COMMUNE DE CHÂTEAUNEUF-GRASSE

Alpes-Maritimes

1 | Rapport de présentation

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 :

AGENCE ESPACE URBANISME & ARCHITECTURE

Sommaire

Préambule 7

1a | Diagnostic & État Initial de l'Environnement 8

Partie 1 | Diagnostic territorial et articulation avec les plans et programmes 11

Chapitre 1 | Diagnostic territorial 12

1. Contexte territorial 13
   - 1.1. Contexte communal 13
   - 1.2. Contexte intercommunal 14
2. Contexte socio-économique 17
   - 2.1. Principales caractéristiques de la population communale 17
   - 2.2. Particularités et tendances de la population active 21
   - 2.3. Dynamisme économique 25
   - 2.4. Structure et évolution du parc de logement 35
   - 2.5. Flux et mobilité 40
   - 2.6. Offres urbaines 48
   - 2.7. Synthèse du bilan socio-économique 51

Chapitre 2 | Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes 53

1. Normes supra-communales 54
   - 1.1. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) 55
   - 1.2. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ... 63
   - 1.3. Plan de Gestion des Risques inondations du bassin Rhône-Méditerranée . 64
   - 1.4. Plan de Déplacement Urbain (PDU) 65
   - 1.5. Programme Local de l'Habitat (PLH) 66
2. Autres documents de référence 67
   - 2.1. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) 67
   - 2.2. Signes d'identification de qualité et d'origine (AOP, IGP) 69
   - 2.3. Servitudes d'Utilité Publique (SUP) 70

Partie 2 | Rapport environnemental 73

Chapitre 1 | État initial de l'environnement 74

1. Environnement physique 75
   - 1.1. Conditions climatiques 75
   - 1.2. Organisation topographique 76
   - 1.3. Structure géologique 77
   - 1.4. Hydrologie 78
   - 1.5. Hydrogéologie 82
   - 1.6. Risques naturels et technologiques 84
2. Environnement biologique 97
   - 2.1. Inventaires et mesures de protection environnementales 97
   - 2.2. Habitats naturels 100
   - 2.3. Espèces locales 101
   - 2.4. Réseau écologique - Trame verte et bleue 110
   - 2.5. Atlas de la Biodiversité Communale 120

SOMMAIRE

3. Composantes patrimoniales, paysagères et urbaines....130
3.1. Sites classés et inscrits....130
3.2. Sites archéologiques....132
3.3. Monuments historiques....133
3.4. Histoire communale....134
3.5. Analyse paysagère....135
3.6. Analyse urbaine....152
3.7. Réseaux....162
3.8. Ressources minérales....171
3.9. Élimination des déchets....172
3.10. Énergie : économie et productions....173
4. Qualité et cadre de vie....175
4.1. Qualité de l'air....175
4.2. Ambiance sonore....177
4.3. Pollution des sols et des eaux....179
4.4. Pollution lumineuse....180
4.5. Santé et salubrité publique....181
5. L'essentiel : milieu humain....182

Chapitre 2 | Perspectives d'évolution....183

1. Évolution socio-économique....184
1.1. Perspectives de développement économique....184
1.2. Perspectives d'évolution de la population communale....186
2. Évolutions probables de l'urbanisation....190
2.1. Évolution de la consommation d'espace....190
2.2. Évolution de la tâche urbaine....206
2.3. Constructibilité au vu des prescriptions....208
2.4. Capacités de développement avec le PLU en vigueur....210
2.5. Capacités de consommations foncières avec le PLU en vigueur....214
2.4. Analyse des densités....215
3. Évolutions probables des composantes environnementales....216
3.1. Environnement physique et biologique....217
3.2. Paysage, patrimoine et dynamique humaine....218

Chapitre 3 | Enjeux environnementaux à retenir pour la révision du PLU....220

1. Enjeux pour l'environnement physique....221
2. Enjeux en termes de biodiversité, patrimoine et paysage....222
3. Enjeux sur la dynamique humaine....223
4. Synthèse des enjeux environnementaux....224

1B | JUSTIFICATIONS & ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE....226

PARTIE 3 | EXPOSÉ DES MOTIFS DE CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA RÉVISION DU PLU....229

PARTIE 4 | JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS....232

Chapitre 1 | Justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)....233

Sommaire

Justifications de l'orientation n°1 du PADD 235
Justifications de l'orientation n°2 du PADD 238
Justifications de l'orientation n°3 du PADD 239
Justifications de l'orientation n°4 du PADD 240

Chapitre 2 | Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 241

1. Rappel des Orientations d'Aménagement et de Programmation 242
2. Définition des OAP communales 243
    2.1. OAP Trame verte et bleue 244

Chapitre 3 | Justifications du règlement écrit et graphique 245

1. Architecture du dossier 246
2. Justifications des zones urbaines 248
    2.1. Zone UA 249
    2.2. Zones UB 251
    2.3. Zones UD 259
    2.4. Zones UE 266
    2.5. Zones UZ 275
3. Justifications des zones agricoles 279
4. Justifications des zones naturelles 285
5. Justifications des emplacements réservés 291
6. Justifications des outils de mixité sociale 293
7. Justifications des prescriptions environnementales 296
8. Justifications des prescriptions patrimoniales 299
9. Justifications des autres prescriptions 300

Partie 5 | Évolutions apportées au PLU révisé 302

Chapitre 1 | Bilan des surfaces 303

1. Bilan des surfaces au zonage du PLU révisé 304
2. Évolution des zones du PLU 307
    2.1. Évolution des zones urbaines 307
    2.2. Évolution des zones à urbaniser 308
    2.3. Évolution des zones agricoles 309
    2.4. Évolution des zones naturelles 310
3. Ouvertures à l'urbanisation 311
4. Évolution des prescriptions environnementales du PLU 316
5. Évolution des outils de mixité sociale du PLU 318

Chapitre 2 | Analyse du potentiel foncier mobilisable avec le PLU révisé 320

1. Capacités de développement de la commune 321
2. Potentiel de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 326
3. Potentiel de densification du PLU révisé 329

PARTIE 6 | ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE..... 332

Chapitre 1 | Incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement 334

1. Incidences notables prévisibles.....335
   - 1.1. Présentation des enjeux environnementaux 335
   - 1.2. Analyse des orientations du PADD au regard des enjeux environnementaux..... 336
   - 1.3. Analyse des incidences du projet de PLU 345
2. Évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 370
   - 2.1. Localisation des sites Natura 2000 par rapport à la commune 370
   - 2.2. Analyse des incidences..... 371
3. Zones susceptibles d'être touchées par la révision du PLU.....372
4. Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux 380
   - 4.1. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) 380
   - 4.2. Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ... 384
   - 4.3. Plan de Gestion des Risques d'inondation (PGRi)..... 386

Chapitre 2 | Mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les effets du PLU sur l'environnement.....389

Chapitre 3 | Évaluation et suivi des résultats de l'application du PLU 396

Chapitre 4 | Résumé non technique et méthodologie 400

1. Résumé non technique.....401
   - 1.1. État initial de l'environnement 401
   - 1.2. Enjeux hiérarchisés..... 403
   - 1.3. Grandes orientations..... 405
   - 1.4. Évolution du zonage..... 406
   - 1.5. Évaluation des incidences..... 407
   - 1.6. Incidences et mesures envisagées 408
   - 1.7. Principales prises en compte de l'environnement dans le zonage 413
2. Méthodologie 415
   - 2.1. Méthode utilisée pour décrire l'état initial du milieu naturel..... 415
   - 2.2. Bibliographie..... 416

La commune de Châteauneuf-Grasse dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 19 septembre 2019.

Différentes versions du Plan Local d'Urbanisme ont été approuvées puis annulées par le Tribunal Administratif (TA) :

- approbation le 28 septembre 2011 et annulation par le TA le 28 mai 2015 ;
- approbation le 4 février 2016 et annulation par le TA le 04 juillet 2018.

Les objectifs de développement du territoire communal exprimés par la commune sont :

- Promouvoir le développement durable aux différents échelles de la ville et des projets
- Répondre aux objectifs de mixité sociale
- Intégrer les attendus du plan de relance énergétique sur le territoire de vie
- Poursuivre les actions en faveur de la résilience agricole pour une production agricole durable
- 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.

La commune a prescrit la révision du PLU par délibération du conseil municipal le 22 octobre 2020.

Conformément aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le PLU de la commune de Châteauneuf-Grasse est soumis à une évaluation environnementale.

Dans ce cadre, le dossier de PLU de la commune de Châteauneuf-Grasse se composera de plusieurs pièces :

1° Un rapport de présentation,
2° Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
3° Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
4° Un règlement littéral et graphique,
5° Des annexes.

Le **rapport de présentation** est présenté en **deux tomes** :

- **Le premier tome 1a** est constitué d'un diagnostic permettant de mettre en avant les grandes tendances du territoire et ses enjeux. Une partie de ce diagnostic, l'État Initial de l'Environnement, bénéficie des compétences environnementales du bureau d'études Tineetude Ingénierie.

- **Le deuxième tome 1b** permet de justifier les choix entrepris pour
  . établir le PADD,
  . mettre en cohérence les OAP avec le PADD,
  . permettre la mise en oeuvre du PADD et des OAP par les dispositions édictées dans le règlement,
  . délimiter les zones et les différentes prescriptions.

  Il intègre également l'évaluation environnementale, réalisée par le bureau d'études Tineetude Ingénierie. Cette évaluation environnementale :
  . expose les conséquences éventuelles du plan sur la protection de l'environnement et l'évaluation des incidences Natura 2000,
  . explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement au regard des objectifs de protection de l'environnement,
  . présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser s'il y a lieu les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement,
  . définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan,
  . comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée.

COMMUNE DE CHÂTEAUNEUF-GRASSE

Alpes-Maritimes

1a | Diagnostic & État Initial de l'Environnement

AGENCE ESPACE URBANISME & ARCHITECTURE

Le premier tome 1a du rapport de présentation concerne le diagnostic et l'état initial de l'environnement.

Ce tome comporte deux parties :

- **La première partie expose le diagnostic territorial,** prévu au deuxième alinéa de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme. Elle décrit également l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

  Le deuxième alinéa de l'article L.151-4 précise que le diagnostic est établi « *au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.* »

- **La deuxième partie présente le rapport environnemental.** Ce rapport détaille notamment l'État Initial de l'Environnement, analyse les perspectives d'évolution du territoire et conclut sur les enjeux environnementaux du territoire à retenir pour la révision du PLU.

Partie 1 | Diagnostic territorial et articulation avec les plans et programmes

Partie 1 | Diagnostic territorial et articulation avec les plans et programmes

Chapitre 1 | Diagnostic territorial

1.1. Contexte communal

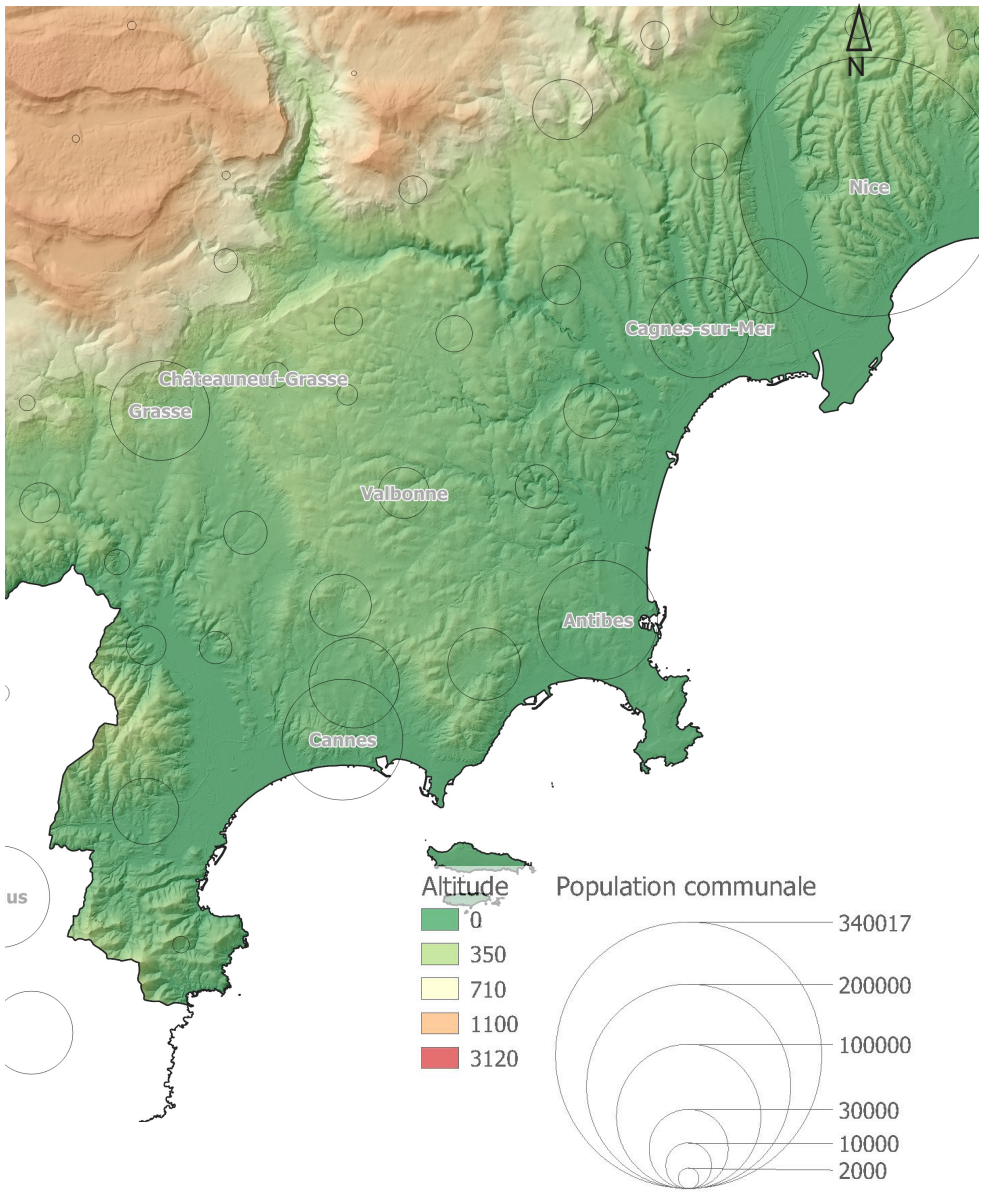
La commune de Châteauneuf-Grasse se localise dans la partie Ouest du département des Alpes-Maritimes aux portes du parc naturel régional des Préalpes d'Azur. Elle s'étend sur une superficie d'environ 904 hectares pour une population de 3 765 habitants en 2022.

Située à 31 km de Nice, la commune de Châteauneuf-Grasse est limitrophe des communes suivantes :

- au Nord : Le Bar-sur-Loup,
- à l'Est : Le Rouret, Opio,
- à l'Ouest : Grasse,
- au Sud : Valbonne, Mouans-Sartoux.

Châteauneuf-Grasse est un village du moyen pays de la Côte d'Azur qui s'insère dans l'arrière-cour du système urbain littoral.
Elle entretient de fortes relations avec le pôle secondaire de Grasse et la technopôle de Sophia-Antipolis. Cette situation place la commune au confluent de fortes pressions foncières exercées par les différents pôles économiques et industriels autour de la commune.

La commune possède un relief marqué par une succession de collines devenant de plus en plus hautes à mesure que l'on se dirige vers le Nord.
L'altitude du territoire communal s'échelonne de 221 m pour son point le plus bas à 658 m pour son point culminant.



Source : IGN

1.2. Contexte intercommunal

Châteauneuf-Grasse s'inscrit dans le périmètre de la **Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis (CASA)**.

La CASA, qui couvre une superficie de plus de 489 km² et compte près de 184 000 habitants, regroupe depuis le 1er janvier 2012, 24 communes :
Antibes, Le Bar-sur-Loup, Bézaudun-les-Alpes, Biot, Bouyon, Caussols, Châteauneuf-Grasse, Cipières, Conségudes, Courmes, Coursegoules, Gourdon, Gréolières, La Colle-sur-Loup, Le Rouret, Les Ferres, Opio, Roquefort-les-Pins, La Roque en Provence, Saint-Paul-de-Vence, Tourrettes-sur-Loup, Valbonne Sophia Antipolis, Vallauris et Villeneuve-Loubet.

Le territoire intercommunal concentre un peu plus de 16 % de la population du département des Alpes-Maritimes.

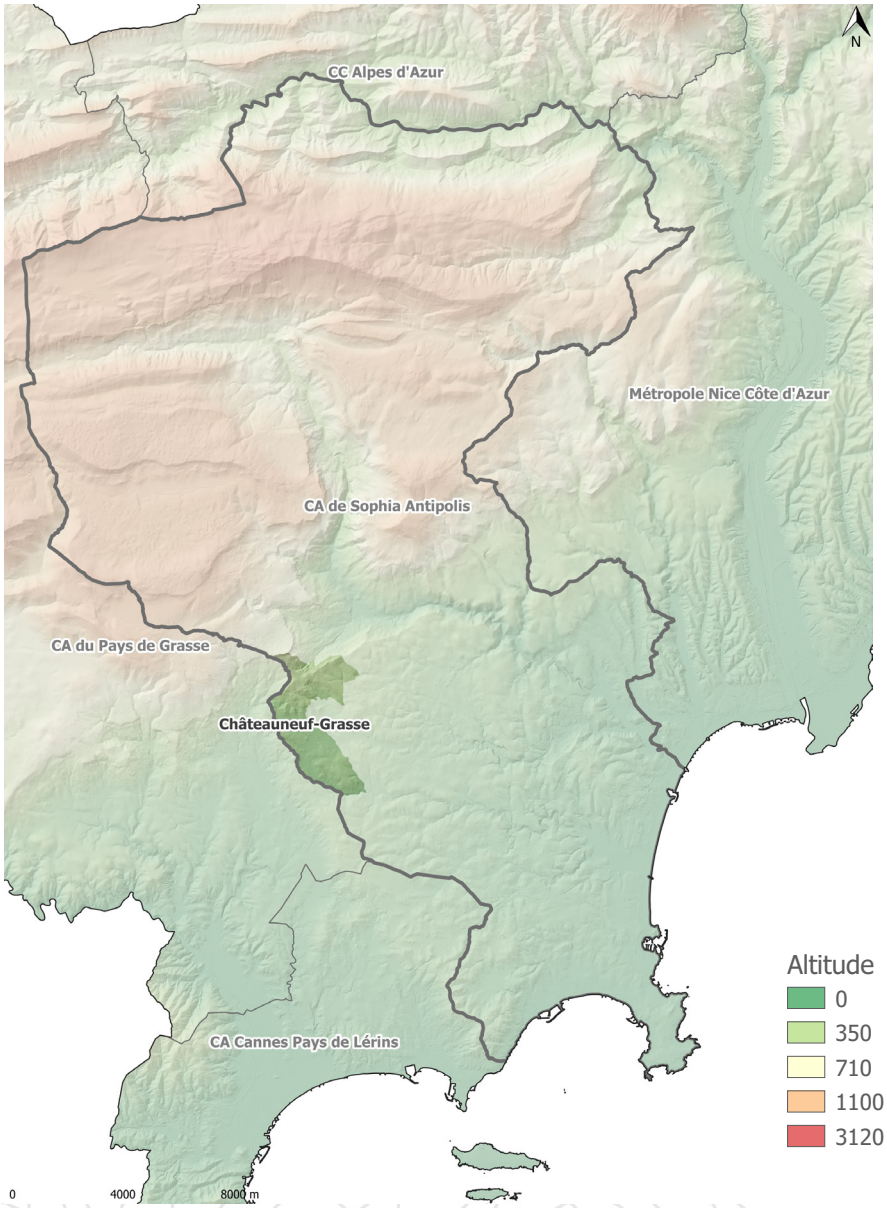
Châteauneuf-Grasse se situe à l'interface entre la Communauté d'Agglomeration de Sophia-Antipolis et la Communauté d'Agglomération du Pays-de-Grasse. Dizième commune de l'intercommunalité en terme de population, Châteauneuf-Grasse gravite autour des différents pôles du territoire et participe à ce développement en devenant un pôle d'attractivité résidentiel et économique pour les actifs du territoire.

Le statut de cette intercommunalité permet aux collectivités d'intervenir sur l'aménagement du territoire à l'échelle d'un espace communautaire.

Par délibération du conseil communautaire du 10 juillet 2006, les compétences obligatoires, optionnelles et facultatives de la CASA ont été définies. Depuis, à l'occasion de différentes réformes et arrêtés, les statuts ont été modifiés et la liste des compétences de l'EPCI a évolué.

Les compétences obligatoires sont les suivantes :

1. **Développement économique**
   - Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle,



Source : IGN, Agglomération de Sophia-Antipolis

commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire
- Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire
- Promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme

2. **Aménagement de l'espace communautaire**
   - Schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur
   - Définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt communautaire
   - Organisation de la mobilité.

3. **Équilibre social de l'habitat**
   - Programme Local de l'Habitat
   - Politique de logement d'intérêt communautaire
   - Actions et aides financières en faveur du logement social
   - Réserves foncières pour l'équilibre social de l'habitat
   - Actions, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées
   - Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire

4. **Politique de la ville**
   - Diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville
   - Dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale
   - Dispositifs locaux de prévention de la délinquance
   - Programmes d'actions définis dans le contrat de ville

5. **Gestion des Milieux Aquatiques et Préventions des inondations (GEMAPI)**

6. **Accueil des gens du voyage**
   - Création, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs

7. **Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés**

8. **Eau potable**

9. **Assainissement des eaux usées**

10. **Gestion des eaux pluviales urbaines**

Les compétences optionnelles sont les suivantes :

1. **Voiries et parcs de stationnement :**
   - Création ou aménagement et entretien de voiries d'intérêt communautaire ;
   - Création ou aménagement et gestion des parcs de stationnement d'intérêt communautaire.

2. **Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie :**
   - Lutte contre la pollution de l'air ;
   - Lutte contre les nuisances sonores ;
   - Soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie.

