AR Prefecture
006-210600383-20250305-D_21_03_2025-DE
Reçu le 21/03/2025

COMMUNE DE CHÂTEAUNEUF-GRASSE

Alpes-Maritimes

2 | Projet d'Aménagement et de Développement Durables – PADD

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Débat en Conseil Municipal | 3 mars 2025

AGENCE ESPACE URBANISME & ARCHITECTURE

AR Prefecture

006-210600383-20250305-D_21_03_2025-DE
Reçu le 21/03/2025

AR Prefecture
006-210600383-20250305-D_21_03_2025-DE
Reçu le 21/03/2025

RAPPEL DES OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES DU PADD

Élément central du Plan Local d'Urbanisme (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 2038.

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 s'il est non opposable aux autorisations d'urbanisme, le PADD constitue 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 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) correspond au document cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il présente le projet communal et définit les orientations générales à l'échelle de la commune. Ces orientations croisent les enjeux de plusieurs domaines de la politique publique :

- Aménagement et urbanisme,
- Équipement,
- Paysage,
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques,
- Habitat,
- Transports et déplacements,
- Développement des communications numériques,
- Réseaux d'énergie,
- Développement économique, artisanal, commercial et de loisirs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Tout point abordé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables devra être traduit réglementairement par la suite dans les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme.

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement synthétisent le projet de territoire de la commune. Elles abordent et déclinent les piliers de l'urbanisme durable prévus par le code de l'urbanisme et appellent à tenir compte à la fois :

1. Des enjeux sociaux et économiques du territoire, notamment dans les domaines de l'habitat, de l'inclusion, des activités économiques (commerciales, touristiques, agricoles, forestières...), des activités sportives, culturelles et d'intérêt général, des équipements publics, de la sécurité et la salubrité publiques, des mobilités, des communications électroniques... ;

2. Des enjeux environnementaux du territoire, y compris en matière de climat, d'énergie, du sol et du sous-sol, de l'air, de l'eau, de la biodiversité (écosystèmes, continuités écologiques...), des risques, pollutions et nuisances, du patrimoine et du paysage (qualité urbaine, architecturale et paysagère, patrimoine culturel, paysage naturel, etc.)... ;

3. D'une recherche d'équilibre dans l'utilisation de l'espace, entre autres d'une répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, ou encore d'un équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales... mais aussi dans l'utilisation des sols pour l'urbanisation (renouvellement urbain, restructuration des espaces urbanisés, revitalisation des centres, développement urbain et rural maîtrisé et lutte contre l'étalement

AR Prefecture
006-210600383-20250305-D_21_03_2025-DE
Reçu le 21/03/2025

RAPPEL DES OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES DU PADD

urbain...) au regard notamment des enjeux de la lutte contre l'artificialisation des sols.

Par ailleurs, le PADD intègre d'ores et déjà certaines dispositions de la loi Climat et Résilience et propose un projet de territoire tendant vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050.

AR Prefecture
006-210600383-20250305-D_21_03_2025-DE
Reçu le 21/03/2025

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

La commune de Chateauneuf-Grasse dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 septembre 2019. Pour être en phase avec les évolutions législatives et celle des documents supra-communaux, traduire davantage les risques naturels liés aux inondations et au phénomène de ruissellement et poursuivre la promotion du développement durable, une révision de PLU est engagée.

Le Conseil Municipal a délibéré le 22 octobre 2020 et a fixé les objectifs généraux de cette révision :

1. Promouvoir le développement durable aux différentes échelles de la ville et des projets.
2. Répondre aux objectifs de mixité sociale.
3. Intégrer les attendus du plan de relance énergétique sur le territoire de vie.
4. Poursuivre les actions en faveur de la résilience agricole pour une production agricole durable
5. Poursuivre les objectifs permettant :
   . la protection des espaces naturels et des paysages,
   . la valorisation de la biodiversité,
   . la protection vis-à-vis des risques naturels, notamment d'inondation.

Première étape de la révision du PLU, le diagnostic territorial a permis à la commune de Châteauneuf-Grasse de dégager les éléments qui lui permettent d'exprimer son projet communal au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Aussi, quatre orientations de développement communal fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Châteauneuf-Grasse :

Orientation n°1 : Assurer un développement urbain réfléchi et raisonné pour maintenir le cadre de vie

Orientation n°2 : Renforcer et développer l'activité commerciale, touristique et agricole sur la commune

Orientation n°3 : Protéger et préserver la qualité environnementale et patrimoniale

Orientation n°4 : Tendre vers une mobilité durable et raisonnée

AR Prefecture
006-210600383-20250305-D_21_03_2025-DE
Reçu le 21/03/2025

Orientation n°1

Assurer un développement urbain réfléchi et raisonné pour maintenir le cadre de vie

AR Prefecture
006-210600383-20250305-D_2025_03_2025-DE
Reçu le 21/03/2025

➲ OBJECTIF N°1 : MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Action n°1 : Conforter le pôle de centralité « le village et ses extensions urbaines »

- Mobiliser le foncier résiduel et favoriser le renouvellement urbain.
- Permettre le développement des équipements.
- Préserver et protéger les formes urbaines et architecturales du village historique.

Action n° 2 : Poursuivre les actions en faveur de l'accroche urbaine de Pré du Lac au pôle de centralité « le village et ses extensions urbaines »

- Créer un boulevard urbain sur la RD 2085, avec la composition de façades urbaines attractives :
  - Affirmer l'accroche urbaine de Pré du Lac au pôle de centralité du village et de ses extensions,
  - Restructurer les circulations automobiles et modes actifs, accompagnées d'aménagements paysagers qualitatifs le long du boulevard et des connexions avec les espaces situés en arrière plan,
  - Renforcer l'offre d'activités commerciales, de services, d'artisanat et d'équipements publics liés à la vie quotidienne,
  - Renforcer l'offre de logements en complément des activités économiques et équipements,
  - Renforcer l'offre de stationnement sous différentes formes (sous-terrain, silo, extérieur...).

