLA » et aux logements cédés en « Bail Réel Solidaire - BRS ».

Dans le cadre du bilan quantitatif, les logements « PSLA » et les logements « BRS » sont assimilés à des logements financés en PLS.

2. OUTILS DE MIXITÉ SOCIALE

I - Liste des emplacements réservés pour mixité sociale

Rappel du Code de l'Urbanisme – Article L.151-41 4°

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : «[...] 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; [...] »

N° d'opération	Désignation	Localisation Réf. cadastrale	Superficie en m²	Bénéficiaire	Objet
MS 1	Quartier Pré du Lac Route de Gourdon - Chemin de Vence	Section AC Parcelle n°194- 199-35-36	5 890 m²	Commune	50 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements locatifs sociaux, représentant un minimum de 14 logements sociaux . et 10 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements de type Bail Réel Solidaire (BRS), représentant un minimum de 3 logements BRS .
MS 2	Quartier Pré du Lac Ferme du Marquis du Rouret	Section AC Parcelle n°218	4 950 m²	Commune	50 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements locatifs sociaux, représentant un minimum de 22 logements sociaux . et 10 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements de type Bail Réel Solidaire (BRS), représentant un minimum de 5 logements BRS .
MS 3	Quartier Pré du Lac Route de Nice, côté Grasse	Section AC Parcelles n°64 à 68	1 860 m²	Commune	50 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements locatifs sociaux, représentant un minimum de 17 logements sociaux . et 10 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements de type Bail Réel Solidaire (BRS), représentant un minimum de 4 logements BRS .

En cas de superposition de règles en matière de mixité sociale, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

2. OUTILS DE MIXITÉ SOCIALE

N° d'opération	Désignation	Localisation Réf. cadastrale	Superficie en m²	Bénéficiaire	Objet
MS 4	Quartier Pré du Lac Chemin de la Treille	Section AC Parcelle n°86	2 770 m²	Commune	50 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements locatifs sociaux, représentant un minimum de 12 logements sociaux . et 10 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements de type Bail Réel Solidaire (BRS), représentant un minimum de 3 logements BRS .
MS 5	Quartier Pré du Lac Chemin du Cabanon (ex Campanile)	Section AC Parcelle n°205	3 410 m²	Commune	50 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements locatifs sociaux, représentant un minimum de 12 logements sociaux . et 10 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements de type Bail Réel Solidaire (BRS), représentant un minimum de 3 logements BRS .
MS 6	Quartier Pré du Lac Crèche « Les Rudylou » - Les notaires	Section AC Parcelles 149, 116	5 470 m²	Commune	50 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements locatifs sociaux, représentant un minimum de 36 logements sociaux . et 10 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements de type Bail Réel Solidaire (BRS), représentant un minimum de 8 logements BRS .
MS 7	Quartier Mousquettes Terrain Costamagna	Section AD Parcelles 2523, 2526, 2527, 2529	7 250 m²	Commune	50 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements locatifs sociaux, représentant un minimum de 20 logements sociaux . et 10 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements de type Bail Réel Solidaire (BRS), représentant un minimum de 4 logements BRS .

En cas de superposition de règles en matière de mixité sociale, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

2. OUTILS DE MIXITÉ SOCIALE

N° d'opération	Désignation	Localisation Réf. cadastrale	Superficie en m²	Bénéficiaire	Objet
MS 8	Quartier Saint- Jeaume Chemin de Barnarac	Section AI Parcelle n°37	6 860 m²	Commune	100 % de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux représentant un minimum de 108 logements sociaux .

En cas de superposition de règles en matière de mixité sociale, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

II - Secteurs à pourcentage de logements sociaux

Rappel du Code de l'Urbanisme - Article L.151-15

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Sur la commune de Châteauneuf-Grasse, un périmètre de mixité sociale est identifié sur le plan de zonage ; il concerne les **zones UA, UB et UD**.

Sur l'ensemble des zones urbaines UA, UB (excepté UBm) et UD, le PLU impose que pour toute réalisation (création/réhabilitation/démolition/reconstruction/changements de destination) d'un programme de logements, à partir de 3 logements ou de plus de 400 m² de surface de plancher à vocation d'habitat, 30 % au moins de la surface de plancher dédiée à l'habitat de ce programme et 30 % au moins du nombre de logements total prévu, doit être affecté à des logements sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

Sur l'ensemble des secteurs UBm, le PLU impose que pour toute réalisation (création/réhabilitation/démolition/reconstruction/changements de destination) d'un programme de logements, à partir de 3 logements ou de plus de 400 m² de surface de plancher à vocation d'habitat, 50 % au moins de la surface de plancher dédiée à l'habitat de ce programme et 50 % au moins du nombre de logements total prévu, doit être affecté à des logements sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

En cas de superposition de règles en matière de mixité sociale, les règles les plus contraignantes s'appliquent.