3. **Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire**

Les compétences facultatives sont les suivantes :

- **Actions d'intérêt communautaire en faveur de l'enseignement notamment supérieur ou international et réflexion sur un maillage d'établissement secondaires sur la Communauté d'Agglomération ;**

Source : Agglomération de Sophia-Antipolis

- **Actions d'intérêt communautaire en matière culturelle ou éducative ;**
- **Actions en faveurs de la protection et de la valorisation du patrimoine d'intérêt communautaire**
- **Protection et valorisation des espaces naturels ou agricoles d'intérêt communautaire**
- **Études relatives au développement des technologiques de l'information et de la communication (TIC) au service du grand public**
- **Toutes études relatives à l'assistance aux communes membres et à d'éventuelles extensions des compétences de la communauté d'agglomération**
- **Établissement et exploitation d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques - Aménagement numérique**
- **Mise en place et organisation d'un service comprenant la création, l'entretien et l'exploitation des infrastructures de charge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables ;**
- **Missions hors GEMAPI**

Source : Agglomération de Sophia-Antipolis

2.1. Principales caractéristiques de la population communale

Les données retenues pour cette analyse socio-économique sont celles de l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE), dont le dernier bilan complet concerne l'année 2022.
Au regard du développement urbain opéré sur le territoire communal depuis 2022, certaines extrapolations à 2025 peuvent parfois être faites dans le document, afin d'établir des hypothèses dans le développement communal au plus juste.

Croissance de la population

La population de Châteauneuf-Grasse est en augmentation depuis 1968. En effet, Châteauneuf-Grasse n'a connu aucune phase de décroissance démographique depuis 1968. En 2022, la commune compte 3 765 habitants.

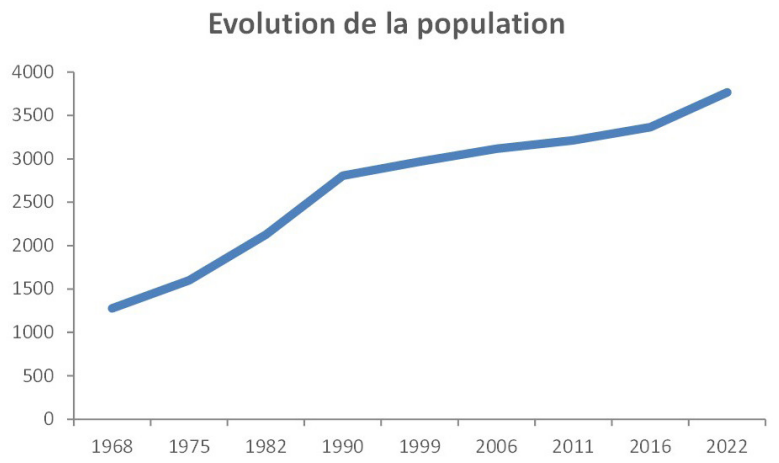
Trois grandes phases peuvent être identifiées dans l'évolution de la population de Châteauneuf-Grasse :

- Une première phase de très forte croissance démographique entre 1968 et 1990 avec des taux de variations moyens constamment au-dessus de 3,3 % par an. Cette période correspond à la création de Sophia Antipolis dans le début des années 70 et au développement qui s'en est suivi. La population a plus que doublée durant cette période.
- Un ralentissement important de la croissance de la population à partir des années 90, jusqu'en 2016, avec des taux de variation à 0,7 % en moyenne. Cette période de faible croissance est probablement liée à l'éclatement de la bulle internet dans les années 90 et la crise des subprimes de 2008 qui affectent négativement la croissance des emplois dans la technopôle.
- Depuis 2016, une reprise de la croissance démographique, avec un taux de croissance moyen de 1,9 % par an.

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis, le dynamisme démographique connaît la même tendance, avec une croissance démographique assez soutenue de 1968 à 1990, autour de 3 % par an, puis un ralentissement depuis les années 90, avec notamment un taux de croissance nul, voir négatif entre 2006 et 2016 et enfin une reprise démographique depuis 2016, avec un taux de croissance moyen de 0,8 %, soit nettement moins important que pour la commune de Châteauneuf-Grasse.

Ainsi, Châteauneuf-Grasse se démarque par son dynamisme démographique important qui, contrairement à son intercommunalité, semble perdurer.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Nb hab.	1 278	1 602	2 128	2 806	2 968	3 118	3 213	3 364	3 765



2.1. Principales caractéristiques de la population communale

Solde naturel et migratoire

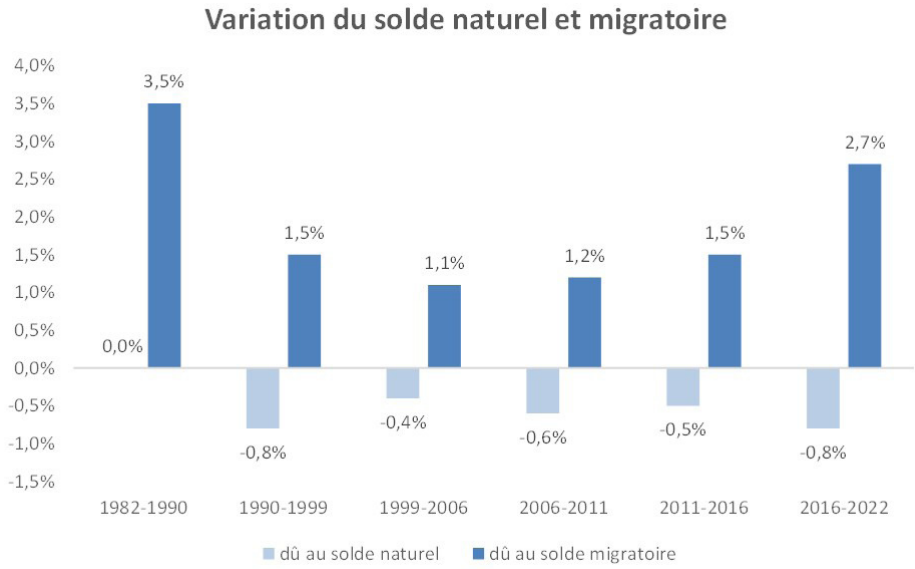
Depuis les années 80, les variations du solde migratoire guident le rythme de la croissance démographique. Malgré des phases de ralentissement, ce dernier est resté largement positif depuis 40 ans.
De 1982 à 1990, Châteauneuf-Grasse connaît un fort excédent des entrées par rapport aux sorties sur son territoire avec la totalité de sa croissance démographique due au solde migratoire.
À partir des années 90, le nombre d'entrées diminue, avec en moyenne 1,3 % de croissance démographique due au solde migratoire. Depuis 2016, l'immigration à Châteauneuf-Grasse connaît un rebond avec 2,7 % d'apport extérieur.

En revanche, le solde naturel est généralement resté négatif sur les 40 dernières années. Cette évolution indique que le taux de natalité est inférieur au taux de mortalité depuis les années 80.

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis, le principal moteur de la croissance démographique est également le solde migratoire. Ce dernier connaît une diminution constante depuis les années 80 et devient même négatif entre 2006 et 2016. Comme à Châteauneuf-Grasse, la croissance démographique due au solde migratoire connait une légère reprise depuis 2016. Le solde naturel, quant à lui, est resté légèrement positif ou nul sur toute la période, sans jamais être négatif.

Enfin, à l'échelle du département des Alpes-Maritimes, le solde migratoire est positif - bien qu'en régression - depuis la fin des années 60, alors que le solde naturel apparaît négatif ou nul. Entre 2016 et 2022, le taux de croissance démographique annuel moyen des Alpes-Maritimes est très légèrement positif avec 0,5 %.

	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011	2011-2016	2016-2022
Population totale	3,5%	0,6%	0,7%	0,6%	0,9%	1,9%
dû au solde naturel	0,0%	-0,8%	-0,4%	-0,6%	-0,5%	-0,8%
dû au solde migratoire	3,5%	1,5%	1,1%	1,2%	1,5%	2,7%



Définitions :
Le solde naturel correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès. C'est l'évolution « biologique ».
Le solde migratoire correspond à la différence entre les personnes qui arrivent sur le territoire et celles qui partent. C'est l''évolution par les déplacements.

2.1. Principales caractéristiques de la population communale

Âge de la population

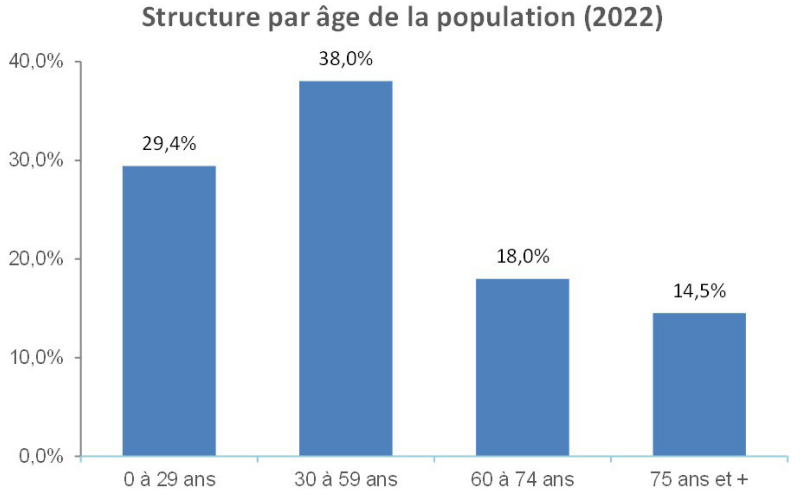
A Châteauneuf-Grasse, la répartition de la population par classe d'âge ne se démarque pas de la distribution que l'on peut retrouver à l'échelle du territoire maralpin ou du territoire de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis. En effet, à ces trois échelles géographiques, la répartition de la population est d'environ 1/3 de plus de 60 ans et 2/3 de moins de 60 ans.

La classe d'âge prévalente à Châteauneuf-Grasse correspond aux 30 à 59 ans qui représentent 38 % de la population totale.

Toutefois, à l'image de l'ensemble des territoires, Châteauneuf-Grasse connaît un vieillissement important de sa population. L'effectif des plus de 75 ans a augmenté de + 34,9 % entre 2011 et 2022, alors que les 0-59 ans sont de moins en moins représentés (68,7 % en 2011 contre 67,5 % en 2022).

Ainsi, le vieillissement de la population de Châteauneuf-Grasse est le phénomène le plus marquant dans l'évolution de la structure par âge de sa population. Cette évolution corrobore avec la tendance nationale et les projections envisagées sur la pyramide des âges dans les 30 prochaines années. En effet, les premières générations de baby-boomers, nées juste après 1945, ont atteint l'âge de la retraite et se dirigent vers la « grande vieillesse ». Les générations nées au coeur du baby-boom, soit au milieu des années 1960, cesseront quant à elles leur activité vers 2025 et entreront dans la « grande vieillesse » autour de 2045. La parenthèse du baby-boom sera terminée lorsque les dernières générations nombreuses se seront éteintes, à l'horizon 2050-2060.

Le vieillissement de la population impactera fortement les politiques publiques : infrastructures de transport et de logement, accès aux équipements et aux services, prise en charge de la dépendance, etc.



	2011		2022		Evolution
0 à 14 ans	543	16,9%	666	17,7%	22,7%
15-29 ans	408	12,7%	444	11,8%	8,9%
30 à 44 ans	517	16,1%	640	17,0%	23,7%
45 à 59 ans	739	23,0%	791	21,0%	7,0%
60 à 74 ans	601	18,7%	678	18,0%	12,8%
75 ans ou plus	405	12,6%	546	15%	34,9%
Total	**3213**	**100%**	**3765**	**100%**	

2.1. Principales caractéristiques de la population communale

Population des ménages

En 2022, la commune de Châteauneuf-Grasse compte 1 499 ménages. La population des ménages de la commune représente 3 521 personnes. La taille des ménages s'établit donc à 2,35 personnes en 2022.
Cette dernière est nettement supérieure à la taille des ménages constatée sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (2,04 en 2022).

Malgré une stagnation de la taille des ménages entre 2011 et 2016, la taille des ménages recommence à diminuer depuis. En effet, la diminution de la taille des ménages résulte de plusieurs phénomènes : l'individualisation des comportements et l'allongement de la durée de vie combinent leurs effets. La décohabitation des générations, une mise en couple plus tardive et des unions plus fragiles contribuent également à réduire la taille des ménages. En outre, la baisse de la mortalité allonge la période pendant laquelle les adultes n'ont plus d'enfants à charge et vivent seuls ou en couple sans enfant.

Le territoire Châteauneuvois possède majoritairement des ménages avec famille dont la composition la plus répandue est le couple avec enfant(s) (32,3 %). Cette catégorie de ménage progresse entre 2011 et 2022, avec + 97 ménages avec enfant(s) supplémentaires, à l'inverse des couples sans enfant, de moins en moins nombreux.

A contrario, les ménages composés d'une personne sont minoritaires (26,5 % en 2022), mais leur nombre tend à s'accroître entre 2011 et 2022 avec + 67 ménages supplémentaires.
Les petits ménages composés d'une ou deux personnes sont ainsi les plus répandus sur la commune et induisent d'importants besoins en termes de logement, notamment de petite et de moyenne taille.

Ces évolutions structurelles ne sont pas une caractéristique intrinsèque à la population communale ; des observations semblables peuvent être notées pour l'ensemble du territoire national.

	2011	2022
Population des ménages	**3077**	**3521**
Nombre de ménages	1296	1499
Nombre moyen de personnes par ménages	2,37	2,35

	2011		2022	
	V. Abs.	*%*	*V. Abs.*	*%*
Ménages d'une personne	**330**	**25,5%**	**397**	**26,5%**
Autres ménages sans famille	20	1,5%	14	0,9%
Ménages avec famille	**946**	**73,0%**	**1087**	**72,5%**
- couple sans enfant	465	35,9%	449	30,0%
- couple avec enfant(s)	387	29,9%	484	32,3%
- famille monoparentale	94	7,3%	155	10,3%

2.2. Particularités et tendances de la population active

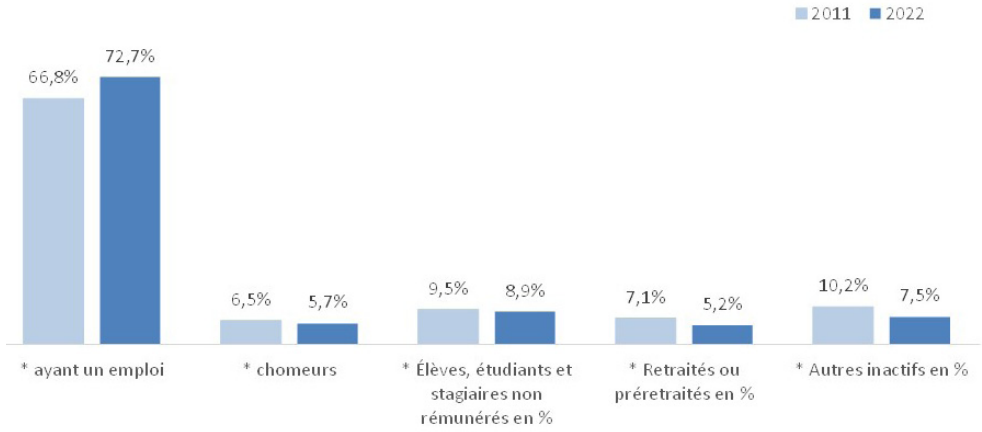
Actifs et Inactifs

La conjoncture économique de Châteauneuf-Grasse semble favorable à l'emploi. En effet, le nombre d'actifs ayant un emploi a augmenté entre 2011 et 2022 avec environ 306 personnes supplémentaires et leur part est davantage représentée dans la société (66,8 % en 2011 contre 72,7 % en 2022).
Dans le même temps, le nombre de chômeurs n'a pas évolué. Leur part diminue au sein de la population active ; ils étaient 6,5 % en 2011 contre 5,7 % en 2022.
Ce constat corrobore donc avec une reprise de la croissance économique après les crises de 2008 et 2011. La proximité des gisements d'emplois offerts par la technopole de Sophia-Antipolis et le pôle secondaire de Grasse participe sans doute activement à cette dynamique économique positive.

La population active sur la commune est donc la plus représentée (78,4 %).

Les « inactifs », soit 21,6 % de la population, sont répartis entre 8,9 % d'élèves et étudiants, 5,42 % de retraités et 7,5 % d'autres inactifs. Ils sont moins nombreux qu'en 2011.

Evolution de la population active et inactive



	2011		2022	
Ensemble	**1880**	**100%**	**2149**	**100%**
Actifs dont	**1376**	**73,2%**	**1685**	**78,4%**
** ayant un emploi*	*1256*	*66,8%*	*1562*	*72,7%*
** chomeurs*	*122*	*6,5%*	*122*	*5,7%*
Inactifs	**504**	**26,8%**	**464**	**21,6%**
** Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %*	*179*	*9,5%*	*191*	*8,9%*
** Retraités ou préretraités en %*	*133*	*7,1%*	*112*	*5,2%*
** Autres inactifs en %*	*192*	*10,2%*	*161*	*7,5%*

Définitions :
Actifs/Population active : *la population active regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs de 15 à 64 ans ;*
Inactifs : *Les inactifs sont les personnes entre 15 et 64 ans qui ne sont ni en emploi ni au chômage : étudiants et retraités ne travaillant pas en complément de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler...*

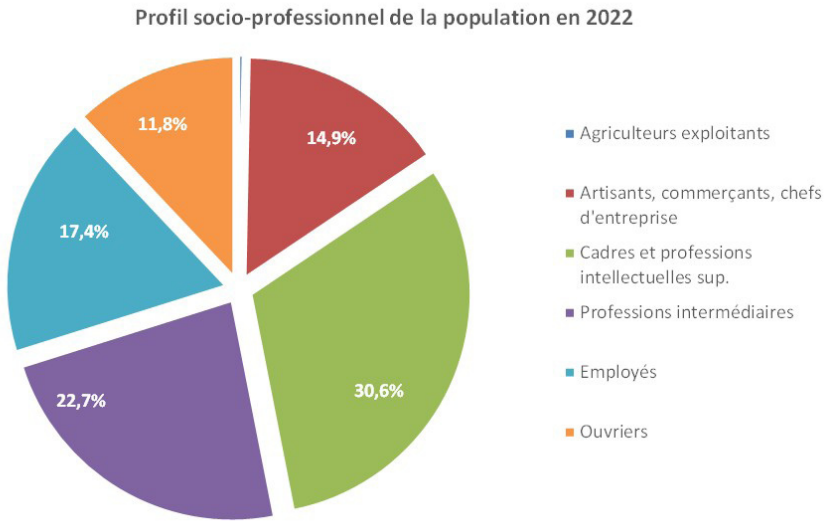
2.2. Particularités et tendances de la population active

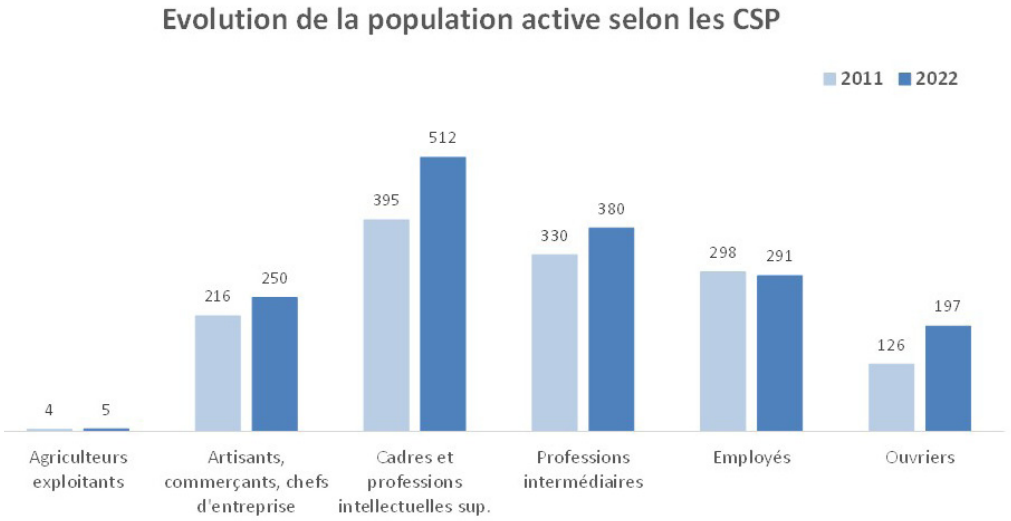
En 2022, les deux catégories socio-professionnelless prépondérantes à Châteauneuf-Grasse sont les cadres et professions intellectuelles supérieures (30,6 %) et les professions intermédiaires (22,7 %). Ces catégories socio-professionnelles ont fortement évolué à la hausse depuis 2011, probablement corrélée à la proximité de la technopole de Sophia-Antipolis qui concentre une importante part d'emplois très qualifiés.

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 21,7 % de la population active en 2022. La commune de Châteauneuf-Grasse se démarque donc du reste du territoire par une population active principalement représentée par des cadres et professions intellectuelles supérieures.

En 2022, Châteauneuf-Grasse compte 5 agriculteurs, soit 1 de plus qu'en 2011.

Les effectifs de la plupart des catégories socio-professionnelles ont augmenté entre 2011 et 2022 avec des rythmes d'évolutions variables. La plus forte hausse concerne les cadres et professions intellectuelles supérieures, avec + 117 personnes depuis 2011 et les ouvriers (+ 71 personnes).
En revanche, les employés sont de moins en moins nombreux avec une diminution de 7 personnes sur cette même période. Cette diminution pourrait être le signe d'un affaiblissement de l'attractivité de la commune pour cette catégorie socio-professionnelle, au bénéfice des professions supérieures, intermédiaires et des ouvriers.





2.2. Particularités et tendances de la population active

La plupart des actifs de la commune travaillent dans une autre commune (76,1 % en 2022). Les autres travaillent sur la commune de Châteauneuf-Grasse (23,9 %).
La même tendance s'observait déjà en 2011 et s'accentue légèrement.

Cette répartition est nettement supérieure à ce qui peut s'observer à l'échelle intercommunale de la CASA (39,2 % des actifs travaillent dans leur commune de résidence).

Châteauneuf-Grasse semble donc adopter les caractéristiques d'une commune péri-urbaine avec une forte dépendance aux gisements d'emplois extérieurs. Si la présence de la technopole Sophia-Antipolis est un atout indéniable, Châteauneuf-Grasse doit aussi veiller à solidifier son propre tissu économique pour offrir un maximum d'emplois à ses habitants sur leur lieu de vie.