- Valoriser davantage les espaces publics en lien avec :
  - la place des Pins, coeur de vie locale : réduire les stationnements au profit d'espaces qualitatifs conviviaux,
  - les activités économiques établies autour de la place des Pins à Pré du Lac,
  - les équipements publics structurants, existants et futurs, qui s'étendent depuis le village historique jusqu'à Pré du Lac.

- La réorganisation du secteur des Mousquettes pour la création d'un nouveau pôle d'activités tertiaires. Ce nouveau pôle comporte déjà un nombre important de commerces et de services (coiffeur, cordonnier, etc..). Il conviendra de poursuivre son développement en améliorant l'accessibilité du site par les modes actifs depuis le secteur Pré-du-Lac et le Centre-village.

Action n° 3 : Valoriser la centralité du secteur des Mousquettes

- En relation avec le centre historique et le pôle de centralité de Pré du Lac, la valorisation du secteur de mixité fonctionnelle existant permettra un rapprochement des emplois et des logements. Ce secteur forme déjà un pôle de centralité accueillant de l'habitat collectif, et des activités économiques de proximité. L'objectif est d'augmenter le nombre d'emplois disponible sur la commune et de diversifier l'offre de commerces de proximité, de services et d'activités artisanales avec un effort particulier pour favoriser la réouverture rapide de la supérette.
  La réalisation de ces objectifs participera notamment à la réduction des mouvements pendulaires entre Châteauneuf et la technopole de Sophia Antipolis.

AR Prefecture
006-210600383-20250305-D_2025_03_2025-DE
Reçu le 21/03/2025

Action n°4 : Privilégier le renouvellement urbain, et l'extension urbaine au sein des espaces déjà urbanisés au profit d'une préservation des espaces agricoles et naturels

- Limiter au strict minimum la constructibilité des espaces.
- Prioriser la densification sur des secteurs à proximité de commerces, services et desservis par les transports en commun (Centre village, Pré-du-Lac, Les Mousquettes, Route de Grasse - Les Plaines, Route de Nice).

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

Action n°1 : Améliorer le parc résidentiel existant

- Poursuivre les actions en faveur de la réhabilitation du bâti existant dégradé/vacant, notamment dans le village historique, et dans le secteur Pré-du-lac. La commune poursuit l'objectif de réhabiliter ses 5 logements vacants d'ici 2038.
- Promouvoir le développement de mesures et prescriptions en faveur des économies d'énergie.
- Prévoir dans les nouveaux projets d'aménagement des constructions à énergie positive, notamment.

Action n°2 : Développer le parc d'habitat de taille intermédiaire et satisfaire aux enjeux de la loi SRU par la production de logements dits « loi SRU »

- Faciliter la production de logements en petits collectifs et en habitat intermédiaire/groupé pour faciliter le parcours résidentiel des ménages.
- Maintenir les structures d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) : les deux établissements de Pré du Lac et Diamantine.
- Adapter l'offre en logements aux besoins des ménages et aux nouvelles structures familiales (vieillissement de la population, augmentation de la part des seniors et des familles monoparentales, le desserrement des ménages...) : logements pour actifs avec accession à la propriété, logements collectifs, logements de plus petite taille, logements locatifs conventionnés.

Sur l'ensemble de la commune et sur la base du PLH communautaire 2020-2025 :

- Contribuer à promouvoir des modes d'habitats alternatifs : habitat coopératif (logements saisonniers),
- Favoriser le renouvellement urbain du quartier des Mousquettes et assurer sa mise en relation avec le village historique et ses extensions urbaines.

Pour répondre aux objectifs de mixité sociale, le PLH 2020-2025 de la CASA, en vigueur sur la commune, fait état de 20 logements à produire par an, incluant 9 logements dits SRU (logements sociaux imposés au titre de la loi SRU). Par ailleurs, elle se doit d'atteindre également 25 % de son parc de résidences principales destiné à des logements dits SRU.

A ce titre, la Municipalité poursuivra ses efforts en matière de production de logements sociaux et prévoira dans les traductions réglementaires de son PLU des emplacements réservés pour mixité sociale et des périmètres de mixité sociale, permettant d'atteindre les objectifs du PLH communautaire et de se rapprocher des objectifs de la loi SRU.

AR Prefecture
006-210600383-20250305-D_2025_08_2025-DE
Reçu le 21/03/2025

➲ OBJECTIF N°3 : ADAPTER LES ÉQUIPEMENTS

- Mettre à niveau les infrastructures et superstructures aux besoins actuels et répondre au développement touristique.
- 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 : parcs, places publiques, etc…
- Réaliser progressivement les aménagements nécessaires à la sécurisation des espaces déjà urbanisés face aux risques (entretien des berges, élargissements des voies, points d'eau incendies, création de place de retournement, voie de bouclage…).
- Poursuivre les réflexions d'aménagement sur le développement touristique et hôtelier autour du Golf du Club Med et sur les équipements sportifs au Vignal.

➲ OBJECTIF N°4 : INCITER À L'AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET À LA PRODUCTION ET L'AUTOCONSOMMATION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE DANS LES BÂTIMENTS

- Faciliter le recours aux énergies nouvelles, sous réserve de la protection des sites et des paysages – panneaux solaires thermiques et photovoltaïques en toitures, aérothermie et géothermie basse température, biomasse-bois en foyer fermé pour les bâtiments individuels –. Un effort particulier sera demandé aux constructions neuves.
- Intégrer la Haute Qualité Environnementale (HQE) et l'autoconsommation énergétique (réseau de chaleur, photovoltaïque,...) dans les opérations d'aménagement, tout en favorisant l'innovation architecturale.
- Améliorer les performances énergétiques des bâtiments anciens – intégrer les réglementations thermiques en vigueur et répondre aux objectifs nationaux (depuis 2020, tous les bâtiments publics devront être réalisés en basse consommation et en énergie passive ou positive).
- Initier une réflexion sur la mise en place d'une trame noire étoilée qui pourrait permettre à la fois des économies d'énergie et éviter une pollution lumineuse qui perturbe notamment les espèces animales nocturnes.

➲ OBJECTIF N°5 : ASSURER LA TRANSITION NUMÉRIQUE

- Poursuivre la participation de la commune à la mise en oeuvre des priorités d'aménagement numérique définies dans le Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique des Alpes-Maritimes (SDDAN) et notamment :
  - Favoriser l'égalité d'accès au numérique dans un objectif d'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services.
  - Équiper le territoire du « tout numérique » avec le développement du dégroupage, montée en débit de l'ensemble des foyers, fibre optique à l'horizon 2021, couverture téléphonique optimale.
  - Faciliter le télétravail avec l'équipement progressif des quartiers résidentiels en haut débit numérique afin de réduire les déplacements.
  - Développer des sites de travail partagés dans les zones d'activités de Châteauneuf et sur le pôle de centralité (exemple de ruches et pépinières artisanales et/ou numériques…).

Cependant l'accès au numérique en très haut débit ne doit pas se faire au détriment de la santé publique. Il convient de trouver un équilibre entre qualité de vie et nuisances sanitaires liées à l'implantation des dispositifs très haut débit notamment pour la 5G.

AR Prefecture
006-210600383-20250305-D_20_03_2025-DE
Reçu le 21/03/2025

➲ OBJECTIF N°6 : FIXER DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

- Participer à l'effort national de zéro artificialisation nette d'ici 2050 en diminuant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (dits ENAF) de plus de 50 % par rapport à la décennie précédente (2011-2021).
  Cette consommation est estimée à 20,9 hectares entre 2011 et 2021 et à 4,5 hectares depuis 2021.
  A l'horizon 2038, en cohérence avec la loi Climat et Résilience, il est fixé un objectif maximal de consommation d'ENAF de 9,6 hectares.

- Maîtriser le développement communal, en adéquation avec les ressources et les équipements et en préservant le cadre de vie de Châteauneuf-Grasse :
  - les perspectives de croissance démographique sont fixées à environ 0,9% par an à l'horizon 2038, soit environ 46 habitants de plus par an.
  - pour répondre aux besoins en logements liés à la croissance démographique et au desserrement des ménages, la commune devra produire environ 38 logements / an.

- Privilégier le développement urbain dans les espaces à enjeux constitués par la création et/ou le renforcement des centralités secondaires en relation avec :
  - le village historique : site de Pré du Lac et sites des Mousquettes,
  - la route de Nice : site de Saint-Jaume,
  - le secteur des Plaines - Route de Grasse.

- Contenir l'enveloppe urbaine et assurer un équilibre entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles :
  - Définir l'enveloppe urbaine en la limitant en priorité aux espaces bâtis existants, aux espaces pouvant assurer un développement urbain mesuré de la commune et aux secteurs situés à proximité des centralités où se trouvent les commerces, services, transports en commun... ;
  - Préserver les espaces naturels et agricoles assurant le maintien du paysage identitaire et de la biodiversité sur le territoire communal.

- Envisager une forme de développement permettant de resserrer l'espace urbain :
  - Poursuivre les opérations de rénovation et réhabilitation du patrimoine bâti dégradé ou vacant, notamment par la réhabilitation des logements vacants ;
  - Optimiser le développement de l'urbanisation (habitat, activités, équipements, ...) sur des secteurs assurant un niveau de desserte et d'équipement suffisant ;
  - Utiliser le potentiel constructible des espaces vierges au sein de l'enveloppe urbaine, en cohérence avec les paysages, la qualité de vie de Châteauneuf et le niveau d'équipement.

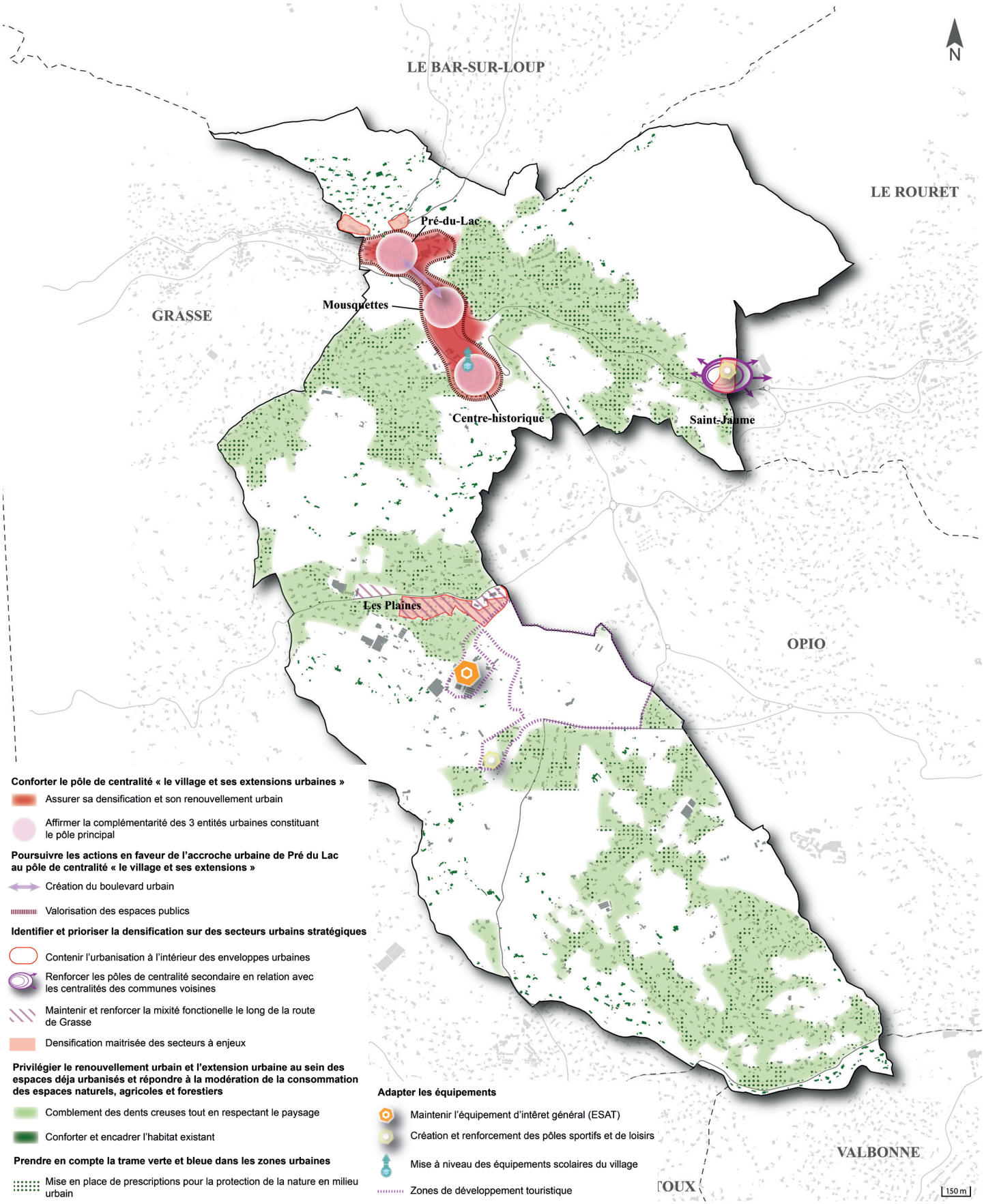
A l'horizon 2038, les besoins fonciers pour le développement urbain (habitat, équipements, activités...) sont estimés à 15 hectares environ, dont la moitié en densification du tissu urbain existant et en renouvellement urbain.