	2011		2022	
	V. Abs.	%	V. Abs.	%
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1294	100,0%	1631	100,0%
Actifs travaillant :				
- dans la commune de résidence	325	25,1%	389	23,9%
- dans une autre commune autre que la commune de résidence	969	74,9%	1242	76,1%

Revenus des ménages

En 2022, le revenu médian disponible par unité de consommation pour les habitants de Châteauneuf-Grasse est de 29 230 €. Ce chiffre est nettement plus élevé que le revenu moyen de la CASA qui s'établit à 25 700 € et que celui des Alpes-maritimes à 23 460 €.

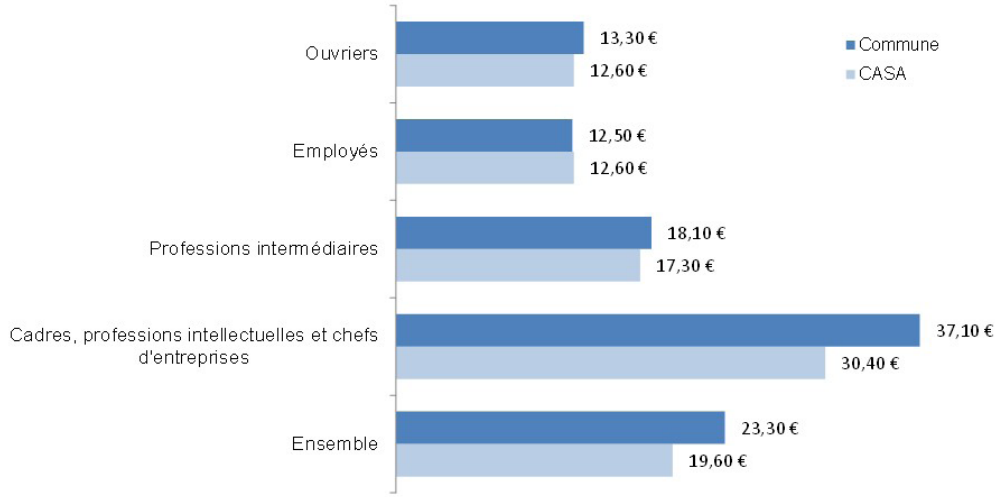
Si on analyse via le prisme des salaires horaires nets en 2022, ceux des ménages de la commune, toutes catégories confondues, s'élèvent en moyenne à 23,30 €/h. Ces salaires restent nettement supérieurs à ceux de la CASA (19,60 €/h) et du département des Alpes-Maritimes (16,90 €/h).

Les cadres, professions intellectuelles et chefs d'entreprises salariés ont les plus hauts revenus (en moyenne 37,10 €/h), toujours bien supérieurs à la moyenne de l'intercommunalité (30,4 €/h).

En outre, sur les 1 444 foyers fiscaux de Châteauneuf-Grasse, 64 % sont imposables. A titre de comparaison, 60,2 % des foyers fiscaux de la CASA sont imposables.

La commune est donc caractérisée par une population qui perçoit un revenu plus élevé que la moyenne.
Les cadres, professions intellectuelles et chefs d'entreprises sont en effet très nombreux sur la commune, principalement dû à la proximité avec la technopole de Sophia Antipolis.

Salaire net horaire moyen selon la catégorie socioprofessionnelle en 2022



Emplois sur place et selon les secteurs d'activités

La dynamique des emplois sur place suit la même dynamique positive perceptible à travers l'analyse de la population active. En effet, le nombre d'emplois sur la commune a augmenté de 35,7 % entre 2011 et 2022.

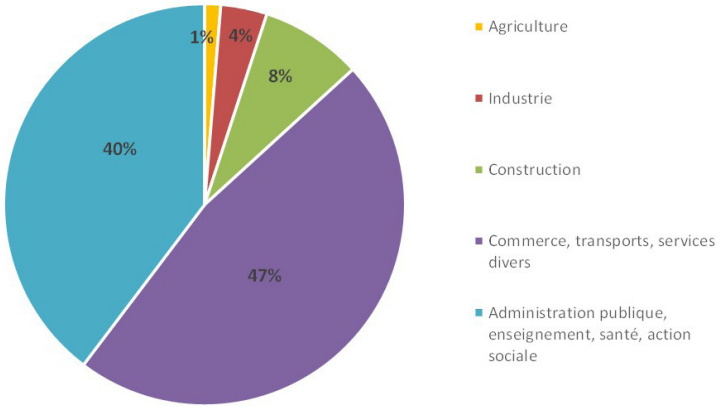
Le secteur du commerce, transports et services divers est le secteur d'activités prédominant sur la commune de Châteauneuf-Grasse, avec 580 emplois en 2022. Suivi du secteur de l'administration publique, l'enseignement et la santé, avec 489 emplois.
A l'inverse, les domaines de l'agriculture, de l'industrie et de la construction sont les secteurs les moins représentés sur le territoire communal avec respectivement 16, 46 et 101 emplois pour la même année.

Entre 2011 et 2022, le tissu économique de Châteauneuf-Grasse a fortement évolué. L'ensemble des secteurs d'activités connaissent une augmentation de leur nombre, principalement le secteur de l'agriculture qui évolue de 300 % et les secteurs de l'administration et des commerces, avec respectivement + 56,7 % et + 53,4 % entre 2011 et 2022. La part des autres secteurs reste plus ou moins stable.

Résolument tourné vers le secteur tertiaire, le profil du tissu économique de Châteauneuf-Grasse possède les caractéristiques des tissus que l'on peut retrouver dans la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis ou du département des Alpes-Maritimes.

	2011	2022	Evolution
Nombre d'emplois sur place	773	1049	35,7%

Emplois selon le secteur d'activités en 2022



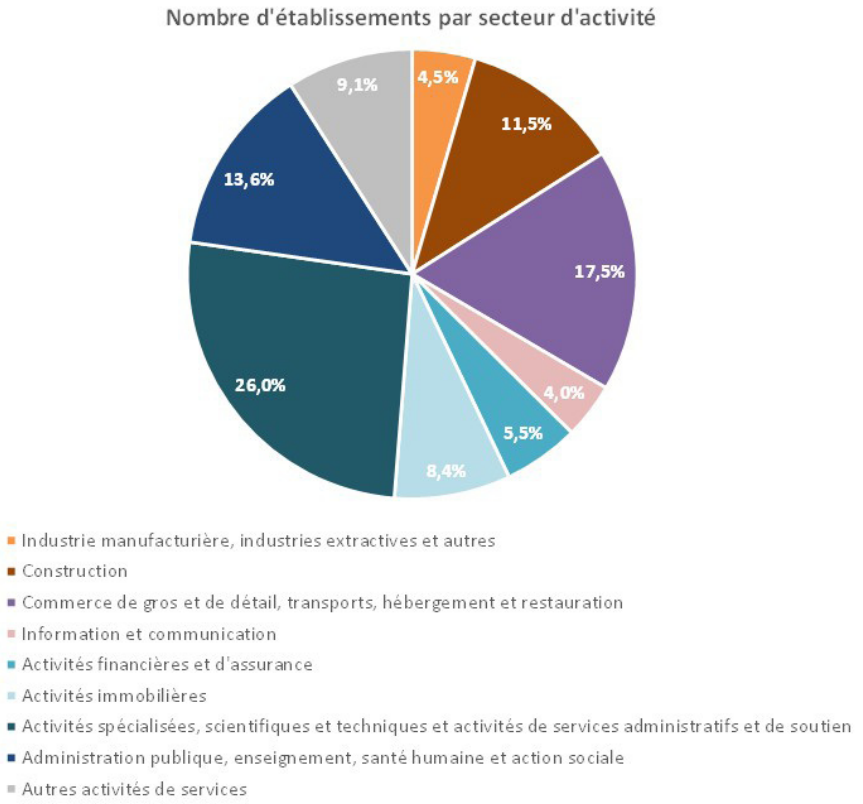
	2011	2022	Evolution
Agriculture	4	16	300,0%
Industrie	44	46	4,5%
Construction	90	101	12,2%
Commerce, transports, services divers	378	580	53,4%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	312	489	56,7%

2.3. Dynamisme économique

A l'image du territoire national, Châteauneuf-Grasse possède un tissu économique à dominante tertiaire. Avec 84 % des établissements à dominante tertiaire, la commune ne se distingue pas particulièrement de son intercommunalité (84,8 %) ni des proportions retrouvées à l'échelle départementale (84,1 %).

Les établissements relevant du secteur secondaire de la construction sont plus nombreux que ceux relevant de l'industrie, avec respectivement 11,5 % et 4,5 % des établissements actifs en 2022, suivant les mêmes tendances que sur les autres territoires.

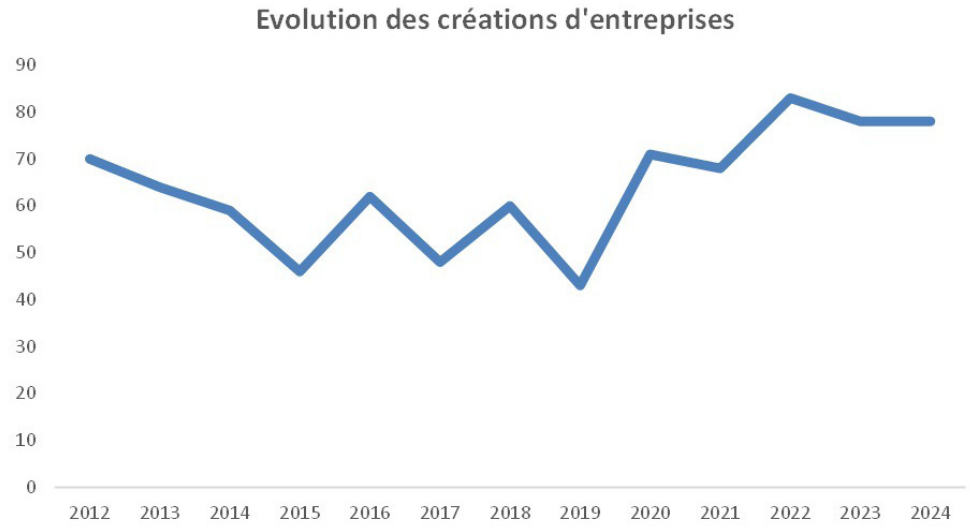
Châteauneuf-Grasse possède un tissu d'entreprises majoritairement composé de TPE. Avec 90,7 % des établissement possédants moins de 10 salariés, la commune se distingue par son nombre plus important d'entreprises de petites tailles par rapport à l'intercommunalité (85,2 %) et au département (85,8 %). Cette majorité de petites entreprises est le signe d'un tissu économique plutôt tourné vers l'économie locale et calibré pour répondre aux besoins des habitants de la commune ou des communes proches.



Secteur primaire : activités regroupant l'ensemble des activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles : agriculture, pêche, forêts, mines, gisements.
Secteur secondaire : activités regroupant l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction).
Secteur tertiaire : activités recouvrant un vaste champ d'activités qui s'étend du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et services aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale.

2.3. Dynamisme économique

Alors que l'intercommunalité et le département connaissent une dynamique progressive de création d'entreprises, la tendance n'est pas aussi nette au niveau de la commune. Depuis 2012, le nombre de créations d'entreprises fluctue entre 40 et 80 par an. Il s'établit à un niveau assez haut ces trois dernières années, mais il faudra attendre pour savoir s'il s'agit là d'une tendance pérenne. En 2024, sur les 78 entreprises créées, 74,4 % sont des entreprises individuelles. Cet essor de l'auto-entreprenariat s'observe à l'échelle nationale.



Zones d'activités

Les activités économiques de la commune se concentrent principalement dans la zone d'activités des Mousquettes et dans le secteur Pré-du-Lac. Les commerces et services sont variés : coiffeur, boucherie, boulangerie, restaurant, librairie, matériaux de construction ... etc.

Plus au sud sur la commune, d'autres entreprises sont implantées de part et d'autres de la route de Grasse.

Le PLU devra veiller à conforter ces pôles économiques mixtes, dédiés aux services, commerces et artisanat.

Activités agricoles

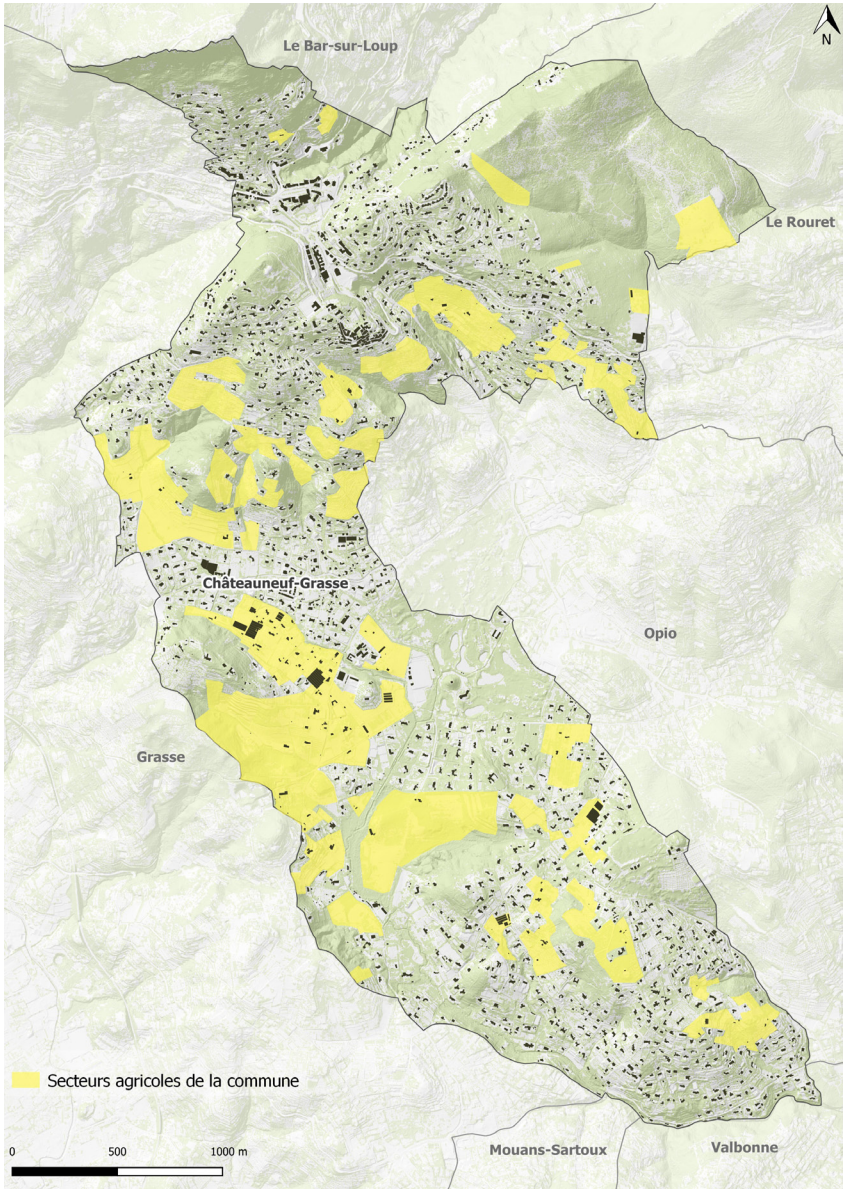
Dominée pendant plusieurs siècles par la culture du vin, de l'huile, du blé et des figues, l'agriculture fait partie intégrante de l'histoire de Châteauneuf-Grasse. Aujourd'hui, l'éventail de culture sur la commune s'est étoffé : maraîchage, oliveraies, plantes à parfum, vignes et vergers.

Ce fort attachement de la commune à la terre se ressent dans les actions de la municipalité engagée depuis une dizaine d'années pour protéger l'agriculture communale. Ainsi, en 2017 la municipalité a acquis un domaine de 4,5 hectares *(domaine des Ferrages : oliveraie, maraîchage, poules, ruches, fruitiers, approvisionnement de la cantine scolaire, lieu de formation et d'échanges)*, s'est dotée d'un PAT et a mis en place un marché paysan en 2018. La commune développe aussi un volet sensibilisation auprès des habitants. En 2016, le projet d'aménagement du terrain du Pous a permis l'attribution de 23 parcelles de jardins partagés aux habitants.

La commune bénéficie d'un vrai dynamisme de la part des exploitants, pour l'agrandissement ou pour l'installation, avec plusieurs projets portés par de jeunes agriculteurs et des activités de transformation et vente directe d'ores et déjà en place. Si le nombre d'exploitations agricoles a été divisé par deux entre 2010 et 2020, passant de 18 à 8, le nombre d'emplois agricoles a augmenté sur la période 2011-2022, passant de 4 emplois à 16.

La surface agricole utile (SAU) a, quant à elle, fortement augmenté ; elle est passée de 2,4 hectares en 2010 à 27,9 hectares en 2020. Cela témoigne d'un phénomène de regroupement de certaines exploitations, mais aussi d'un phénomène général d'agrandissement des exploitations. En effet, la SAU totale de la commune a quintuplé entre 2010 et 2020, passant de 43,2 hectares à 223,2 hectares.

Deux systèmes de production majoritaires sont présents sur le territoire : la culture légumière en label bio et l'oléiculture AOP.



Source : RGA 2020

Organisation spatiale de l'activité agricole

- **Le secteur du Vignal**

  2 hectares sont exploités en maraîchage, à l'ouest des terrasses et à l'est du chemin du Vignal. Cette activité, exercée par un maraîcher d'Opio en location est assez récente (2 ans). L'ensemble des équipements (frigos, machines, ...) sont situés sur l'autre îlot maraîcher de l'exploitation, sur la commune voisine d'Opio.
  La parcelle possède une ancienne bâtisse en ruine récemment mise en vente par le propriétaire, préemptée par la SAFER et rétrocédée à la commune. La présence de ce bâti et la superficie conséquente de cette parcelle encore non valorisée au potentiel agronomique pourtant très élevé font de cet espace un cas exceptionnel. Il s'agit de l'un des tous derniers terrains agricoles mécanisables du département. La mise en place d'un outil de préservation du foncier agricole est un enjeu sur ce terrain situé en continuité directe avec le lotissement du Vignal.

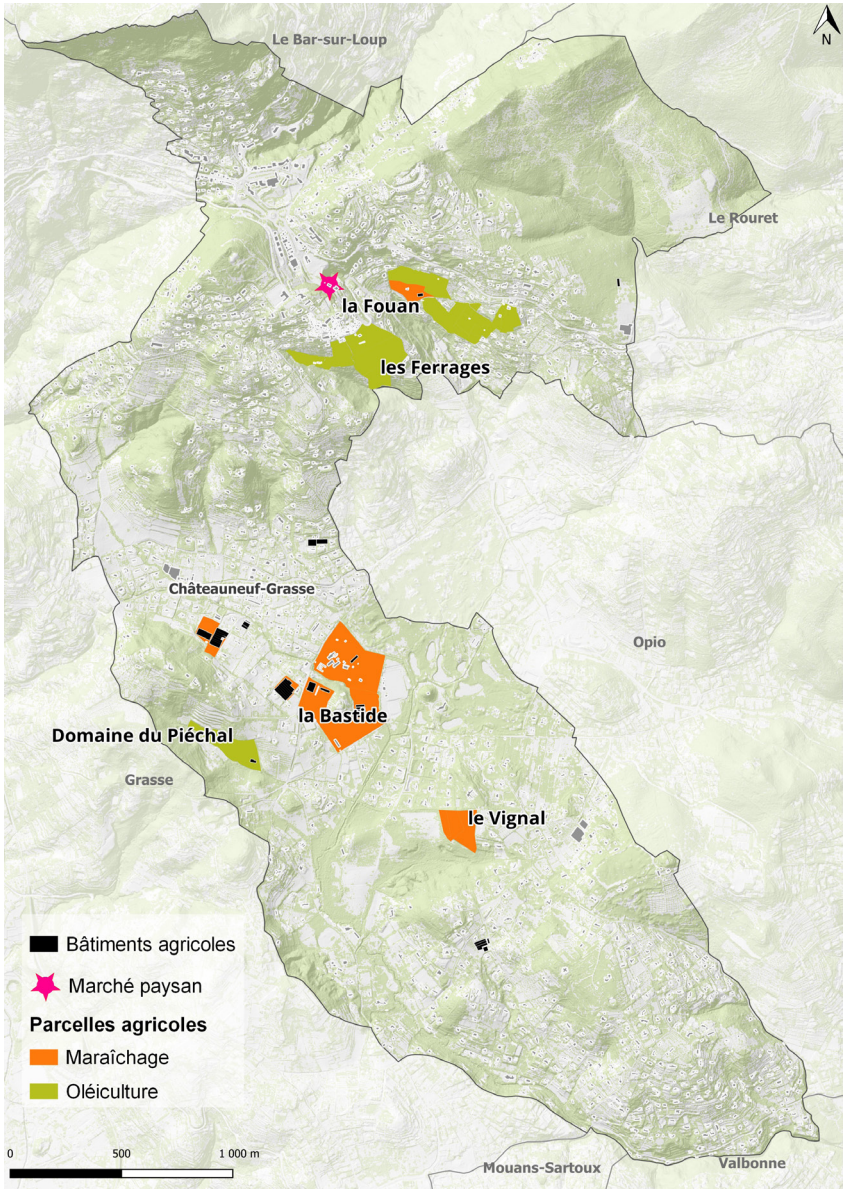
- **Le secteur de la Fouan**

  S'étalant de la Brague et de sa source à la route de Nice, le secteur de la Fouan comprend des parcelles maraîchères et oléicoles. Les parcelles maraîchères sont valorisées en Agriculture Biologique par un exploitant professionnel implanté depuis plus de 10 ans sur la commune. Une ancienne agricultrice à la retraite poursuit également une petite activité de production sur une parcelle pour de l'autoconsommation. À l'exception d'une parcelle cultivée par un maraîcher, les planches oléicoles appartiennent à des propriétaires non-exploitants.

  Les maraîchers du Vignal et de la Fouan vendent leur production directement au marché paysan ou dans le réseau d'AMAP du département.