Le potentiel de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2038 est donc estimé à 8,5 hectares, dont 6,5 hectares pour le développement de l'habitat, 1 hectare pour l'offre en équipements publics et 1 hectare pour les activités.

AR Prefecture
006-210600383-20250305-D_2_08_2025_DE
Reçu le 21/03/2025

ORIENTATION N°1

Assurer un développement urbain réfléchi et raisonné pour maintenir le cadre de vie



AR Prefecture
006-210600383-20250305-D_21_03_2025-DE
Reçu le 21/03/2025

Orientation n°2

Renforcer et développer l'activité commerciale, touristique et agricole sur la commune

AR Prefecture
006-210600383-20250305-D_21_03_2025_PE
Reçu le 21/03/2025

➲ OBJECTIF N°1 : DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Action n°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'ancrée dans le patrimoine Châteauneuvois, la filière agricole est aujourd'hui menacée par les mécanismes de pression urbaine et de spéculation foncière.

Le PLU s'engage à :

- Reconnaître les terres d'exception, supports des productions agricoles à forte valeur ajoutée telles que les plantes à parfums et oliveraies, symbole de l'identité patrimoniale de Châteauneuf, et reconnus 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, et sous réserve de la réglementation en vigueur, 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 et en autorisant, sous réserve des règles administratives, la création d'équipements agro-alimentaires de proximité (moulin, conserverie, légumerie...) ;
- Préserver les grands ensembles agricoles de toute urbanisation, notamment par la création d'une Zone Agricole Protégée 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 ;
- Limiter et encadrer strictement la constructibilité dans les zones agricoles ;
- Maintenir l'activité pastorale sur le territoire communal ;
- Envisager une acquisition en tant que biens publics des terres agricoles permettant l'installation de pépinières, de coopérative d'intérêt collectif, de formations... ;
- 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 ;
- Développer le potentiel de production agricole en mobilisant de nouvelles terres par la sensibilisation des propriétaires privés pour la mise à disposition ou la cession de friches agricoles via l'animation foncière réalisée par la SAFER/ commune/CASA.

Action n°2 : Consolider et dynamiser l'offre d'activités tertiaires

La commune de Châteauneuf s'inscrit dans le soutien à l'activité économique de proximité, 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, artisanat et service de proximité :
  - bonification des droits à construire,

AR Prefecture
006-210600383-20250305-D_21_03_2025-DE
Reçu le 21/03/2025

  - instauration d'un périmètre de sauvegarde,
  - limitation des exigences de stationnement et adaptation du stationnement à leur activités.
- Réintroduire de l'activité économique et des équipements de proximité au sein du centre historique ;
- Diversifier les activités par rapport à la dominante « sophipolitaine » 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 ;
- Prévoir dans les nouvelles opérations d'aménagements des bureaux professionnels ;
- Développer des habitations thématiques notamment en lien avec l'activité saisonnière (gîtes, chambres d'hôtes ou encore camping).

Action n°3 : Développer un pôle d'activités tertiaires aux Mousquettes

- En relation avec le centre historique et le pôle de centralité secondaire de Pré du Lac, la commune souhaite valoriser le secteur des Mousquettes formant déjà un petit pôle d'activités et d'habitat. Des activités tertiaires pourraient compléter les activités économiques de proximité, déjà existantes - commerces, artisanat, services.

Action n°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 et les artisans dans les pôles économiques de proximité dont le centre historique et le secteur des Plaines ;
- Assurer le renouvellement de l'artisanat en encourageant la reprise d'entreprises.

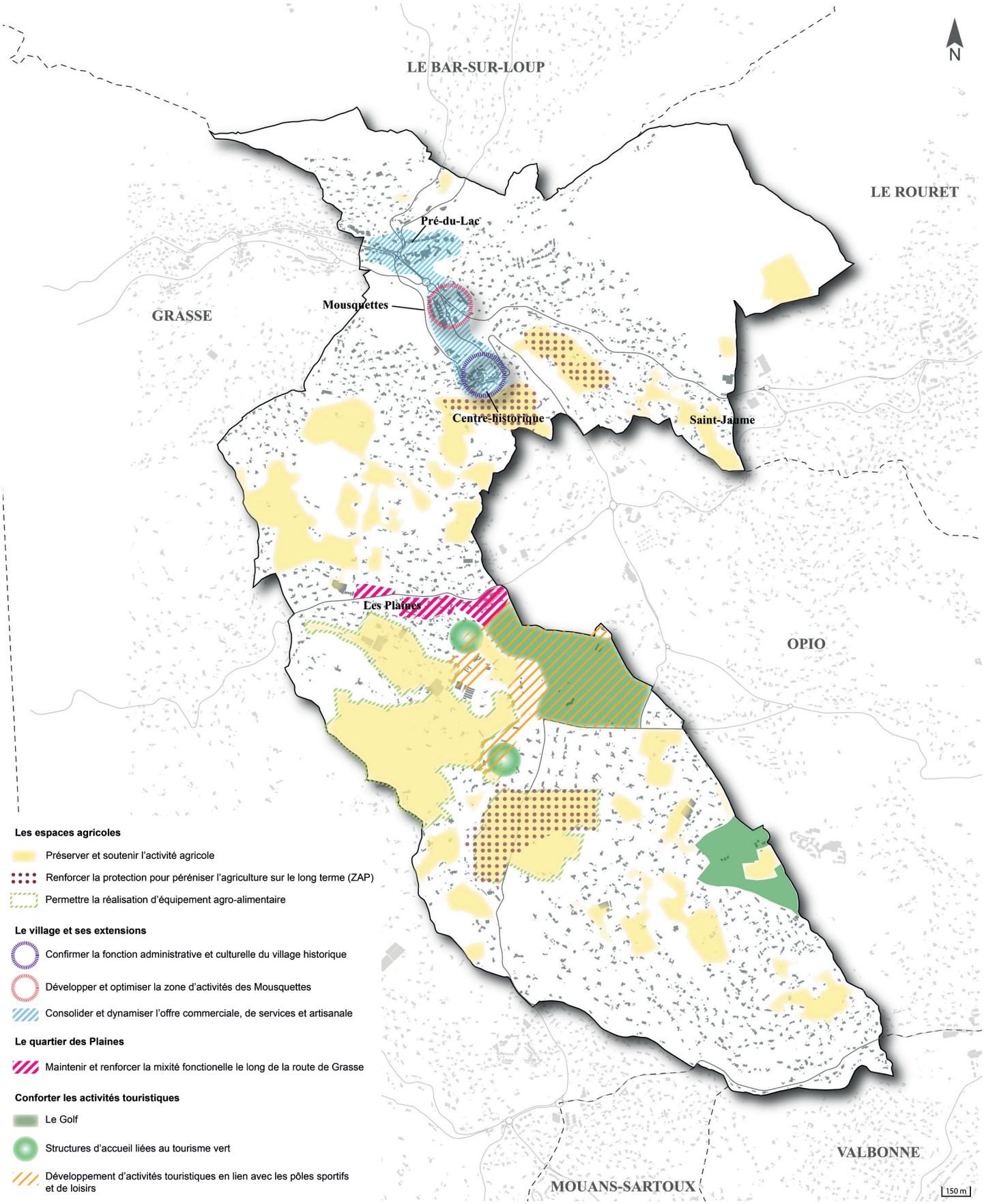
Action n°5 : Conforter les activités touristiques

- Développer et compléter l'offre en hébergement touristique, et notamment le camping à la ferme et l'hôtellerie et à proximité directe du village en lien avec les équipements existant.
- Poursuivre les réflexions d'aménagement sur le développement touristique et hôtelier autour du Golf du Club Med et sur les équipements sportifs au Vignal.
- Faciliter l'installation de gîtes ruraux.
- Inciter à la création de structures de tourisme vert (location de vélos, point d'information, lieux de rencontre où peuvent être organisés de la vente, des ateliers de découverte du milieu, de l'histoire, des traditions agricoles et culinaires du terroir, etc...).
- Mettre en valeur des équipements existants (équipements sportifs, culturels).
- Développer des sentiers de randonnée pédestre, équestre et à VTT.

AR Prefecture
006-210600383-20250305-D_21_03_2025-DE
Reçu le 21/03/2025

ORIENTATION N°2

Renforcer et développer l'activité commerciale, touristique et agricole sur la commune



AR Prefecture
006-210600383-20250305-D_21_03_2025-DE
Reçu le 21/03/2025

Orientation n°3

Protéger et préserver la qualité environnementale et patrimoniale

AR Prefecture
006-210600383-20250305-D_21_03_2025-DE
Reçu le 21/03/2025

➲ OBJECTIFS N°1 : PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Action n°1 : Maintenir, protéger voire reconstituer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques formant la trame verte, la trame bleue et la trame noire

Les réservoirs de biodiversité

Ils correspondent aux espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée, et où les individus peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie.

- Au titre de la trame verte, il s'agit des grands espaces naturels et agricoles : Vignal, socle du village, Bois de Saint Jaume et la Treille, les Plaines qui forment soit des réservoirs en milieux forestiers soit des réservoirs en milieu ouverts. Ils se situent en frange des zones urbaines.
- Au titre de la trame bleue, les cours d'eau et les zones humides constituent à la fois des réservoirs et des corridors écologiques qu'il est impératif de protéger. On trouve notamment sur la commune le cours d'eau de la Brague ou les plans d'eau situés sur le golf de la Grande Bastide et de celui de la Fontaine de l'Ormeau.
- Concernant la trame noire (corridor d'obscurité), la TVB intègre cette notion pour lutter contre les conséquences de la pollution lumineuse sur la biodiversité.

La préservation de ces réservoirs permettra de garantir le bon fonctionnement des écosystèmes.

Les corridors écologiques

Ils correspondent aux couloirs de déplacements empruntés par les espèces. Ces axes de déplacement relient les réservoirs de biodiversité et les épaulent. Ils sont constitués par les différents milieux naturels et semi-naturels de la commune :

- Les milieux naturels en continuité des grands réservoirs de biodiversité et en limite de zones urbaines : il s'agit de boisements, de bosquets ou de pelouses, prairies, jardins ;
- Les milieux aquatiques et leurs espaces de mobilité liés à la dynamique naturelle des cours d'eau : il s'agit de cours d'eau permanents ou temporaires, de canaux qui sont associés à une ripisylve riche et dense et forment des corridors écologiques aquatiques à restaurer ou à maintenir ;
- Les espaces agricoles – oliveraies, friches – participent à la trame verte en tant que zones relais pour le déplacement des espèces.