- **Le secteur des Ferrages**

  En contrebas du coeur historique du village de Châteauneuf-Grasse, les terrains des Ferrages (4 hectares) ont fait l'objet d'une acquisition par la commune. On y trouve 2 bâtis dont 1 poulailler (environ 180 poules) ainsi que quelques planches en maraîchage (avec une serre) cultivées par le maraîcher de la Fouan et des



Source : RGA 2020, Rapport ZAP CASA 2021

planches oléicoles cultivées par une jeune agricultrice. Une parcelle est valorisée par l'oléiculteur du Piéchal, sans être sous maîtrise foncière. Les autres planches oléicoles du secteur sont à des particuliers non-professionnels.

La récente maîtrise publique de cet ensemble a permis la réalisation d'un véritable projet agricole avec notamment l'installation d'une jeune oléicultrice et la confortation d'exploitations historiques de la commune. Ce projet allie la production agricole avec les enjeux patrimoniaux et paysagers que représentent ces planches qui contribuent à préserver l'identité du village de Châteauneuf-Grasse.

- **Le secteur du Piéchal**
  Le GAEC du Piéchal est une exploitation oléicole de 5 hectares (3000 arbres) bénéficiant des AOP huile d'olive de Nice et Olives et Pâte d'olive de Nice.

  Les oléiculteurs des Ferrages et du Piéchal transforment dans leur atelier sur place l'entièreté de leur production en huile et pâte d'olive destinées à la vente dans les épiceries fines de la côte azuréenne.

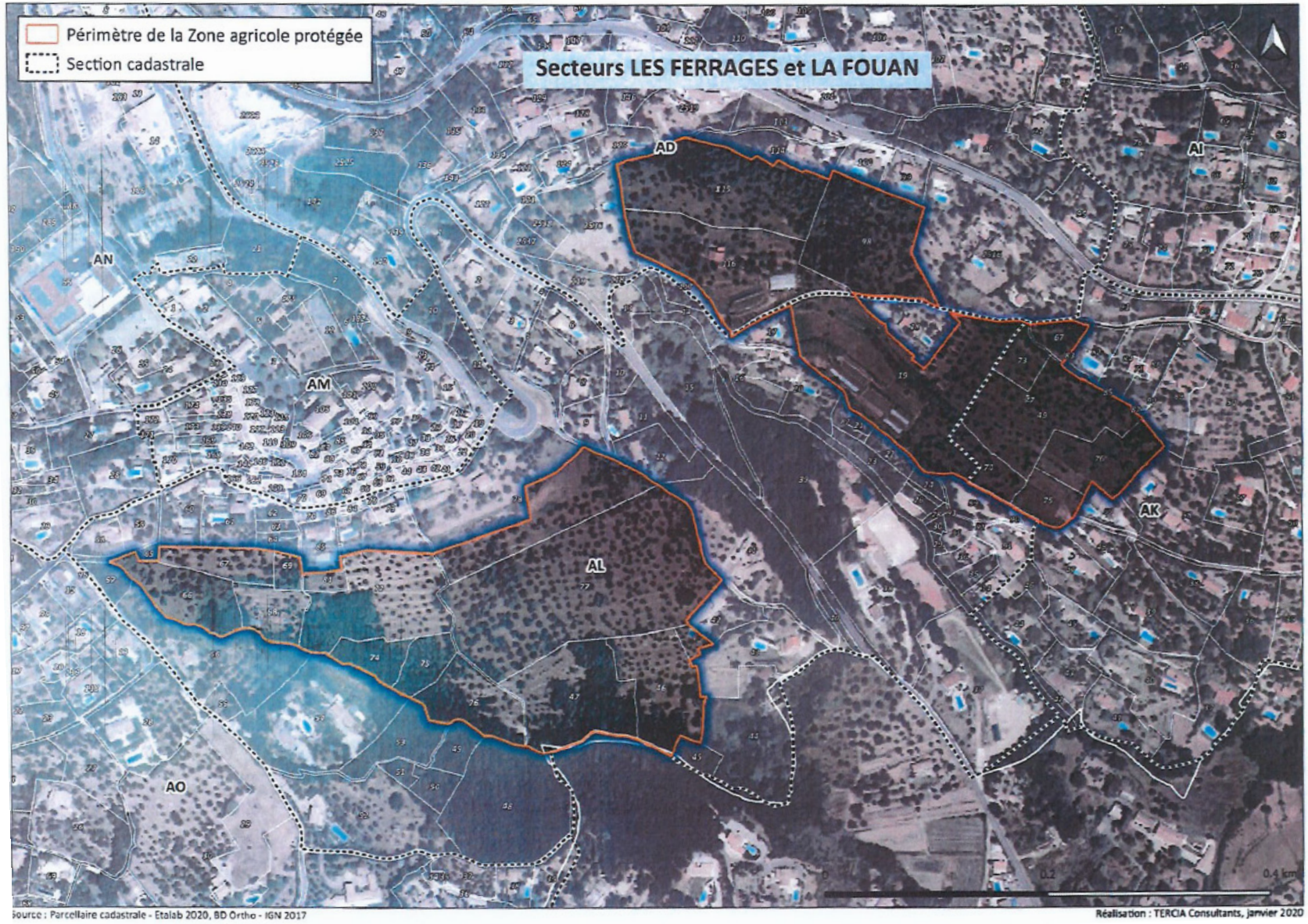
- **L'Établissement et service d'aide par le travail (ESAT) La Bastide**
  Implanté à proximité du Golf de la Bastide, dans un domaine de 8 hectares, l'ESAT La Bastide exerce une activité de production légumière ainsi que de transformation de sa propre production et des tomates des deux maraîchers de la commune. Les condiments produits sont vendus dans le magasin Saveurs Provençales, sur site.

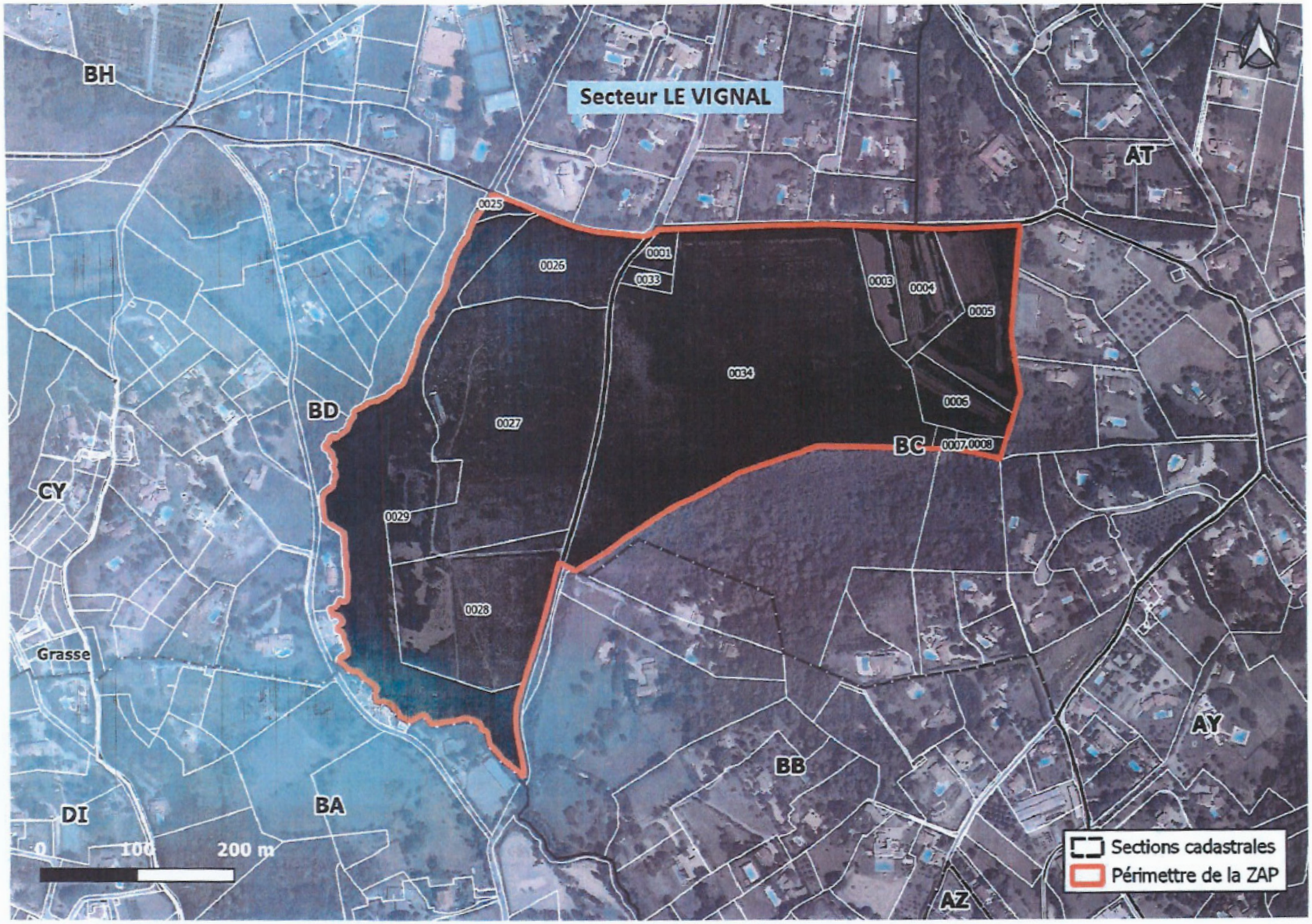
L'espace agricole châteauneuvois apparaît plus comme un reliquat précaire de l'urbanisation, enserré dans un milieu urbain relativement épars. Par voie de conséquence, les surfaces sont relativement restreintes, les accès peuvent être compliqués et les opportunités foncières pour l'installation ou la confortation d'exploitations sont très rares. Ces difficultés impliquent une assez forte dispersion et un morcellement des exploitations, avec un parcellaire assez éclaté, parfois sur plusieurs communes. Une agriculture de loisirs se développe sur des surfaces arables, tout comme des centres équestres ou des golfs, en concurrence avec une agriculture de production alimentaire. À ce titre, le secteur du Vignal apparaît comme la dernière grande opportunité de développement de l'agriculture dans le moyen-pays maralpin. Les maraîchers de la commune se disent fortement intéressés pour participer à l'émergence d'un projet agricole collectif sur cet espace.

Depuis 2022, la commune est concernée par une zone agricole protégée (ZAP) sur trois secteurs de la commune : les Ferrages, la Fouan et le Vignal.
Les objectifs sont
- de sauvegarder à long terme des terres à vocation agricole,
- de soutenir l'activité agricole en tant qu'activité économique à part entière en favorisant l'installation et la transmission des exploitations agricoles.

La délimitation de la zone agricole protégée est annexée au Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs sont présentés ci-après.

Il n'existe aucune activité pastorale déclarée à ce jour sur le territoire communal. La commune délivre aux bergers, de manière ponctuelle, des autorisations pour le broutage des ovins et des caprins.


Périmètre de la Zone agricole protégée
Section cadastrale
Secteurs LES FERRAGES et LA FOUAN
AD
AI
AN
AM
AL
AK
AO
Source : Parcellaire cadastrale - Etalab 2020, BD Ortho - IGN 2017
Réalisation : TERCIA Consultants, janvier 2020


Secteur LE VIGNAL
BH
AT
BD
BC
CY
Grasse
DI
BA
BB
AY
AZ
0025
0026
0001
0033
0003
0004
0005
0034
0006
0027
0007,0008
0029
0028
0
100
200 m
Sections cadastrales
Périmettre de la ZAP

Tourisme

Châteauneuf-Grasse regorge de nombreuses merveilles naturelles et historiques qui donnent à ce territoire un potentiel touristique indéniable. Son patrimoine naturel possède une grande diversité de paysages avec de l'agriculture, des collines, des montagnes et des forêts. De même, son patrimoine bâti est d'une grande qualité. Il se compose notamment du village avec ses rues étroites et ses façades provençales. Enfin, quelques monuments historiques viennent renforcer le caractère patrimonial de la commune.

Au-delà de son aspect naturel et historique, Châteauneuf-Grasse est également un haut lieu de vie culturelle. La commune propose tout au long de l'année une programmation de spectacles, de représentations cinématographiques et théâtrales riches et variées.

Concernant les hébergements, la commune est toutefois complètement dépourvue de structures d'accueil touristique. Le complexe hôtelier (Hôtel le Campanile) contenant 41 chambres, est devenu un centre d'accueil pour migrants.
Les gîtes et quelques résidences secondaires peuvent toutefois être une offre destinée à la clientèle touristique.

Sur les sites dédiés au tourisme, Châteauneuf-Grasse est mis en avant pour sa proximité avec la ville de Grasse et le village de Gourdon. Le dynamisme de son centre-ville avec ses commerces de proximité, le marché local du lundi matin et les animations estivales sont également soulignées.

2.4. Structure et évolution du parc de logement

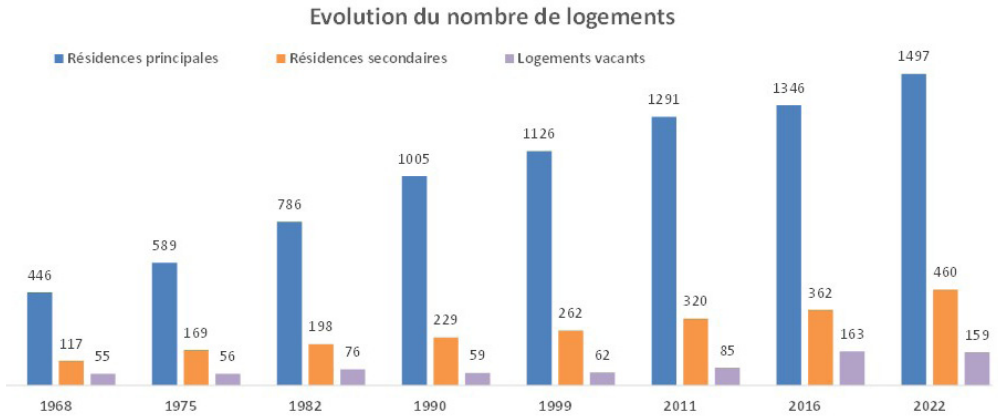
Évolution du parc de logement

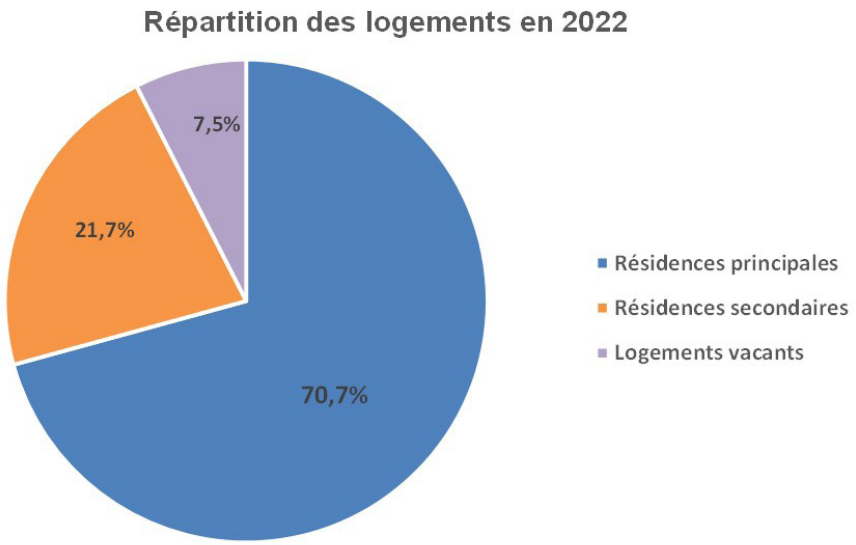
En 2022, la commune de Châteauneuf-Grasse compte une majorité de résidences principales : 1 497 résidences, soit 70,7 % du parc total de logements. La commune comprend également un nombre important de résidences secondaires : 460 en 2022, soit 21,7 % du parc de logements. Les logements vacants représentent 7,5 % du parc de logements.

Les résidences principales et secondaires de Châteauneuf-Grasse sont en constante hausse depuis 1968. La plus forte augmentation revient aux résidences principales avec un nombre de logements qui a triplé entre 1968 et 2022 avec 1 051 nouvelles unités. Les résidences secondaires ont également crû avec une hausse de 343 logements depuis 1968. Ces tendances confirment la vocation principale d'accueil d'une population permanente du territoire. Néanmoins, la branche touristique de la commune continue son développement et devra être prise en compte dans le projet du PLU.

Le nombre de logements vacants fluctue peu depuis 1968. Néanmoins, sur les deux dernières périodes couvertes par l'INSEE, entre 2011-2016 et 2016-2022, leur nombre a pratiquement doublé, passant 85 logements vacants en 2011 à 159 logements vacants en 2022. Cette très forte augmentation du nombre de logements vacants s'observe à l'échelle de l'agglomération ainsi que sur le département des Alpes-Maritimes. Un changement dans la méthode de référencement des logements vacants pourrait en être l'origine. Pour ce faire, la CASA a menée une analyse plus fine des logements vacants de son territoire et permet de comptabiliser les logements réellement vacants sur le territoire. Pour Châteauneuf-Grasse, les résultats indiquent 46 logements vacants.

Ainsi, ces tendances illustrent l'attractivité grandissante de Châteauneuf-Grasse et confirment le dynamisme démographique du territoire.





Caractéristiques des logements

Les logements de Châteauneuf-Grasse sont caractérisés par une majorité de logements individuels, bien que leur part soit en baisse depuis 2011.
Châteauneuf-Grasse compte ainsi 82,6 % de logements individuels en 2011 contre 77 % en 2022. À l'inverse, la part des logements collectifs a fortement augmenté au cours de cette période passant de 17 % à 22,7 %. La part des logements individuels reste toutefois bien supérieure à celle des logements collectifs.
Ce phénomène s'explique principalement par un foncier devenant de plus en plus rare et onéreux ainsi qu'un durcissement des règles d'urbanisme à l'encontre de la maison individuelle. Les premiers permis de construire pour gros collectifs sous couvert du PLU en vigueur commencent à sortir de terre.

	2011	2022
Maison	82,6%	77,0%
Appartement	17,0%	22,7%
Autre	0,5%	0,3%

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis, la répartition des logements s'inverse par rapport à Châteauneuf-Grasse. En effet, les logements collectifs sont majoritaires en 2022 avec 67,2 %, alors que les logements individuels ne représentent que 32 % du parc global de logements.
Au niveau du département des Alpes-Maritimes, la répartition des logements en 2022 est similaire : les logements collectifs représentent 76 % du parc total et les maisons individuelles 23,3 %.

Cette répartition cache de fortes disparités entre les territoires. L'habitat collectif se localise essentiellement sur le littoral. Pour le Moyen et le Haut-Pays, l'habitat est majoritairement individuel. Néanmoins, la hausse des prix du foncier dans les communes de l'arc rétro-littoral et les injonctions de l'État pour produire du logement social et réduire la consommation d'espace commence à inverser la dynamique de construction en faveur de l'habitat collectif, comme l'atteste le cas de Châteauneuf-Grasse.

Taille des logements

Les résidences principales de Châteauneuf-Grasse sont principalement composées de 4 pièces et plus avec une proportion s'élevant à 67,9 % en 2022. Cette prédominance des T4 et plus se retrouve également dans la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis, dans une moindre mesure (42,6 % en 2022).

Trois tendances principales se dégagent dans l'évolution de la taille des logements à Châteauneuf-Grasse entre 2011 et 2022 :

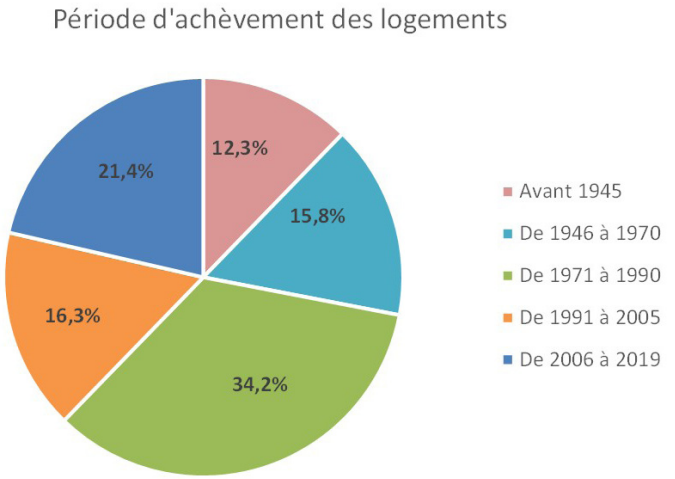
- La proportion de grands logements composés de 4 pièces et plus est en augmentation, principalement les logements de plus de 5 pièces.
- La part des logements de moyennes et petites tailles composés de 2 ou 3 pièces évolue peu, voir est à la baisse.
- Les logements de petite taille, d'une pièce, sont plus nombreux, bien qu'ils soient très peu représentés.

L'augmentation du nombre de très grand logement est probablement corrélée à l'augmentation de la demande pour ce type de résidence. En effet, Châteauneuf-Grasse possède une majorité de couple avec enfant(s) (32,3 % en 2022) et leur nombre tend à augmenter. Toutefois, le vieillissement de la population pressenti pour les années à venir nécessitera la construction de nouveaux logements de petites et moyennes tailles.

	2011		2022	
	V. Abs.	*%*	*V. Abs.*	*%*
1 pièce	39	3,0%	48	3,2%
2 pièces	140	10,8%	162	10,8%
3 pièces	270	20,9%	270	18,0%
4 pièces et +	842	65,2%	1016	67,9%

Époque d'achèvement des logements

La majorité des constructions de Châteauneuf-Grasse ont plus de 30 ans d'ancienneté avec 62,2 % du parc de logements construits avant 1990.
La majorité des constructions réalisées avant 1945 se concentrent dans le noyau historique sous forme d'habitat collectif.
34,2 % du parc de logement actuel a été construit entre 1971 et 1990, ce qui correspond à la période de forte croissance communale et à l'essor de la technopole de Sophia Antipolis.
Entre 1990 et 2005, moins de logements sont construits, avec un rythme moyen de 16 logements par an. Depuis 2006, les constructions sont plus nombreuses, en moyenne 23 nouveaux logements par an.



Statut d'occupation

La majorité des résidents de Châteauneuf-Grasse sont des propriétaires et leur part tend à augmenter passant de 71 % en 2011 à 71,9 % en 2022.
À l'inverse, les locataires sont minoritaires, bien que leur part tend à augmenter, évoluant de 22,7 % en 2011 à 23,2 % en 2022.