Les continuités écologiques, qu'elles soient vertes ou bleues, forment la richesse de la diversité biologique du territoire de Chateauneuf.

Le PADD inscrit comme une de ses priorités, la préservation de la Trame Verte et Bleue permettant de garantir le bon fonctionnement des écosystèmes et le maintien des continuités écologiques au sein et entre les réservoirs de biodiversité.

La trame noire

- Améliorer le déplacement des espèces nocturnes :
  - afin d'apporter des réponses innovantes sur la gestion de la lumière dans les espaces à enjeux environnementaux,
  - afin de proposer des projets de réduction de l'éclairage publique, d'une manière générale.

La création d'une trame noire sur le modèle de la trame bleue et verte peut apparaître comme un outil pertinent pour répondre aux enjeux de la transition énergétique et écologique.

AR Prefecture
006-210600383-20250305-D_21_03_2025-DE
Reçu le 21/03/2025

➲ OBJECTIF N°2 : PROTÉGER LES PAYSAGES

Action n°1 : Valoriser les perceptions paysagères identitaires

- Protéger et mettre en valeur les sites patrimoniaux et paysagers remarquables, et porteurs de l'identité communale :
  - Préserver et conforter le socle du centre historique, écrin de verdure assurant la lisibilité de sa position de village perché ;
  - Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti : le PLU identifiera les éléments de patrimoine à protéger en complément des périmètres de protection des monuments historiques, des sites classés et inscrits... ;
  - Préserver les espaces naturels et les espaces paysagers sensibles ;
  - Protéger et mettre en valeur les sites de restanques occupés par des vergers, oliveraies... qui constituent le patrimoine ancestral communal ;
  - Encadrer fortement l'expansion urbaine des versants ouverts sur le grand paysage et maintenir leur dominante végétale: créer des coupures d'urbanisation entre les différentes unités urbaines constituées, limiter la constructibilité sur les espaces non bâtis situés en frange des espaces naturels / agricoles.
  - Intégrer les perceptions paysagères dans les réflexions urbaines et architecturales : dispositions réglementaires en faveur de la protection des paysages (gabarits, gestion de l'implantation du bâti et des accès privatifs par rapport aux restanques, maintien de la densité végétale, etc). Une palette végétale a été définie pour l'aménagement des territoires, adaptée à la diversité paysagère de la CASA.

- La trame verte et bleue de Châteauneuf-Grasse, constituée d'espaces naturels, agricoles, de pelouses et prairies, de nombreux cours d'eau et leurs ripisylves, participe également à la qualité de l'armature paysagère qui fait l'identité du territoire communal.

Action n°2 : Organiser le développement urbain en tenant compte des sensibilités paysagères de Châteauneuf

- Prévoir l'évolution des quartiers résidentiels existants en fonction de leur composante urbaine et de leur sensibilité paysagère :
  - Densifier les espaces urbains constitués par comblement des dents creuses, sur les secteurs desservis par l'ensemble des réseaux (eau, assainissement, voirie et défense incendie) ;
  - Contenir l'expansion urbaine des quartiers d'habitat individuel situés en frange des espaces naturels et agricoles qui forment le grand paysage et le long des coulées vertes constitués par les vallons ;
  - -Maintenir le caractère paysager des quartiers en limitant la densification bâtie et en conservant des coupures d'urbanisation naturelles.
- Poursuivre la requalification et la mise en valeur des quartiers de Pré du Lac et des Mousquettes.

➲ OBJECTIF N°3 : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI COMMUNAL

Action n°1 : Préserver le caractère architectural historique des hameaux

- Faciliter la rénovation du bâti (paysage urbain, traitement des façades…) ;

AR Prefecture
006-210600383-20250305-D_21_03_2025-DE
Reçu le 21/03/2025

- Préserver les restanques en pierres 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) ;

➲ OBJECTIF N°4 : ASSURER LA PRÉVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

Action n°1 : Limiter 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 Jaume 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 les secteurs l'Adret et la Fontaine de l'Ormeau et la nouvelle réglementation relative aux aléas retrait-gonflement des sols argileux ;
- Freiner l'imperméabilisation des sols dans les sites collinaires pour réduire les effets de ruissellement pluvial urbain. Le PLU intégrera les études hydro-géomorphologiques réalisées par la CASA.
- Gérer les problématiques de ruissellement en imposant la réalisation de dispositifs adaptés et protéger les axes naturels d'écoulement vis-à-vis des aménagements ;
- Limiter l'imperméabilisation dans les zones urbaines et à urbaniser en imposant les dispositifs adaptés ;
- Favoriser les aménagements permettant de répondre aux problématiques existantes de ruissellement, 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.
- 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 ;
- Poursuivre et achever les travaux de sécurité incendies pour engager la révision du PPRIF.

AR Prefecture
006-210600383-20250305-D_21_03_2025-DE
Reçu le 21/03/2025

➲ OBJECTIF N°5 : MAÎTRISER LA CONSOMMATION EN EAU

Action n°1 : Économiser la ressource en eau

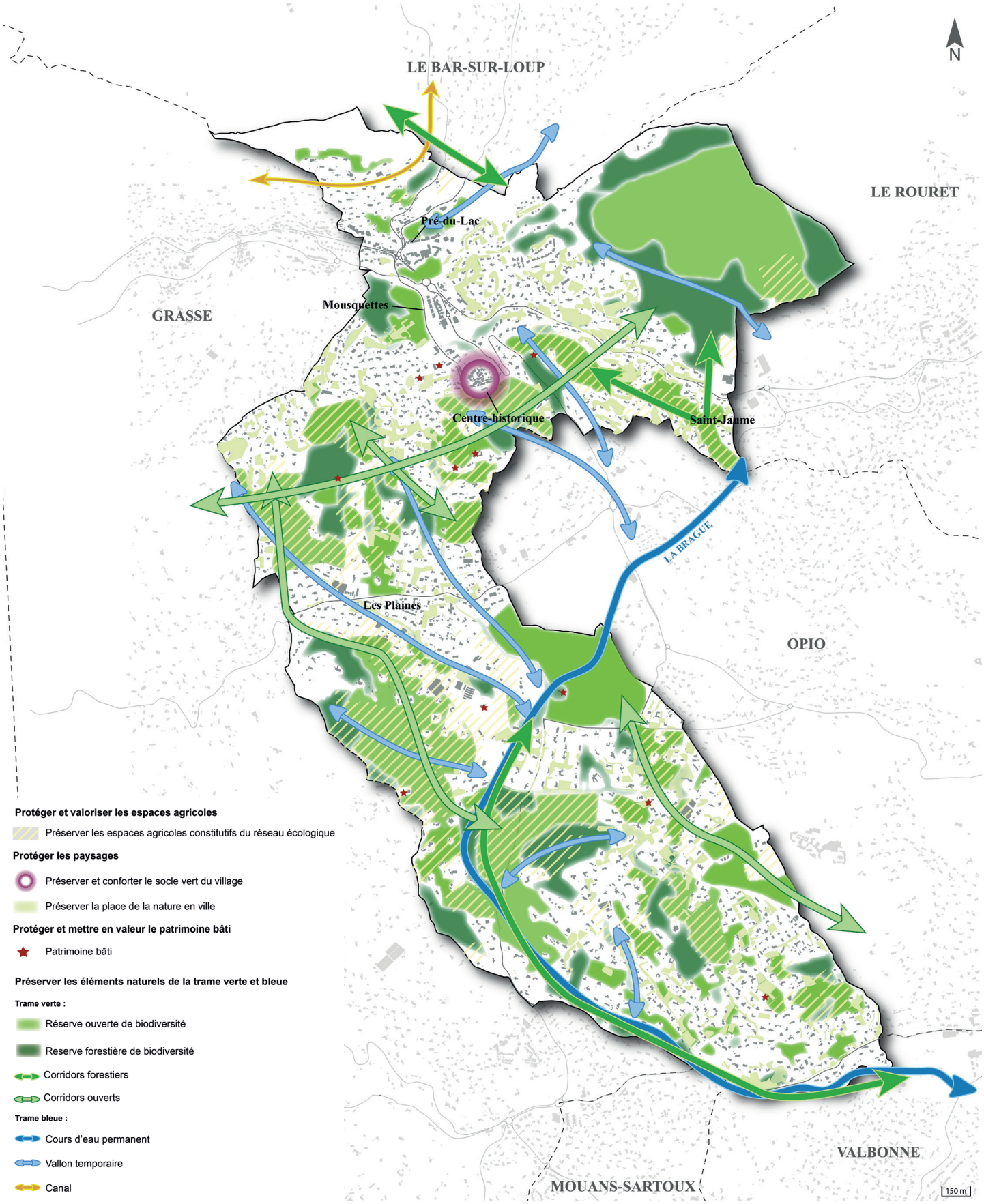
- Prévoir un développement et un aménagement urbain cohérent avec les ressources en eau disponibles et leurs évolutions dans le temps.
- Sensibiliser le public sur les économies et les techniques à mettre en place : récupération et stockage des eaux grises et des eaux de pluies ;
- Préserver la qualité des eaux avec, notamment :
  - la protection des eaux de surface (cours d'eau, ...) et des eaux souterraines (captages),
  - la limitation des rejets polluants avec des systèmes d'assainissement performants,
  - la mise en oeuvre de pratiques agricoles respectueuses de cette qualité.

Action n°2 : Conforter la gestion des réseaux d'eau potable et d'eaux usées et renforcer la gestion de l'assainissement des eaux usées ainsi que la gestion des eaux pluviales

- Renforcer les réseaux dans les secteurs urbanisés ; la commune doit travailler en concertation avec la CASA pour l'assainissement et le pluvial (transfert de compétence à cette dernière, initié par la loi NOTRe) et le SIEF pour l'eau.
- Prévenir les insuffisances, les risques de pollution et les risques naturels induits par le ruissellement.

AR Prefecture
006-210600383-20250305-D_21_03_2025-DE
Reçu le 21/03/2025

ORIENTATION N°3
Protéger et préserver la qualité environnementale et patrimoniale



AR Prefecture
006-210600383-20250305-D_21_03_2025-DE
Reçu le 21/03/2025

Orientation n°4

Tendre vers une mobilité durable et raisonnée

AR Prefecture
006-210600383-20250305-D_21_03_2025-DE
Reçu le 21/03/2025

➲ OBJECTIF N°1 : CONCILIER LES BESOINS EN DÉPLACEMENTS

Action n°1: Répondre aux attentes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle

L'étendue et la configuration du territoire de Châteauneuf-Grasse, 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 transports en commun et enfin de l'amélioration des équipements en modes actifs.

Ainsi, la commune souhaite accompagner, à l'échelle intercommunale, les mesures en faveur d'une mobilité plus fluide et respectueuse de la qualité de l'air :

- Organiser le développement urbain, prioritairement, à proximité des transports en commun ;
- Engager les aménagements de la route de Nice (RD 2085) pour la création d'un boulevard urbain à Pré du Lac, adapté aux circulations modes actifs ;
- Liaisonner prioritairement le cœur urbain par des cheminements modes actifs (marche à pied et usage des deux roues non motorisées), sécurisés par rapport au trafic automobile, notamment avec les secteurs de Pré du Lac et des Mousquettes.
- Développer les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle par des actions concrètes en faveur des déplacements actifs (à pied, à vélo, ...) :
  - réserver les espaces nécessaires au partage des espaces publics conviviaux, sécurisés...,
  - valoriser le patrimoine urbain et naturel par l'aménagement de sentiers de modes doux (piétons et cycles/VTT) du nord au sud du territoire communal, entre les divers quartiers,
  - valoriser les liens modes actifs entre le village et le quartier des Mousquettes en cours de restructuration,
  - développer à plus long terme un véritable maillage des modes doux de déplacements interquartiers et entre le nord et le sud du territoire : pistes cyclables, espaces piéton,
- Inciter au covoiturage et à l'autopartage avec une organisation adaptée du stationnement, notamment à Pré du Lac et Saint-Jaume (Rigygo, Klaxit, Boogi...) ;
- Accompagner les réflexions pour une meilleure desserte en transports en commun et le développement de l'intermodalité à l'échelle intercommunale, notamment pour les flux de transit entre Châteauneuf et les principaux bassins d'emplois : la technopole de Sophia, Grasse et l'agglomération littorale.