	2011	2022
Propriétaire	71,0%	71,9%
Locataire	22,7%	23,2%
Logé gratuitement	6,4%	4,9%

Logements sociaux

La commune de Châteauneuf-Grasse doit répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis.
Pour la période 2020-2025, le PLH de la CASA fixe un objectif global de production annuel de 20 logements dont 9 logements locatifs sociaux. Le document a été prorogé d'une durée de 2 ans, par délibération de la CASA du 23 juin 2025, soit un objectif global de 160 logements, dont 72 logements sociaux d'ici 2027.

Le PLU en vigueur intégrait déjà plusieurs outils permettant de répondre aux objectifs du PLH, et notamment des servitudes de mixité sociale. Le rapport de présentation du PLU approuvé en 2019 dressait les estimations suivantes :

Numéro de servitude de mixité sociale	Localisation	Estimation LS
SMS 1	Pré du Lac	7
SMS 2	Pré du Lac	5
SMS 3	Pré du Lac	11
SMS 4	Pré du Lac	6
SMS 5	Saint Bastian	9

Les SMS n°2 et n°3 ont d'ores et déjà été réalisées ou sont en cours de réalisation.

D'après un décompte de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, depuis 2020, la commune de Châteauneuf-Grasse comptabilise 78 logements sociaux agréés sur son territoire :

- 1 opération en 2021 avec 3 logements sociaux
- 1 opération en 2023 avec 11 logements sociaux
- 2 opérations en 2024 avec 64 logements sociaux au total

Les objectifs fixés par le PLH de production de logements sociaux, à l'horizon 2027, ont donc d'ores et déjà été atteints et dépassés.

Néanmoins, l'article 55 de la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), impose aux communes de plus de 3 500 habitants situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins de 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales.
L'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation augmente le seuil minimal de logements sociaux à 25 % des résidences principales pour ces communes.

Au moment de l'élaboration du PLH 2020-2025 de la CASA et du PLU de 2019, la commune de Châteauneuf-Grasse n'était pas encore une commune concernée par la loi SRU.
En 2022, la commune de Châteauneuf-Grasse compte 3 765 habitants. Elle est donc désormais concernée par les dispositions législatives présentées ci-dessus.

Un arrêté préfectoral a fixé le déficit de logements sociaux pour la commune au 1er janvier 2024. Châteauneuf-Grasse comptabilise 111 logements sociaux, soit 6,9 % du parc de résidences principales. A ce titre, et pour répondre aux exigences de la loi SRU, 290 logements sociaux sont manquants.

Ainsi, le PLU révisé doit poursuivre le développement de l'offre locative sociale afin de se conformer aux obligations de la loi SRU et de répondre à la forte demande.
Cet objectif peut être atteint soit par la construction de logements neufs, soit par l'acquisition-amélioration de logements existants en collaboration avec les bailleurs ou le promoteur.

2.5. Flux et mobilité

La mobilité reflète les modes de vie et l'adaptation des populations aux différentes contraintes professionnelles. Elle dépend donc du moment dans le parcours de vie et varie selon les caractéristiques d'un individu (âge, occupation principale, niveau d'études, lieu d'habitation...).

Les données suivantes sont déterminées à l'échelle des Alpes-Maritimes. Elles sont issues de l'Enquête Mobilité Côte d'Azur de 2025 et de données INSEE 2021 et 2022.

A l'échelle du département, le territoire reste très « auto-dépendant », notamment en raison des zones périurbaines et rurales et des contraintes géographiques (relief, urbanisation linéaire...). La voiture est le mode de déplacement dominant (46 % des déplacements). La marche à pied dépasse largement l'utilisation des transports collectifs (39 % des déplacements) mais concerne surtout les trajets courts (centre-ville, proximité...). Une hausse notable du vélo et des modes actifs s'observe, mais reste encore minoritaire et fortement dépendante des aménagements (pistes cyclables, sécurité).

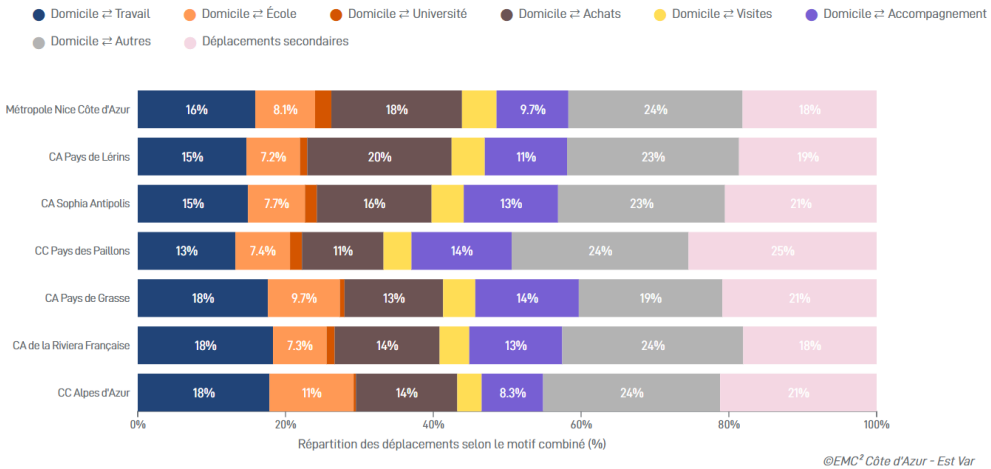
La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis se distingue par un pôle économique majeur autour de Sophia Antipolis, une forte attractivité quotidienne (emploi, étude) et un territoire mi-urbain, mi-périurbain. Les mobilités y sont plus complexes et plus longues que la moyenne. Le territoire est dynamique mais sous tension, avec beaucoup de flux vers un même endroit, et peu d'alternatives efficaces.
La dépendance à la voiture est plus marquée et ultra-dominante dans les trajets domicile-travail. Les zones d'habitat dispersées, comme à Châteauneuf-Grasse par exemple, rendent indispensable l'utilisation de la voiture.

Effectifs et motifs des déplacements

Châteauneuf-Grasse s'insère dans ce territoire intercommunal dynamique et multipolaire.
La Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis comptabilise 567 378 déplacements chaque jour, soit une moyenne de 3,40 déplacements quotidiens par habitant. Cette tendance est toutefois à la baisse (- 1,71 % du nombre de déplacements pour le département des Alpes-Maritimes entre 2009 et 2023).

83 % des déplacements quotidiens de la CASA sont réalisés au sein même du territoire intercommunal, traduisant ainsi la relative autonomie du territoire.

La majorité de ces déplacements sont effectués pour les motifs suivants : travail (15 %), écoles (7,7 %), achats (16 %), accompagnement (13%)...



©EMC² Côte d'Azur - Est Var

2.5. Flux et mobilité

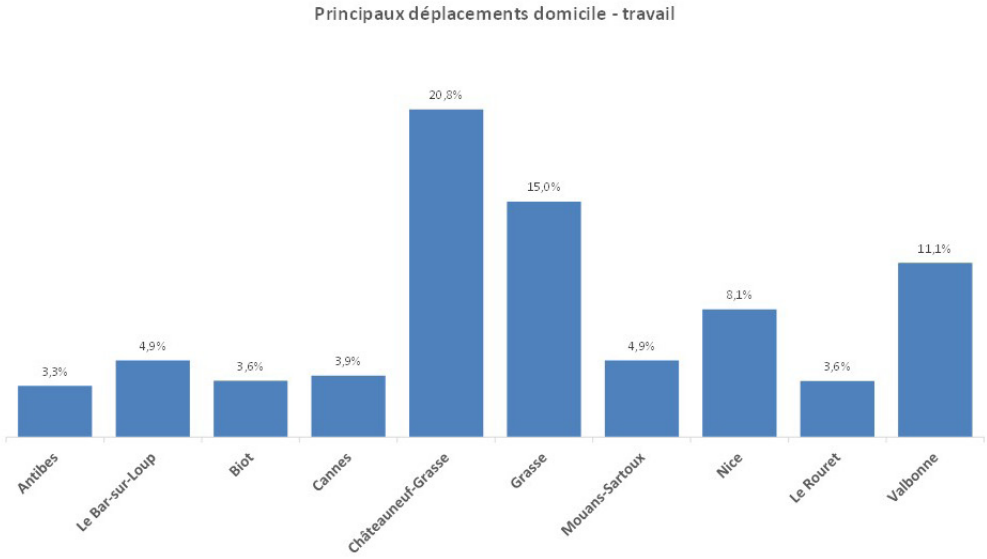
Mobilité professionnelle

En 2022, la majorité des actifs occupés de la commune travaillent en dehors de Châteauneuf-Grasse (76,1 %).

Les principaux flux extérieurs pour les trajets domicile-travail sont principalement dirigés vers Grasse (15 %), puis Valbonne (11,1 %) avec notamment une grande partie des entreprises de la technopole de Sophia Antipolis, puis Nice (8,1 %). Le reste des destinations représente 45 % des flux domicile-travail et se répartit entre 29 communes.

Les déplacements domicile-travail intracommunaux représentant 20,8% des flux.

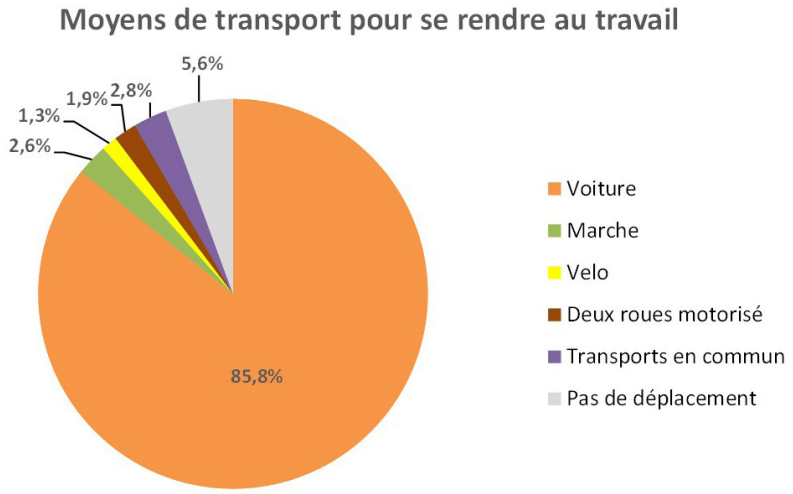
L'analyse des déplacements domicile-travail confirme la forte dépendance de Châteauneuf-Grasse aux gisements d'emplois extérieurs.



La voiture individuelle est le mode de transport le plus utilisé par les actifs pour se rendre sur leur lieu de travail (82,8 %). C'est supérieur à la tendance intercommunale : à l'échelle de la CASA, les déplacements en voitures individuelles sont de 72,6 %. Cela témoigne de la difficulté des habitants d'accéder aux différents bassins d'emplois par d'autres moyens.

Un certain nombre d'actifs n'effectue aucun déplacement pour aller travailler (5,6 %). La crise sanitaire a fait évoluer la pratique du télétravail, majoritairement portée par les cadres, très nombreux sur la commune.

Les transports en commun (bus, car) représentent le troisième mode de déplacement des actifs (2,8 %), suivi de près par la marche à pied (2,6 %). La structure urbaine atomisée qui allonge les distances entre lieu de vie et arrêts de bus / lieu de travail sont une raison.

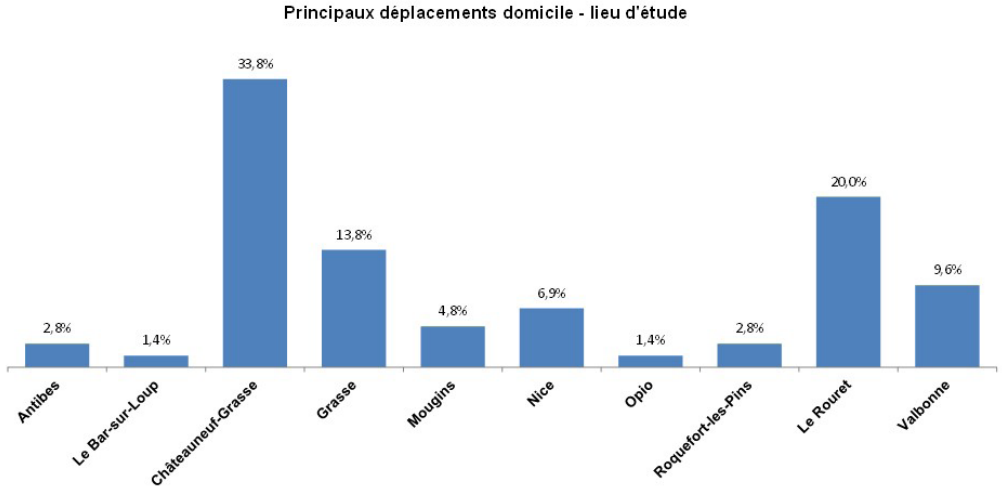


Les autres modes de déplacements et notamment le vélo sont peu utilisés par les habitants de Châteauneuf-Grasse, probablement en raison de la topographie et du manque d'équipements cyclables sur le territoire.

Mobilité scolaire

A l'instar des déplacements domicile-travail, les principaux lieux de scolarisation des Chateauneuvois sont situés en dehors de leur commune de résidence. En effet, 66,2 % des flux domicile-lieu d'études s'effectuent avec une autre commune ; les déplacements intracommunaux représentant 33,8 % des flux domicile-travail.

Les principales destinations extérieures sont dans l'ordre décroissant : Le Rouret (20 %), Grasse (13,8 %), Valbonne (9,6 %) et Nice (6,9 %). Le reste des destinations représente 15,8 % des flux domicile-travail et se répartissent entre 9 communes.
Ces différences de destinations peuvent s'expliquer par le type d'équipement scolaire présent dans la commune de destination. De manière schématique, Châteauneuf-Grasse polarise les élèves du primaire, Le Rouret les élèves du secondaire à travers son collège et les grands centres urbains polarisent les étudiants à travers leur offre en établissements de l'enseignement supérieur.



Équipements des ménages

La motorisation, c'est-à dire-le nombre de voitures particulières à la disposition des personnes du ménage, influe sur les pratiques de déplacements. En 2022, 95,9 % des ménages de Châteauneuf-Grasse disposent d'une voiture ou plus.
Au cours des dix dernières années, le taux de motorisation des ménages a légèrement augmenté puisque ceux possédant au moins un véhicule particulier en 2011 représentait 94,1 %.

Cette croissance des ménages motorisés à Châteauneuf-Grasse est similaire à ce qui s'observe à l'échelle des Alpes-Maritimes et de la CASA.

La forte motorisation des ménages de Châteauneuf-Grasse est cohérente avec la morphologie de son territoire. L'éparpillement de l'habitat et la topographie accidentée de la commune favorisent l'utilisation de la voiture.

	2011		2022	
	V. Abs.	*%*	*V. Abs.*	*%*
Au moins une voiture	**1215**	**94,1%**	**1435**	**95,9%**
1 voiture	498	38,6%	579	38,7%
2 voitures ou plus	716	55,5%	856	57,2%

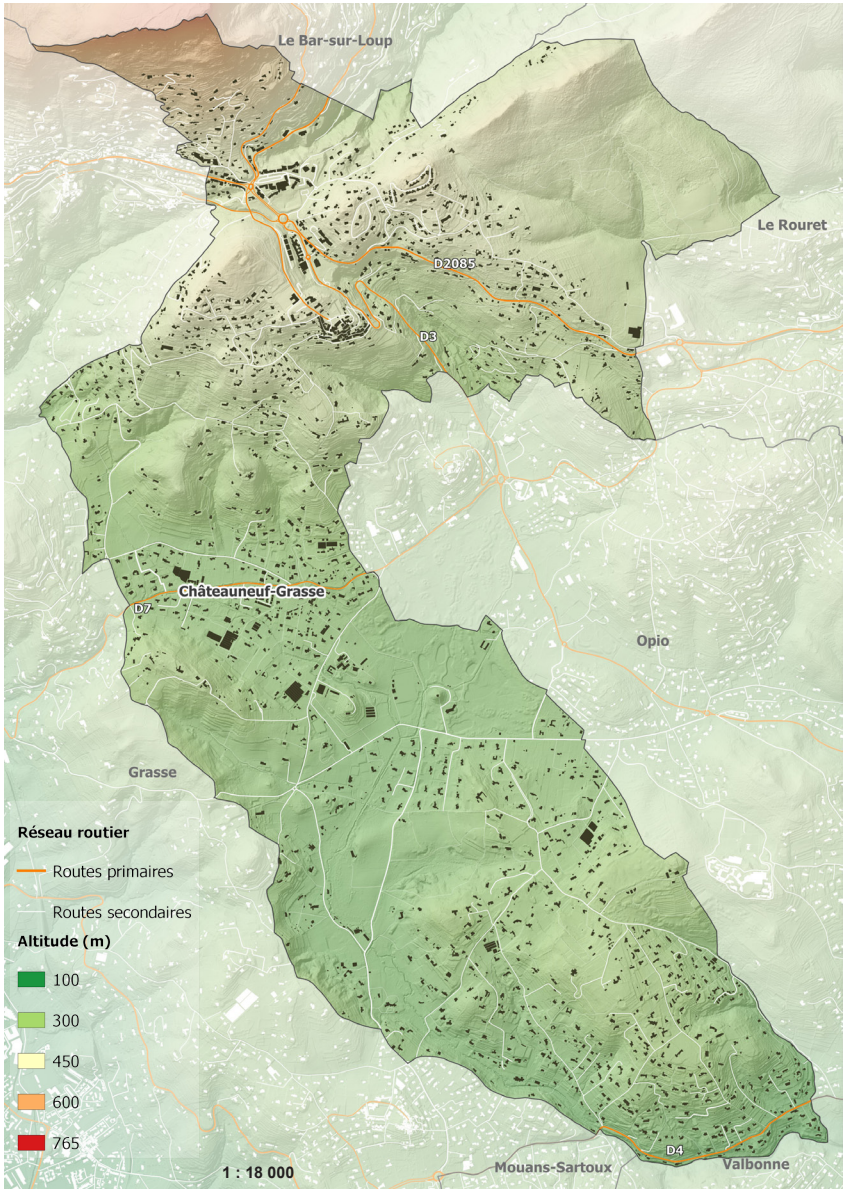
Équipements d'infrastructures

Le réseau routier de Châteauneuf-Grasse s'articule principalement autour de 3 axes majeurs. La D2085 représente l'artère principale de la commune. Elle dessert le nord du territoire et met en relation les principaux centres de vie de Châteauneuf-Grasse. À plus grande échelle, c'est un axe stratégique qui permet de relier le pôle grassois avec le littoral.

Le deuxième axe majeur de Châteauneuf-Grasse est la D7 qui traverse de manière latérale le centre de la commune. Un tissu décousu d'activités prend appuie sur cette route avec notamment quelques services. Elle est également le point d'appui d'un réseau de chemin communal desservant le tissu urbain diffus environnant.

Enfin, le dernier axe important de Châteauneuf-Grasse est la D4. Elle constitue l'axe privilégié par la population vivant au sud de la commune. Cette dernière permet de desservir l'ensemble des ramifications secondaires environnants.

Le reste des voies constitue un réseau dense mais de moindre importance. Ils se composent principalement de chemins communaux et permettent de desservir l'ensemble des habitations éloignées des axes principaux.



Transports collectifs

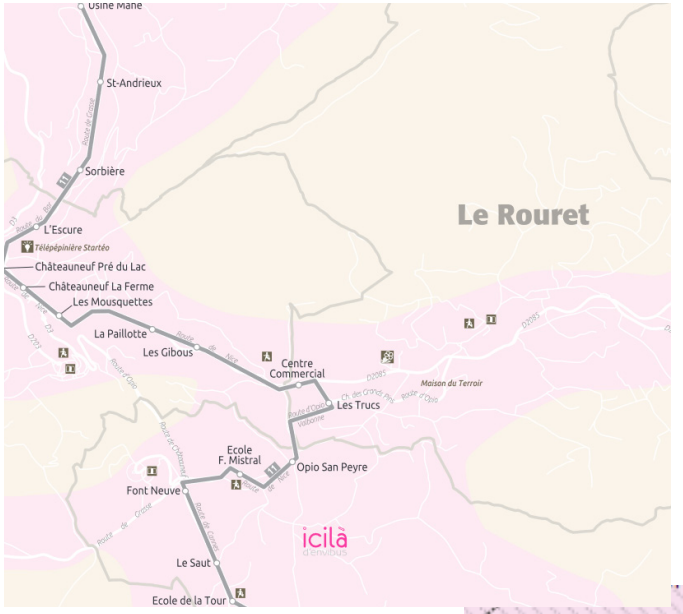
Malgré la faible proportion de personnes utilisant les transports en commun, la commune est plutôt bien desservie par le réseau de bus intercommunal et départemental. De plus, la commune bénéficie du service de bus à la demande Icila mis en place par la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis.

- Le réseau de bus intercommunal Envibus

Une ligne de bus régulière dessert la commune : la ligne 11 qui permet notamment de rejoindre la gare routière de Valbonne Sophia-Antipolis.

- Le réseau de bus départemental ZOU

Trois lignes départementales desservent la commune : la ligne 511 (Grasse-vence), la 500 (Nice-Grasse) et la 512 qui ne fonctionne que pendant la saison hivernale et estivale (Grasse-Gréolière les Neiges).

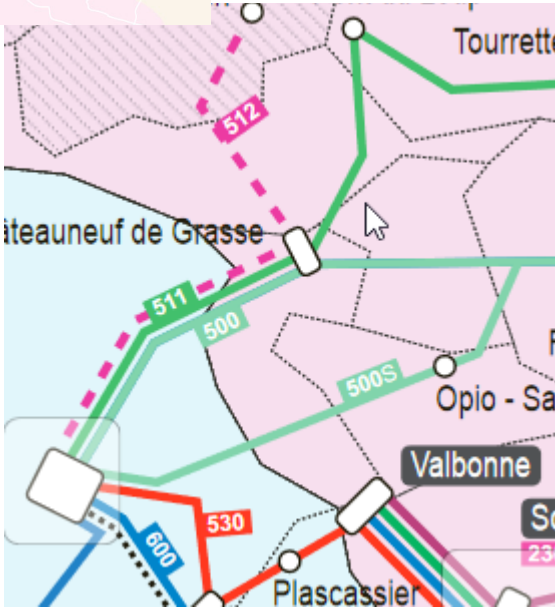


Le réseau ferré

Châteauneuf-Grasse ne possède pas de gare ferroviaire sur son territoire.
La gare la plus proche se situe à Grasse et permet de faire la liaison entre Grasse et Cannes-la-Bocca.