Action n°2 : Sécuriser les axes routiers de la commune

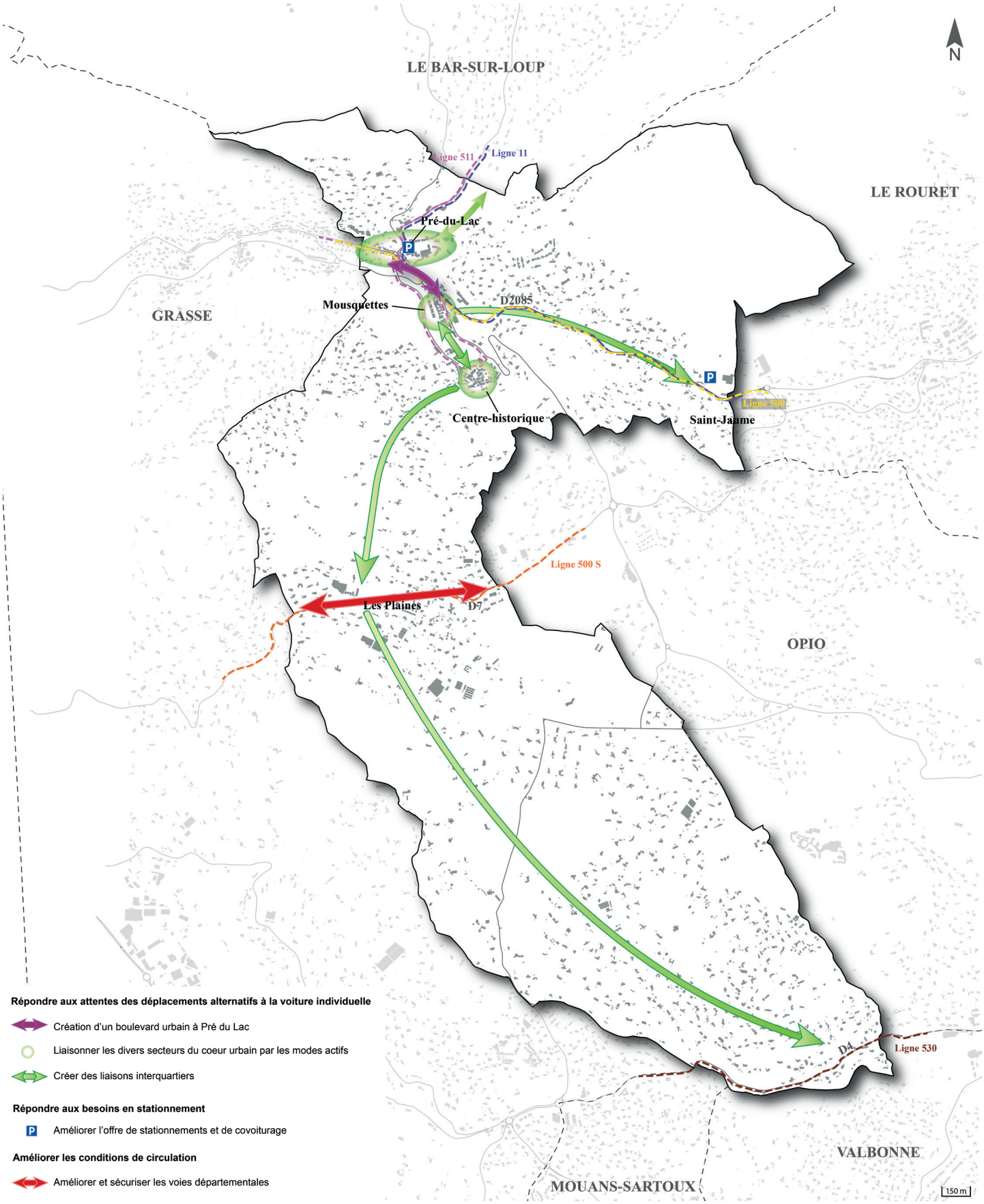
- Engager les aménagements de la route de Nice (RD 2085), en partenariat avec le Conseil Départemental, pour la création d'un boulevard urbain à Pré du Lac : inciter à une circulation automobile apaisée, dégager des espaces adaptés pour les circulations modes actifs.

- Sécuriser la route de Grasse (RD7) en partenariat avec le Conseil Départemental (modification de la signalétique, réalisation d'espaces piétons, mise en place de radars pédagogiques, de chicanes en dur, de feux couplés radars...).

AR Prefecture
006-210600383-20250305-D_21_03_2025-DE
Reçu le 21/03/2025

Action n°3 : Répondre aux besoins en stationnements

- Organiser les espaces de stationnement publics dans les espaces urbains destinés aux commerces, services, artisanat et équipements de proximité ; instaurer notamment des zones bleues ;
- Développer, dans les opérations nouvelles de logements collectifs, une offre de stationnement adaptée aux besoins des résidents afin de limiter le stationnement sauvage le long des voiries et l'occupation longue durée des parking publics ;
- Restreindre les possibilités de transformations des aires de stationnements privées existantes ;
- Développer des places de stationnement tous modes (vélos, électriques, hybrides...) et équipées de borne de recharges afin d'encourager l'utilisation des véhicules électriques.

AR Prefecture
006-210600383-20250305-D_21_03_2025-DE
Reçu le 21/03/2025

ORIENTATION N°4
Tendre vers une mobilité durable et raisonnée