Covoiturage

La commune est pourvue de deux aires de covoiturage :
- à Pré du Lac, route du Bar-sur-Loup, parking « L'escure ».
- route du Village, le parking des Muriers



Stationnement

La commune est équipée de deux principaux parkings publics :
- Parking Pré-du-Lac
- Parking à côté de l'hôtel Campanile
- Le parking de covoiturage départemental

Les parkings privatifs à usage public et les stationnements sur voies viennent compléter cette offre.
- Hubac (58 places)
- Terrasses des Arts
- Mûriers
- Ancien jeux de boules (village)
- Cazette
- Maset
- Intermarché
- Cerisiers
- Place du village
- Plantier
- Notre Dame du Brusc
- Milles Chênes

Environ 350 places de stationnement sont ainsi référencées sur le territoire communal.

En termes de stationnement électriques :
- 2 places sur le parking Terrasses des Arts
- 2 places, Place des Pins
- 2 places, parking des Cerisiers
- 2 places en prévision, parking de l'Hubac.

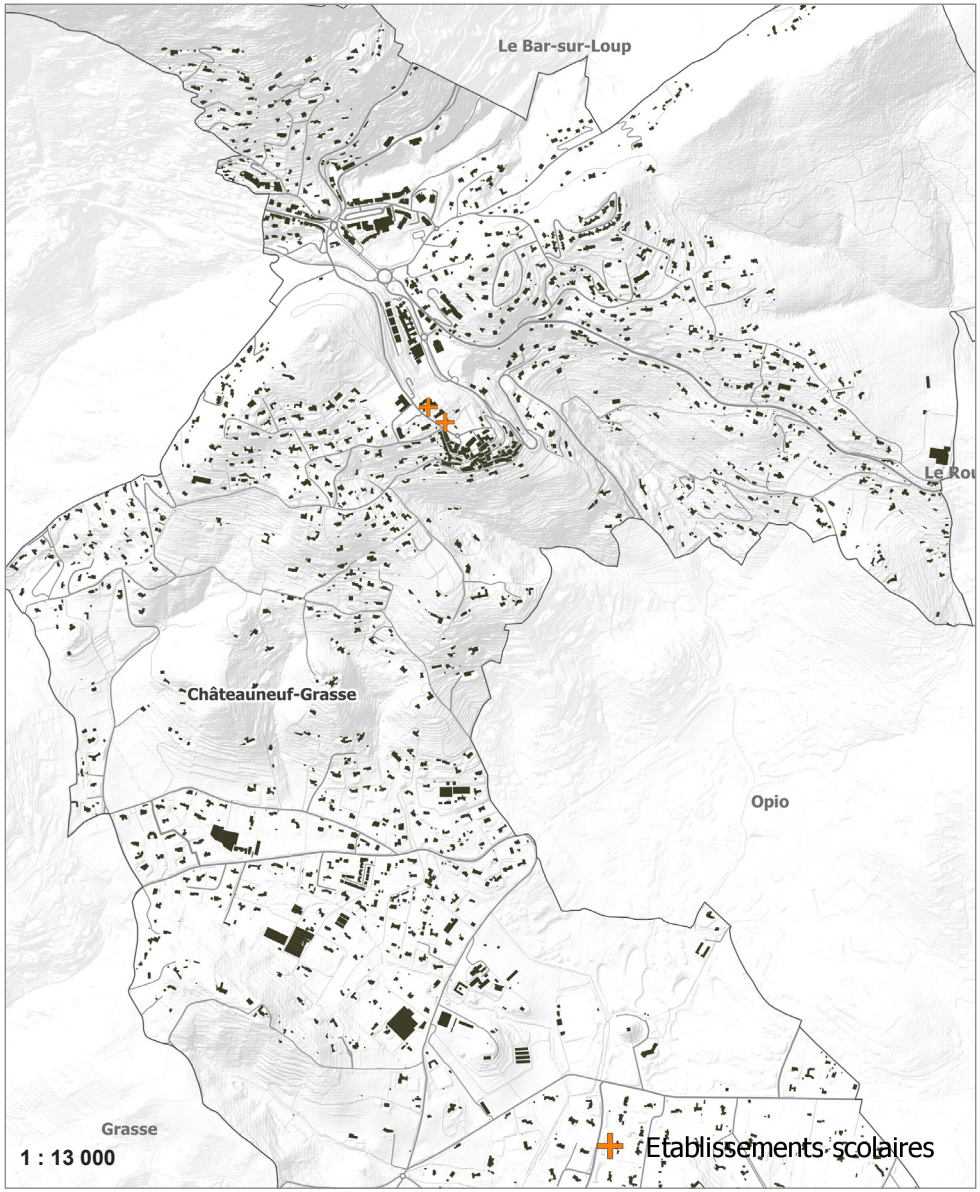
Équipements scolaires

- Enseignement du premier degré

Effectifs scolaires des cinq dernières années :

	Lei Pichouns - Maternelle				
	TPS	**PS**	**MS**	**GS**	**Total**
2021	2	25	33	36	**96**
2022	1	33	24	37	**95**
2023	1	33	32	28	**94**
2024	1	25	32	31	**89**
2025	0	29	29	29	**87**

	École Primaire					
	CP	**CE1**	**CE2**	**CM1**	**CM2**	**Total**
2021	25	37	37	34	28	**162**
2022	36	27	36	40	39	**178**
2023	38	37	29	36	42	**182**
2024	28	39	35	30	36	**168**
2025	26	25	38	31	30	**150**



- **Accueil Petite Enfance**
  - Micro-crèche de la Piccolina des Chérubins
  - Crèche Municipale « Les Rudylou »

- **Équipements administratifs et services publics :**
  - Hôtel de ville, regroupant les services administratifs communaux
  - Bureau de poste
  - Banques
  - Cimetière
  - Subdivision du Conseil Général des Alpes Maritimes
  - Mission Locale Antipolis
  - Centre de Télétravail

- **Équipements sanitaires et sociaux :**
  - Maisons de retraite ORPEA - Diamantine
  - EHPAD Pré-du-Lac

- **Équipements sportifs :**
  - Vignal Country Club Tennis
  - Tennis Club Châteauneuf
  - Golf de la Grande Bastide
  - Stade Rugbi Grasse
  - Terrains de boulodrome
  - Gymnase du bois de Saint-Jeaume
  - Le Plantier
  - Jeux d'enfants

- **Patrimoine :**
  - Église Notre-Dame-du-Brusc
  - Chapelle de la Trinité
  - Source de la Brague
  - Château, place Georges Clémenceau

- **Tourisme/Culture/loisirs**
  - Salle du Village
  - Salle du Pontis
  - Salle du Cercle
  - Médiathèque municipale
  - Terrasse des Arts

- **Associatif**

Châteauneuf-Grasse comptabilise plusieurs dizaines d'associations sportives, culturelles ou autres.

- **Tout type de commerces & services**
  - Boulangerie, pâtisserie
  - Boucherie
  - Fromagerie
  - Restaurations / Bars
  - Marché paysan au Maset
  - Notaires, huissiers
  - Bijouterie
  - Pressing, laverie
  - Mercerie
  - Électricien
  - Chauffagiste
  - Téléphonie
  - Hôtels
  - Chambres/maisons d'hôtes
  - Librairie
  - Habillement
  - Décoration
  - Auto école
  - Agences immobilières
  - Coiffeurs, esthéticiennes
  - Fleuriste
  - Cordonnier,
  - Garagiste/carrossier
  - Motoculture
  - Docteurs
  - Opticien
  - Ostéopathe
  - Audioprothésiste
  - Vétérinaire
  - Pharmacie
  - Dentiste
  - Orthophoniste
  - Psychiatre

Qualité du cadre de vie

Châteauneuf-Grasse profite d'un climat méditerranéen qui lui confère des températures agréables et un ensoleillement généreux la majeure partie de l'année. Cependant, son altitude d'environ 400 m en moyenne et sa position géographique légèrement reculée à l'intérieur des terres impliquent quelques nuances par rapport au climat du littoral. En hiver, les matinées sont froides et les gelées sont assez fréquentes. En été, les journées peuvent être assez chaudes mais les excès sont rares car tempérés par son altitude. La majeure partie des pluies se concentre sur une poignée de jours dans l'année sous forme de violents épisodes pluvio-orageux.

Au-delà de son climat agréable et accueillant, la géographie physique de Châteauneuf-Grasse lui confère des qualités indéniables. La diversité des paysages offre un cadre vie de qualité en tout point de la commune. Au sud, les terres agricoles dominent puis laissent progressivement la place à un décor plus collineux pour devenir franchement montagneux à l'extrémité Nord de la commune. Établi sur le sommet d'une colline, le pittoresque village de Châteauneuf-Grasse offre notamment de très beaux points de vue. Les nombreux espaces naturels de la commune permettent promenades et flâneries à travers la garrigue méditerranéenne.

Son tissu commercial étoffé et ses nombreux équipements sportifs participent activement à la haute qualité de vie des Châteauneuvois. De plus, la commune propose une programmation culturelle abondante et diversifiée. Enfin, Châteauneuf-Grasse s'illustre par son patrimoine bâti notamment composé de l'église de Saint-Martin, la chapelle de Notre-Dame-du-Brusc, la chapelle de la Trinité ou encore la Grande Fontaine.

2.7. Synthèse du bilan socio-économique

Population communale

- Une croissance continue de la population communale depuis 1968 avec une accélération importante pour la dernière période (1,9 % entre 2016 et 2022)
- Un solde migratoire fortement positif (2,7 % entre 2016 et 2022), moteur de la croissance démographique.
- Une population plutôt jeune (2/3 de la population âgée de moins de 60 ans) mais qui tend à vieillir.
- Une majorité de petits ménages (30 % de couple sans enfants et 26,5 % de personne seule).

Population active

- Une augmentation du nombre d'actifs ayant un emploi (66,8 % en 2011 contre 72,7 % en 2022) et une diminution du nombre de chômeurs (6,5 % en 2011 contre 5,7 % en 2022).
- Une population inactive en diminution depuis 2011, principalement causée par la diminution du nombre de retraités.
- Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont les plus représentés parmi les catégories socioprofessionnelles, avec 30,6 % en 2022.

Dynamisme économique

- Le nombre d'emplois sur place en augmentation de 35,7 % entre 2011 et 2022, principalement dans le domaine du commerce et services, de l'agriculture et de l'administration publique.
- La plupart des actifs de Châteauneuf-Grasse travaillent dans une autre commune (76,1 % en 2022).

Logements

- Une hausse constante des résidences principales et secondaires depuis 1968 avec une large prédominance des résidences principales qui représentent 70,7 % du parc de logement en 2022.
- Une prévalence des maisons individuelles (77 % en 2022) et une majorité de logements de grande taille (4 pièces et plus) avec 67,9 % en 2022.
- Une part de propriétaires de plus en plus importante (71 % en 2011 contre 71,9 % en 2022).
- Un déficit de logement sociaux par rapport au seuil défini par la loi SRU.

Flux

- Une commune principalement polarisée par trois territoires pour les trajets domicile / travail : Grasse, Valbonne et Nice
- Une part importante des déplacements domicile / lieu-d'études s'effectuent à l'intérieur de la commune (33,8 %). Cependant la majorité des déplacements sont réalisés avec les communes alentour (Rouret, Grasse, Valbonne, Nice).
- La plupart des déplacements domicile/travail s'effectuent en voiture (85,8 %).
- Une très forte motorisation des ménages (95,9 % en 2022).

Enjeux

- **Maintenir et renforcer l'attractivité de Châteauneuf-Grasse.**
- **Renforcer le tissu économique de la commune pour augmenter le nombre d'emplois sur place.**
- **Diversifier le parc de logements afin de mieux l'ajuster avec la taille moyenne des ménages.**
- **Développer les moyens de transports peu ou pas polluant afin de préserver la santé des habitants et participer à la lutte contre le réchauffement climatique.**

Partie 1 | Diagnostic territorial et articulation avec les plans et programmes

Chapitre 2 | Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Châteauneuf-Grasse a été prescrite le 22 octobre 2020 ; aussi ce sont les dispositions législatives en vigueur à cette date qui s'appliquent.

L'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme prévoit qu'au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation décrive « *l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte* ».

Ainsi, selon les dispositions des articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 22 octobre 2020, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec :
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
- Le plan de mobilité, anciennement Plan de Déplacement Urbain (PDU)
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Il doit également prendre en compte le Plan Climat-Air-Energie territorial (PCAET) - *ce dernier sera intégré dans le SCoT de la CASA.*

L'article L.131-7 du Code de l'Urbanisme en vigueur en octobre 2020 précise toutefois qu' « en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme [...] sont compatibles avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L.131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L.131-2 ».

C'est le cas pour le territoire de Châteauneuf-Grasse, puisque le Schéma de Cohérence Territorial de la CASA est en cours d'élaboration.
Aussi, le PLU de Châteauneuf-Grasse doit être compatible avec :
- Les règles générales du fascicule du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) et ses orientations fondamentales

Et prendre en compte les documents suivants :
- Les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) - *ce dernier est intégré dans le SRADDET de la région PACA*

Seront également présentés dans cette partie les travaux préparatoires du SCoT de la CASA.

Les Servitudes d'Utilité Publique illustrent les contraintes administratives imposés pour des motifs d'intérêt général (sécurité, environnement, patrimoine...). Elles sont annexées au dossier de PLU. Elles ont un rapport de supériorité juridique au PLU.

Le rapport de compatibilité impose le respect de l'esprit du document supérieur. A la différence d'un rapport de conformité, qui implique un respect strict de la norme supérieure, la compatibilité implique qu'il n'y ait pas de contradiction substantielle entre la norme inférieure et la norme supérieure. Le rapport de compatibilité préserve donc une certaine marge de manoeuvre à ses destinataires.

Le rapport de prise en compte implique quant à lui de ne pas remettre en cause les orientations fondamentales du document supérieur.

1.1. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Institué par la Loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe), le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est un schéma régional de planification.

Ce document définit des objectifs et des règles à moyen et long terme (2030 et 2050) à destination des acteurs publics du territoire, dans 11 domaines :

1. Lutte contre le changement climatique
2. Gestion économe de l'espace
3. Implantation d'infrastructures d'intérêt régional
4. Pollution de l'air
5. Habitat
6. Équilibre des territoires
7. Maîtrise et valorisation de l'énergie
8. Intermodalité et développement des transports
9. Protection et restauration de la biodiversité
10. Prévention et gestion des déchets
11. Désenclavement des territoires ruraux

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé, le PLU de Châteauneuf-Grasse doit être directement compatible avec les règles du fascicule du SRADDET. Il doit également prendre en compte les objectifs du SRADDET.

Par ailleurs, pour limiter la multiplication des documents, le SRADDET rassemble d'autres schémas et plans auxquels il se substitue et notamment le Schéma régional de la cohérence écologique, que le PLU, en l'absence de SCoT, doit prendre en compte.

Le SRADDET de la Région Sud a été adopté le 26 juin 2019 et approuvé par arrêté préfectoral le 15 octobre 2019.

Il est construit autour de trois grandes lignes directrices, elles même déclinées en plusieurs axes, orientations et 68 objectifs.

Le fascicule des règles est la deuxième pièce qui compose le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires. Il expose les règles prévues pour contribuer à atteindre les objectifs de la Région.

Le 3 juillet 2025, le Conseil Régional a approuvé la modification n°1 du SRADDET, dans le but d'intégrer les nouvelles obligations législatives et notamment celles liées à la loi Climat et Résilience.

Ligne directrice 1: Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional

- **Axe 1 :** Renforcer le rayonnement du territoire et déployer la stratégie régionale de développement économique
- **Axe 2 :** Concilier attractivité et aménagement durable du territoire
- **Axe 3 :** Conforter la transition environnementale et énergétique : vers une économie de la ressource

Ligne directrice 2 : Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau

- **Axe 1 :** Structurer l'organisation du territoire en confortant les centralités
- **Axe 2 :** Mettre en cohérence l'offre de mobilité et la stratégie urbaine
- **Axe 3 :** Reconquérir la maîtrise du foncier régional et restaurer les continuités écologiques

Ligne directrice 3 : Conjuguer égalité et diversité des territoires pour des territoires solidaires et accueillants

- **Axe 1 :** Cultiver les atouts, compenser les faiblesses, réaliser le potentiel économique et humain de tous les territoires
- **Axe 2 :** Soutenir les territoires et les populations pour une meilleure qualité de vie
- **Axe 3 :** Développer échanges et réciprocités entre territoires

1.1. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

LIGNE DIRECTRICE 1 - RENFORCER ET PÉRENNISER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE RÉGIONAL		
Axe 1 **Renforcer le rayonnement du territoire et déployer la stratégie régionale de développement économique**		
Axe 2 **Concilier attractivité et aménagement durable du territoire**	Objectif 4 : Renforcer les grands pôles économiques, touristiques et culturels	/
	Objectif 10 : Améliorer la résilience du territoire face aux risques et au changement climatique, garantir l'accès à tous à la ressource eau	**S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau à moyen et long terme dès le début du projet de planification territoriale** → Préconiser la limitation du développement de l'urbanisation en lien avec la disponibilité de la ressource en eau sur les secteurs identifiés comme déficitaires
		Intégrer une démarche de réduction de la vulnérabilité du territoire en anticipant le cumul et l'accroissement des risques naturels → Prendre en compte les risques naturels de toute nature dans le PLU

Axe 2 **Concilier attractivité et aménagement durable du territoire**	Objectif 10 : Améliorer la résilience du territoire face aux risques et au changement climatique, garantir l'accès à tous à la ressource eau	**Éviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation** → Favoriser le développement urbain sur des surfaces déjà imperméabilisées, bâties ou non → Limiter l'imperméabilisation nouvelle des sols, lors de l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles surfaces → Identifier et estimer les surfaces imperméabilisées actuelles pouvant l'objet de densification et de renouvellement urbain → Protéger les restanques ou ouvrages traditionnels qui participent efficacement à la rétention et à l'infiltration des eaux de pluie → Créer des bandes inconstructibles de part et d'autre des axes d'écoulements naturels, vallons et cours d'eau → Identifier les zones naturelles inondables (zones d'expansion de crues) pour leur protection → Inciter au recours de ratios d'imperméabilisation de parcelles dans le règlement du PLU et prévoir un ratio minimum de surface de parcelle non imperméabilisable ou éco-aménageable → Favoriser l'utilisation de matériaux et de surfaces perméables pour les nouvelles surfaces artificialisées → Intégrer le concept «d'infrastructure verte» dans l'urbanisme et les aménagements, dans une logique de renforcement et de régulation du potentiel d'infiltration de l'eau dans le sol → Encourager la mise en place de systèmes de récupération naturelle de l'eau, allant des bassins collecteurs ou zones d'expansion de crues à des plus petits aménagements de type citernes destinées à récupérer les eaux de pluie en vue de leur utilisation pour l'arrosage des jardins → Réduire l'impact des nouveaux aménagements, à minima par une transparence hydraulique des projets → Désimperméabiliser l'existant en cas d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, à hauteur de 150 %.

1.1. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Axe 2 **Concilier attractivité et aménagement durable du territoire**	Objectif 11 : Déployer des opérations d'aménagement exemplaires	**Définir pour les opérations d'aménagement et de construction des orientations et des objectifs de performances énergétique, de préservation de la ressource en eau, de préservation de la biodiversité, etc** → Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales → Différencier les règles en fonction du risque inondation → Assurer la perméabilité des trames verte et bleue → Végétaliser à partir d'espèces végétales locales, adaptées au climat méditerranéen et interdire les espaces « invasives »
	Objectif 14 : Préserver les ressources en eau souterraine, les milieux aquatiques et les zones humides	**Identifier et sécuriser les secteurs vulnérables des ressources stratégiques ou zones potentielles pour la recharge qualitative des nappes phréatiques** → Retranscrire les périmètres de zones de sauvegarde dans le PLU → Limiter l'urbanisation dans ces secteurs
	Objectif 15 : Préserver et promouvoir la biodiversité et les fonctionnalités écologiques	**Sur les espaces à enjeux de continuités écologiques non couverts par un dispositif de gestion, définir des orientations et des objectifs favorables au maintien et à la préservation des milieux et de la biodiversité et déployer des mesures de restauration et de remise en état optimal des continuités écologiques** → Identifier et localiser des éléments de paysage ou utiliser des emplacements réservés
	Objectif 16 : Favoriser une gestion durable et dynamique de la forêt	**Favoriser les activités, les aménagements et les équipements favorables à la gestion durable, multifonctionnelle et dynamique de la forêt** → Permettre la mise en place de coupures agricoles stratégiques en matière de DFCI, notamment par une utilisation adaptée des servitudes « Espaces Boisés Classés » → Favoriser la mise en application des obligations légales de débroussaillement → Favoriser les équipements permettant d'améliorer les conditions de lutte et de prévention des feux de forêt (pistes DFCI...), notamment par le biais d'emplacements réservés
		Développer et soutenir les pratiques agricoles et forestières favorables aux continuités écologiques → En milieu péri-urbain, favoriser les cultures maraîchères et vivrières, les vergers, encourager les jardins partagés, développer les circuits courts de proximité → Maintenir ou développer des infrastructures agro-écologiques (haies, bosquets, murets, mares, bandes enherbées, etc)
Axe 2 **Concilier attractivité et aménagement durable du territoire**	Objectif 17 : Préserver les identités paysagères et améliorer le cadre de vie des habitants	/

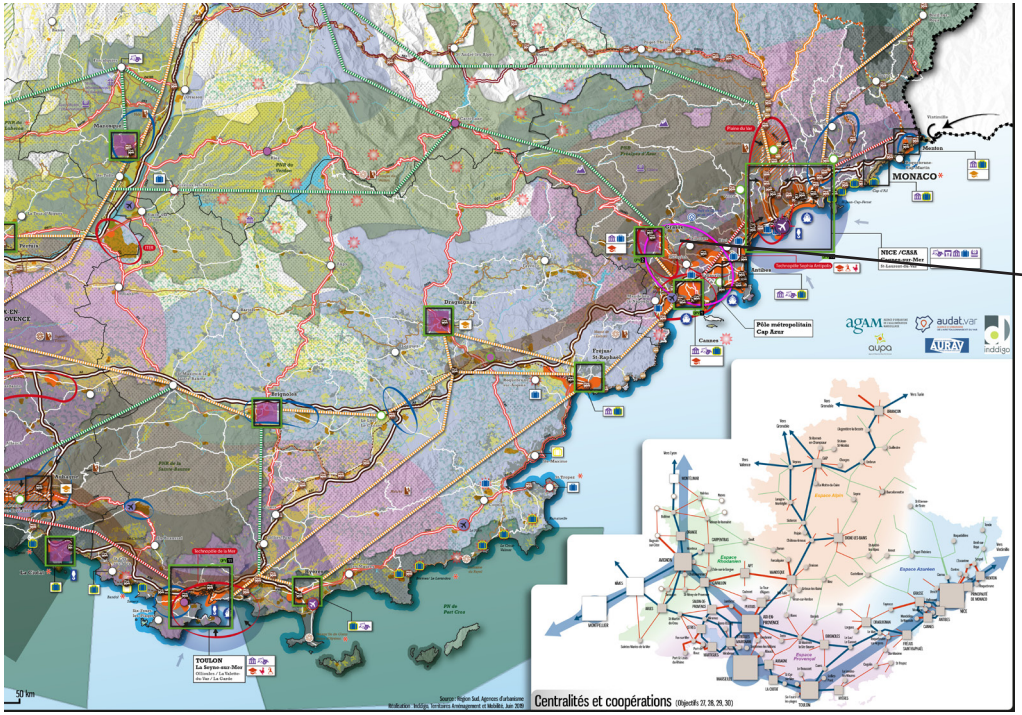
Axe 3 **Conforter la transition environnementale et énergétique : vers une économie de la ressource**	Objectif 18 : Accompagner la transition vers de nouveaux modes de production et de consommation agricoles et alimentaires	**Prendre en compte la capacité du territoire à répondre aux enjeux d'agriculture de proximité et d'alimentation locale et définir des objectifs dédiés** → Délimiter des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels péri-urbains
LIGNE DIRECTRICE 2 : MAÎTRISER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE, RENFORCER LES CENTRALITÉS ET LEUR MISE EN RÉSEAU		
Axe 1 **Structurer l'organisation du territoire en confortant les centralités**	Objectif 37 : Rechercher la qualité des espaces publics et favoriser la nature en ville	**Favoriser la nature en ville en développant les espaces végétalisés et paysagers par la définition d'orientations et d'objectifs favorables à la biodiversité en ville et à l'adaptation au changement climatique** → Favoriser la nature en milieu urbain (assurer une réflexion sur les clôtures, limiter l'imperméabilité des sols, favoriser la végétalisation de l'espace urbain et travailler sur la palette végétale...) afin de permettre le maintien des fonctions de déplacements des espèces de l'espace urbain concerné → Créer des espaces de respiration en contrepartie de la densification urbaine
Axe 2 **Mettre en cohérence l'offre de mobilité et la stratégie urbaine**	/	/
Axe 3 **Reconquérir la maîtrise du foncier régional et restaurer les continuités écologiques**	Objectif 47 : Maîtriser l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace	**Fixer dans les documents de planification des objectifs permettant d'atteindre à l'échelle de chaque espace l'objectif de réduction d'au moins 54,5 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** définie sur la période 2021-2030 inclus par rapport à la période 2011-2020 inclus**. Cet effort est porté à - 59,5 % à l'échelle du SCoT de la CASA.**
		Prioriser la mobilisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes et privilégier des extensions urbaines répondant aux critères suivants : → Dans le prolongement de l'urbanisation existante → Diversité et densification adaptée des formes urbaines → Qualité urbaine, architecturale et paysagère, avec une attention particulière pour les entrées de ville → Préservation des sites Natura 2000 → Évitement de l'urbanisation linéaire en bord de route
	Objectif 48 : Préserver le socle naturel, agricole et paysager régional	/

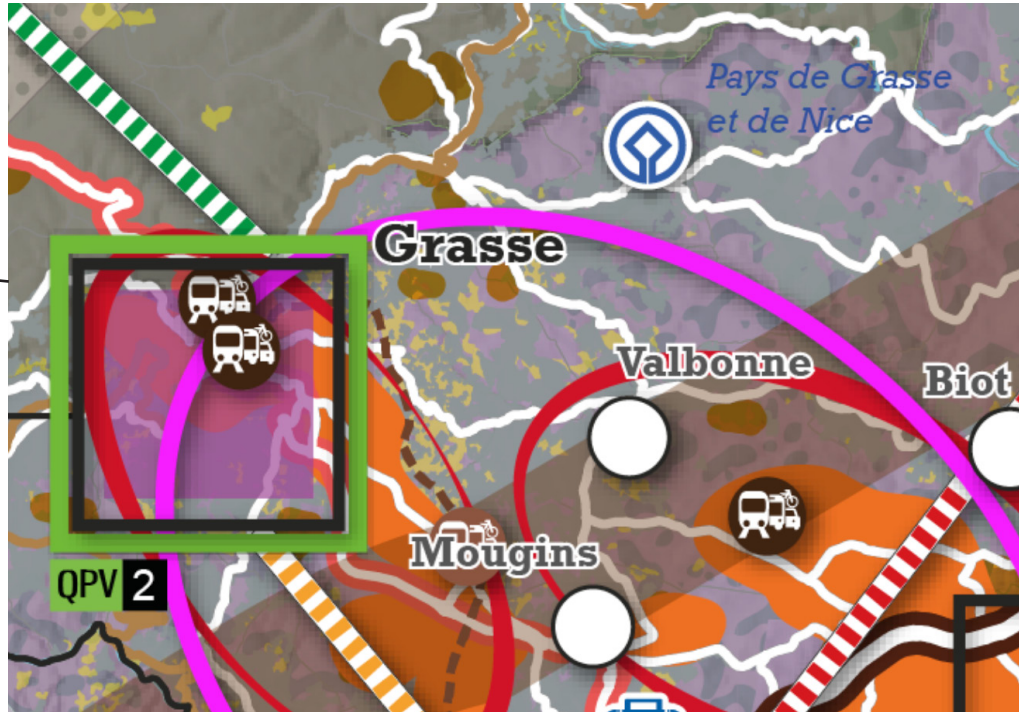
Axe 3 **Reconquérir la maîtrise du foncier régional et restaurer les continuités écologiques**	Objectif 49 : Préserver le potentiel de production agricole régional	**Éviter l'ouverture à l'urbanisation et le déclassement des surfaces agricoles équipées à l'irrigation pour atteindre zéro perte de surfaces agricoles équipées à l'irrigation à l'horizon 2030**
		Identifier les espaces agricoles à enjeux et à potentiel sur la base d'un ou des critères suivants : → Potentiel agronomique ou valeur économique → Potentiel d'agriculture urbaine et périurbaines → Cultures identitaires → Productions labellisées → Espaces pastoraux
Axe 3 **Reconquérir la maîtrise du foncier régional et restaurer les continuités écologiques**	Objectif 50 : Décliner la trame verte et bleue régionale et assurer la prise en compte des continuités écologiques et des habitats	**Identifier et préciser les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors), en s'appuyant sur la trame verte et bleue régionale** → Définition de la trame verte et bleue lors de l'élaboration du PLU → Protéger de l'urbanisation les sites Natura 2000 afin de ne pas remettre en cause l'état de conservation des habitats et espèces ayant servis à la désignation des sites → Définir des secteurs d'urbanisation pour ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des corridors écologiques identifiés
		Restaurer les fonctionnalités naturelles des cours d'eau et préserver les zones humides
LIGNE DIRECTRICE 3 : CONJUGUER ÉGALITÉ ET DIVERSITÉ DES TERRITOIRES POUR DES TERRITOIRES SOLIDAIRES ET ACCUEILLANTS		
Axe 1 **Cultiver les atouts, compenser les faiblesses, réaliser le potentiel économique et humain de tous les territoires**	Objectif 53 : Contribuer collectivement à l'ambition démographique régionale	/

1.1. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Axe 2 **Soutenir les territoires et les populations pour une meilleure qualité de vie**	Objectif 59 : Permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources et de réaliser un parcours résidentiel conforme à leurs souhaits	**Consacrer au minimum 50 % de la production totale de logements du territoire de projets à une offre de logement abordable à destination des jeunes et des actifs. Cette production sera localisée en priorité dans les centralités et par le renouvellement urbain et la réhabilitation.** → Le PLU peut prévoir des servitudes de mixité
	Objectif 60 : Rénover le parc de logements existant, massifier la rénovation énergétique des logements et revitaliser les quartiers dégradés	/
Axe 2 **Soutenir les territoires et les populations pour une meilleure qualité de vie**	Objectif 61 : Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle, la prise en compte des jeunes et des nouveaux besoins liés au vieillissement de la population	/
Axe 3 **Développer échanger et réciprocités entre territoires**	/	/

1.1. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)





Objectif 47 : Maitriser l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace

Espaces urbanisés
- Maitrise de l'étalement urbain par la densification et l'optimisation foncière au sein de l'enveloppe urbaine
- Définition d'une stratégie foncière
- Un mode de développement urbain plus vertueux
- Connaissance et gouvernance, corollaire d'une ambition partagée

Objectif 48 : Préserver le socle naturel, agricole et paysager régional

Trame verte (à préserver)
- Maintenir la biodiversité et la trame écologique du territoire
- Préserver l'accès aux espaces de nature

Espaces agricoles
- Préserver le potentiel de production agricole régional
-Assurer la préservation d'espaces agricoles à proximité des villes
- Faire monter en gamme l'agriculture régionale et l'accompagner dans des démarches de protection / labelisation

1.2. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin, mis en oeuvre par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, instaurant l'eau et les milieux aquatiques comme fragiles et communs à tous.

La commune de Châteauneuf-Grasse appartient au bassin hydrographique du SDAGE Rhône-Méditerranée. Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE.

Le SDAGE du bassin Rhône Méditerranée de 2022-2027 est entré en vigueur le 21 mars 2021.
Il fixe, pour une période de 6 ans, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux.

Le SDAGE 2022-2027 comprend 9 orientations fondamentales :

1. ***S'adapter aux effets du changement climatique***
2. ***Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité***
3. ***Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques***
4. ***Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement***
5. ***Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau***
6. ***Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé***
7. ***Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides***
8. ***Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir***
9. ***Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques***

Le territoire de Châteauneuf-Grasse se situe au sein du secteur « Côtiers Côte d'Azur ». Le SDAGE identifie une masse d'eau superficielle sur la commune. Il s'agit de la Brague.

1.3. Plan de Gestion des Risques inondations du bassin Rhône-Méditerranée

Le Plan Local d'Urbanisme de Châteauneuf-Grasse doit être compatible avec les objectifs de gestion des risques inondation définis par le Plan de Gestion des Risques inondations (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée.

Élaboré par l'État en concertation avec les parties prenantes, ce plan vise à coordonner l'ensemble des actions de gestion des risques d'inondation au travers :

- de dispositions opposables aux documents d'urbanisme, aux PPRi et aux autorisations administratives dans le domaine de l'eau sur l'ensemble du bassin Rhône-Méditerranée,
- d'une priorisation d'objectifs pour les 31 Territoires à Risques Important (TRI) du bassin Rhône-Méditerranée qui devront être mis en oeuvre au travers de stratégies locales de gestion des risques adaptées avec les acteurs du territoire.

Le Plan de Gestion des Risques Inondations traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes.

Le PGRI 2022-2027 a été approuvé par le Préfet coordonnateur de bassin le 21 mars 2022.

Le document se structure autour de plusieurs objectifs précisés à la fois pour l'ensemble du bassin Rhône-Méditerranée et pour les Territoires à Risques Important d'inondation.

Malgré la présence de la Brague, la commune de Châteauneuf-Grasse n'est pas considérée comme un Territoire à Risque Important (TRI). Seuls les 5 grands objectifs, déclinés en 15 objectifs et 52 dispositions, s'appliquent au territoire :

Grand objectif n°1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation

- Améliorer la connaissance de la vulnérabilité du territoire
- Réduire la vulnérabilité des territoires
- Respecter les principes d'un aménagement du territoire intégrant les risques inondations.

Grand objectif n°2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

- Agir sur les capacités d'écoulement
- Prendre en compte les risques torrentiels
- Prendre en compte l'érosion côtière du littoral
- Assurer la performance des systèmes de protection

Grand objectif n°3 : Améliorer la résilience des territoires exposés

- Agir sur la surveillance et la prévision
- Se préparer à la crise et apprendre à mieux vivre avec les inondations
- Développer la conscience du risque des populations par la sensibilisation, le développement de la mémoire du risque et la diffusion de l'information

Grand objectif n°4 : Organiser les acteurs et les compétences

- Favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques : gestion des risques, gestion des milieux, aménagement du territoire et gestion du trait de côte
- Garantir un cadre de performance pour la gestion des ouvrages de protection
- Accompagner la mise en place de la compétence « GEMAPI »

Grand objectif n°5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

- Développer la connaissance sur les risques d'inondation
- Améliorer le partage de la connaissance

Certaines des dispositions sont communes au SDAGE.

1.4. Plan de Déplacement Urbain (PDU)

Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a été approuvé en 2008.

La grande hétérogénéité du territoire de la CASA et sa structure multipolaire créent des problématiques très différentes sur tous les plans, avec des besoins en mobilité extrêmement variés. Dans ce contexte, le PDU de la CASA vise à définir une politique cohérente des déplacements qui se base sur plusieurs axes de développement.

La commune de Châteauneuf-Grasse est plus particulièrement concernée par les actions suivantes :

1° Promouvoir les transports collectifs : il s'agit de moderniser et d'améliorer significativement le confort des bus, leur régularité et leur vitesse commerciale.
- En améliorant la qualité du service rendu aux usagers : *Système d'Aide à l'Exploitation (SAE), Système d'Aide à l'Information des Voyageurs (SAIV), détection des bus aux carrefours à feux...*
- En améliorant l'accessibilité : *en particulier pour les PMR avec le réaménagement des arrêts, tarif moins élevé, service de transports à la demande...*

2° Renforcer l'intermodalité
- Réalisation du pôle d'échanges de la technopôle sophipolitaine
- Créer ou identifier des offres de P+R et covoiturage liées aux transports collectifs et du stationnement à proximité des centres urbains

3° Favoriser les circulations douces :
- En densifiant le maillage modes doux : *liaisons entre les centralités, continuité dans les aménagements...*
- En sécurisant les déplacements doux, notamment sur les axes à fort trafic,
- En favorisant l'autonomie des déplacements pour tous.

4° Pacifier les espaces publics au profit des Modes doux
- En résorbant les points noirs de fluidité et de sécurité,
- En complétant le grand maillage : *Nord/Sud, liaisons perpendiculaires aux lignes de vallées...*
- En aménageant les traversées des villages,
- En harmonisant le traitement des voies.
- Développer des zones 30 (Abord gare routière, ...etc)

5° Conforter le dynamisme des centres urbains et des villages :
- En organisant les stationnement en cohérence avec le développement des transports collectifs,
- En préservant la qualité de vie : *lutte contre le stationnement interdit sur les trottoirs, les passages piétons, réalisation de nouveaux parkings...*
- Création de l'évitement Ouest de Valbonne (RD3)

6° Inciter à une écomobilité des salariés et des scolaires :
- En encourageant les Plans de Déplacements Entreprises,
- En développant le covoiturage,

La loi d'orientation des mobilités du 26 décembre 2019 fait évoluer le plan de déplacements urbains (PDU) en plan de mobilité (PDM). L'entrée en vigueur de cette disposition est au 1er janvier 2021. À compter de cette date, les autorités organisatrices de la mobilité (AOM) devront adopter des PDM,répondant au nouveau cadre juridique.

À ce titre, par délibération du 05 octobre 2020, la CASA a engagé la procédure d'élaboration d'un plan de mobilité (PDM) afin de répondre aux exigences de cette nouvelle loi. Elle a, à cette occasion, abrogé la délibération du 16 décembre 2019 susmentionnée, afin d'abandonner la procédure de révision de son PDU et répondre aux nouvelles dispositions réglementaires en matière de mobilité.
Le PLU devra être compatible avec ce PDM.

1.5. Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le Programme Local de l'Habitat est le document de référence qui définit des objectifs et principe d'une politique visant à :

- Répondre aux besoins en logement et hébergement
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale
- Améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées

Le troisième Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis, élaboré sur le territoire des 24 communes de l'intercommunalité, a été adopté le 23 mai 2019 et porte sur la période 2020-2025.

Par délibération du 23 juin 2025, la CASA a engagé la procédure d'élaboration de son quatrième PLH. Afin de poursuivre les objectifs déjà engagés durant le temps de cette élaboration, la validité du PLH n°3 est prorogée de deux ans.

Le PLH 2022-2025 de la CASA fixe des objectifs de production de logements et articule son projet autour de trois orientations majeures :

- **Orientation 1 :** Mobiliser toutes les ressources pour satisfaire les besoins en logement
- **Orientation 2 :** Garantir une offre diversifiée au service du lien emploi logement déplacements
- **Orientation 3 :** Vers des réponses plus ambitieuses pour répondre aux attentes de tous les ménages

Pour la commune de Châteauneuf-Grasse, le PLH de la CASA définit la production de logements pour la période 2020-2025, prorogé à 2027.
A ce titre, la commune devra produire 160 logements neufs, à raison de 20 logements par an. Parmi ces logements, Châteauneuf-Grasse devra réaliser 72 logements locatifs sociaux, à raison de 9 logements par an. La répartition des logements sociaux entre les différents modes de financement sera la suivante :

- 2 logements/an en accession/amélioration
- 2 logements/an conventionés ANAH
- 5 logements/an répartis entre les trois types de financement (PLAI, PLUS, PLS)

2. Autres documents de référence

2.1. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a été approuvé le 5 mai 2008 et portait sur 16 communes : Caussols, Gourdon, Courmes, Tourettes-sur-Loup, Le Bar-sur-Loup, Châteauneuf-Grasse, Roquefort-les-Pins,La Colle-sur-Loup, Saint-Paul,Opio, Villeuneuve-Loubet, Valbonne, Biot, Vallauris et Antibes.

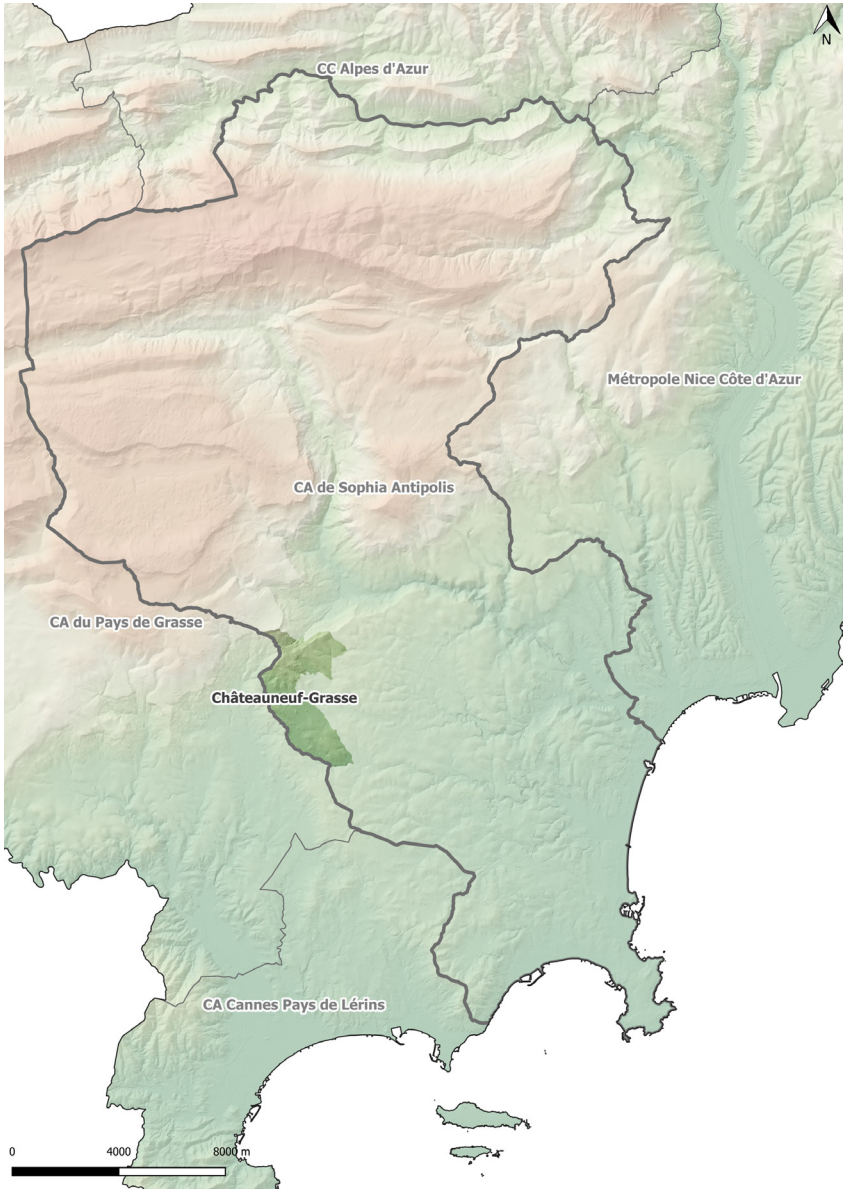
Ce document est composé de trois pièces : le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le document d'orientations et d'objectifs (DOO). Suite à des modifications législatives, le SCoT comprend désormais un projet d'aménagement stratégique, un DOO et des annexes.

Le SCOT de la CASA est aujourd'hui caduc.

Par délibération du Conseil Communautaire le 5 octobre 2020, la CASA s'est engagée dans l'élaboration d'un nouveau SCoT. Il s'agit d'un SCoT « intégrateur » qui tiendra lieu également de Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET).

Les objectifs poursuivis par ce document, à l'horizon 2040, sont les suivants :

- **Organiser les politiques publiques en assurant un développement équilibré, solidaire et durable du territoire en cohérence avec les perspectives démographiques et économiques**
  - Maîtriser la consommation de l'espace en fonction des spécificités du territoire (renouvellement urbain..) Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle en proposant une offre de logements et d'habitats renouvelée et diversifiée
  - Proposer une offre de mobilités adaptées
  - Faciliter l'accès aux équipements et services et le développement des infrastructures numériques
  - Contribuer à l'attractivité du territoire et conforter son rayonnement notamment en assurant le développement de la technopole Sophia Antipolis
  - Définir une stratégie d'aménagement artisanal et commercial



- **Préserver et développer une activité agricole durable et de proximité**
  - Assurer la complémentarité entre littoral, moyen pays et haut pays
  - Définir une politique de mobilité intermodale

- **Définir des objectifs d'aménagement et de développement du territoire en répondant aux enjeux de transitions écologique, énergétique et climatique**
  - Accompagner la transition énergétique et climatique
  - Accompagner la transition écologique
  - Favoriser une gestion intégrée des risques
  - Intégrer les spécificités des zones littorales et de montagne
  - Intégrer les besoins en matière de gestion des déchets, d'assainissement et d'eau

Le SCoT de la CASA n'étant pas encore approuvé, il n'est pas encore juridiquement opposable au PLU de Châteauneuf-Grasse. Neanmoins, celui-ci devra prendre en compte les travaux menés par la CASA dans le cadre de l'élaboration du SCoT.

Dans l'hypothèse où le SCoT serait approuvé après le PLU, celui-ci devra être mis en compatibilité avec le SCoT dans les délais fixés par le code de l'urbanisme.

2.2. Signes d'identification de qualité et d'origine (AOP, IGP)

Les Signes d'identification de qualité et d'origine sont attribués à des produits alimentaires. L'appellation d'origine protégée (AOP) et l'indication géographique protégée (IGP) sont reconnues au niveau européen depuis 1992.
Les produits sont AOP ou IGP répondent à un cahier des charges précis qui permet de protéger la production.

La commune de Châteauneuf-Grasse est concerné par les périmètres d'Indication Géographique Protégée (IGP) suivants :

- « Agneau de Sisteron »
- « Vins des Alpes-Maritimes »
- « Miel de Provence »

Le territoire communal est également concerné par deux périmètres d'Appellation d'Origine Protégée (AOP) :

- « Huile d'olive de Nice »
- « Olive de Nice »

En conséquence, selon les dispositions de l'article L.112-3 du Code Rural, il convient de consulter, en cas de réduction de terres agricoles, l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

2.3. Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

L'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme stipule que « *Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat* ».

Les servitudes d'utilité publique sont annexées au présent dossier de PLU. Une présentation rapide est également faite ci-après.

Les servitudes d'Utilité Publique, communiquées par l'État, sont une limite au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en fonction de législations particulières. Elles ont pour but notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine culturel ou naturel, ainsi que la salubrité et la sécurité publiques.

Le territoire de la commune de Châteauneuf-Grasse est concerné par les différentes servitudes suivantes :

- **Servitude relative à la pose des canalisations publiques d'eau et d'assainissement** *(A5)* : sont concernées toutes les canalisations existantes

- **Servitude relative à la conservation du patrimoine naturel agricole** *(A9)* : cette servitude concerne les zones agricoles protégées (ZAP)

- **Servitude relative à la protection des monuments historiques** *(AC1)* : cette servitude concerne une zone de 500 mètres autour :
  . de l'Église de Notre-Dame-du-Brusc, ainsi que le terrain situé au sud avec les ruines des bâtiments anciens
  . du château de Châteauneuf-Grasse situé 14 place Georges Clémenceau : en totalité, la dépendance agricole, le jardin d'agrément avec son puits, la cour, les clôtures et portail d'entrée.

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) souhaite adapter la protection fixée autour de ces monuments historiques et réduire le tracé automatique de rayon de 500 mètres aux abords à un périmètre délimité des abords (PDA) plus juste. Les propositions sont présentées ci-après.

- **Servitude relative à la protection des sites et des monuments naturels** *(AC2)* : Villages de Châteauneuf et Opio et leurs abords (inscrits) ; Plateaux de Calern et Caussols et leurs contreforts (classés)

- **Servitude relative au réseau électrique (I4)**

- **Servitudes résultantes des plans de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain et d'incendie de forêt** *(PM1)*

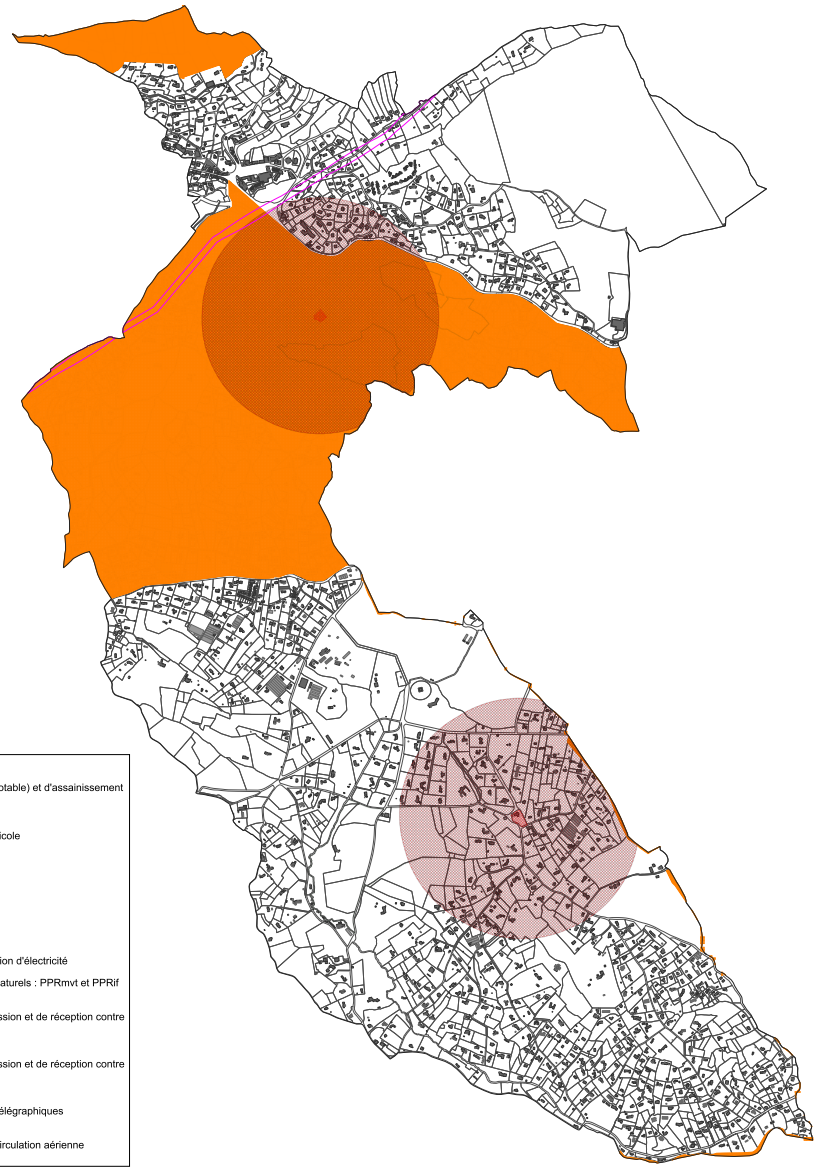
- **Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques** *(PT1)* : Centre de Grasse/ Plascassier

- **Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État** *(PT2)* : Centre de Grasse/ Gourdon le Haut Montet

- **Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques** *(PT3)* : elle concerne les câbles souterrains des lignes à grande distance et tout le réseau de lignes aériennes et câbles souterrains de distribution.

- **Servitude aéronautique instituée pour la protection de la circulation aérienne** *(T7) :* cette servitude concerne l'ensemble du territoire communal.

2.3. Servitudes d'Utilité Publique (SUP)



Légende

A5 - Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées ou pluviales)
(Se référer aux annexes 9)

A9 - Servitude relative à la conservation du patrimoine naturel agricole

AC1 - Servitude de protection des monuments historiques
Périmètre des abords

AC2 - Servitude de protection des sites et monuments naturels
Site classé

AC2 - Servitude de protection des sites et monuments naturels
Site inscrit

I4 - Servitudes relatives aux ouvrages de transports et de distribution d'électricité

PM1 - Servitudes résultant de Plans de Prévention des Risques Naturels : PPRmvt et PPRif
(Se référer à l'annexe 8)

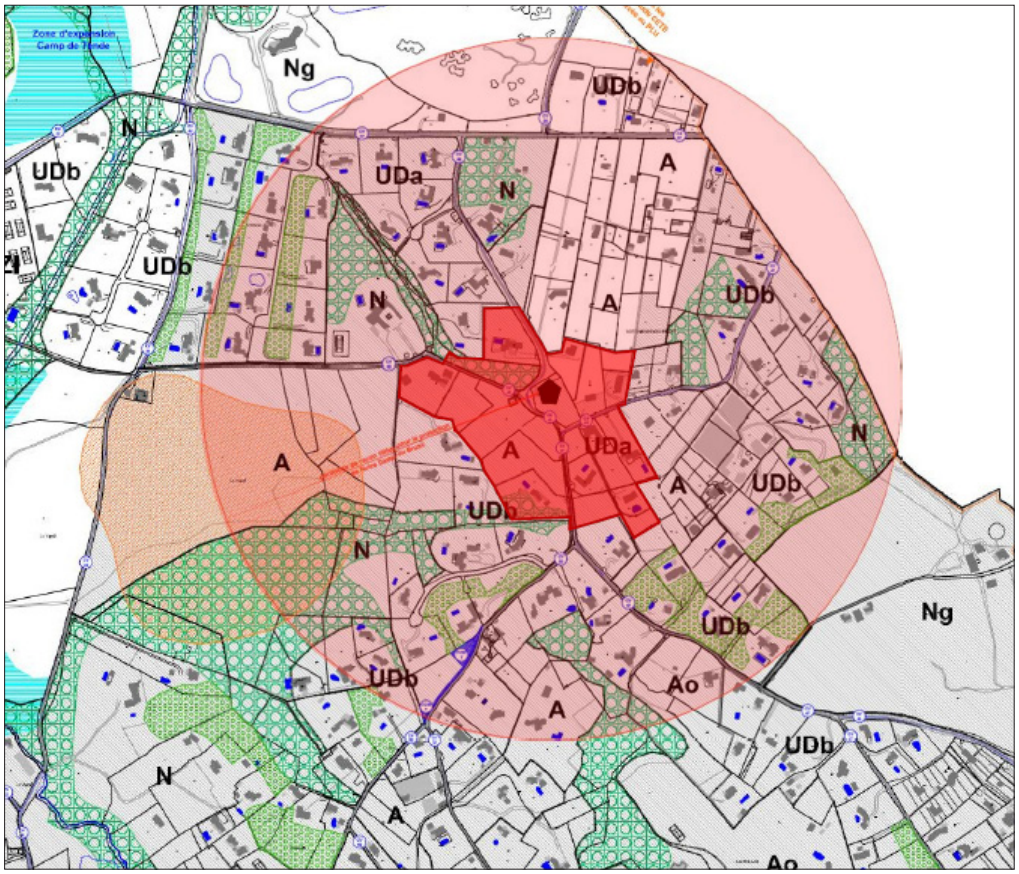
PT1 - Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les perturbations électromagnétiques
Centre de Grasse / Plascassier

PT2 - Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles
Centre de Grasse / Gourdon le Haut-Montet

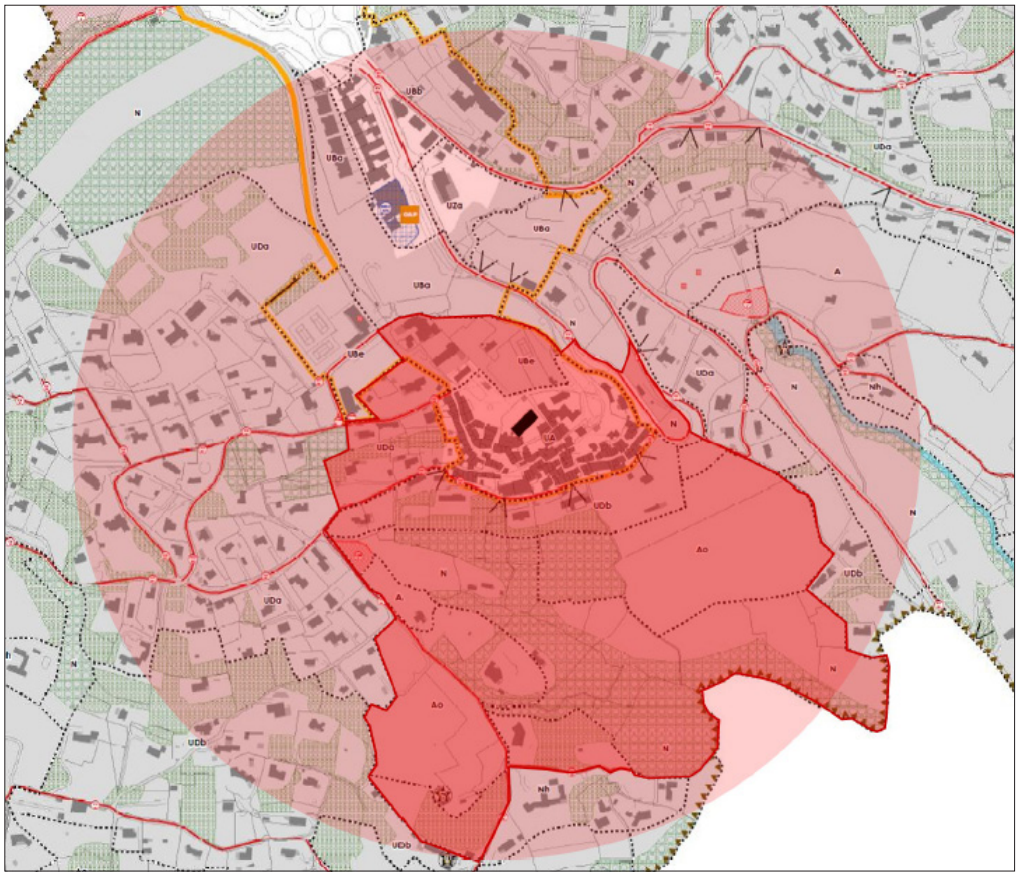
PT3 - Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques
Tous réseaux

T7 - Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne
La totalité du territoire communal

Église ND du Brusc



Château



Proposition sur fond Cadastre : superposition du tracé avec le rayon automatique des 500 m

- Protection au titre des abords Monument Historique (rayon de 500 mètres)
- Proposition de périmètre délimité des Abords (PDA)
- Monument Historique

Partie 2 | Rapport environnemental

Partie 2 | Rapport environnemental

Chapitre 1 | État initial de l'environnement

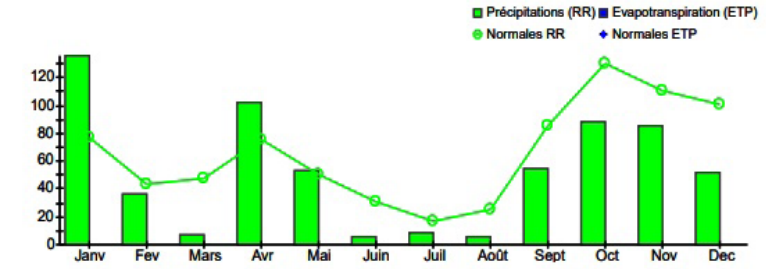
1. ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

1.1. Conditions climatiques

Le département des Alpes-Maritimes est soumis à un climat très variable d'un site à un autre. En raison de la proximité de la mer Méditerranée et des sommets alpins, les températures et les précipitations varient fortement d'une vallée à une autre.

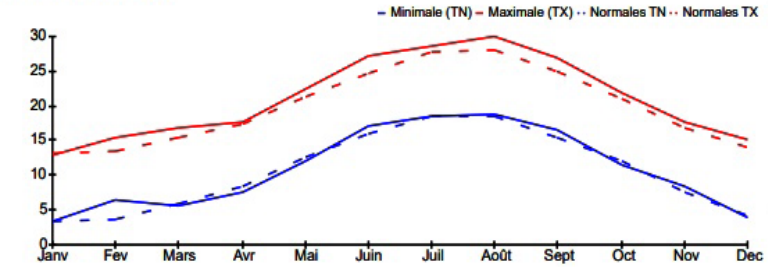
Le climat de Châteauneuf est de type méditerranéen. Réputé pour sa douceur, il est en effet caractérisé par une amplitude thermique modérée et un très fort ensoleillement. Dans les Alpes-Maritimes, on observe néanmoins une pluviosité et une humidité fortes en été en comparaison à d'autres franges côtières.
La station météorologique de Cannes est celle la plus proche de la commune et représentative des données climatiques sur le territoire.
Ci-dessous, les moyennes de précipitations et de températures sur l'année 2021.

PRECIPITATIONS et EVAPOTRANSPIRATION (mm)



Précipitations	
633.0 mm	
normale :	*794.8 mm*
ETP Penman	
normale :	

TEMPERATURES (°C)

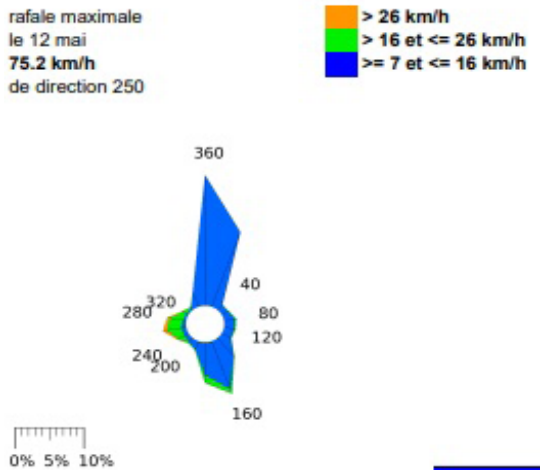


Moyenne des températures	
maximales	**21.1 °C**
normale :	*19.8 °C*
minimales	**10.8 °C**
normale :	*10.5 °C*
moyennes	**15.9 °C**
normale :	*15.2 °C*

Les vents violents soufflent généralement de l'Est. Les statistiques exposées ci-contre ont été générées à partir des observations de vent réalisées au sein de la station météo la plus proche, localisée à Montauroux. Ces données peuvent donc différer des conditions réelles observées sur le territoire de Châteauneuf.

VENTS

rafale maximale
le 12 mai
75.2 km/h
de direction 250

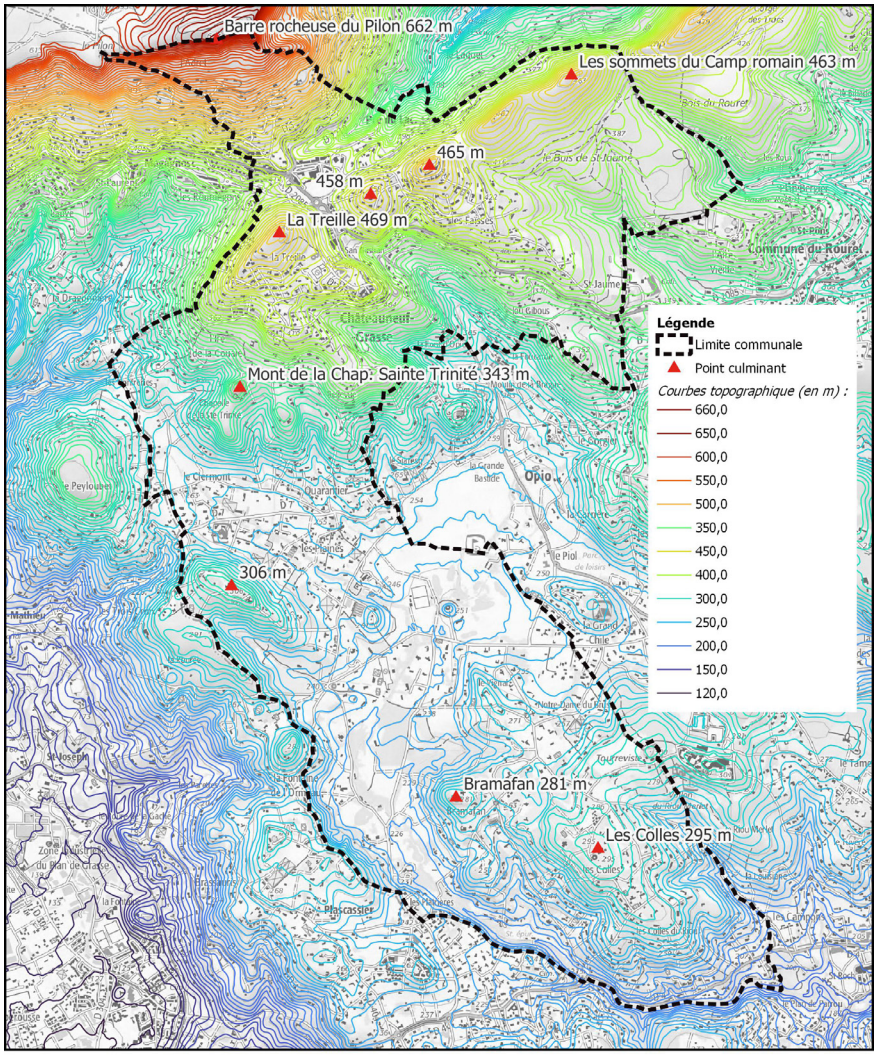


1.2. Organisation topographique

Châteauneuf se localise à la confluence de grandes entités géomorphologiques : au Nord-Ouest se trouvent les grands plateaux karstiques de Caussols et Calern qui plongent sur leur côté Est dans les gorges profondes du Loup. Au Nord-Est se trouvent les reliefs du bois du Rouret Au Sud, et s'étalent les collines composées du plateau de Valbonne et du bassin de la Siagne. Au loin, le massif du Tanneron vient clore la perspective.

Châteauneuf s'étire du Nord au Sud prenant la forme d'un croissant, caractérisé par des reliefs variés. La commune est marquée au Nord par le massif du Piémont avec la barre rocheuse du Pilon qui culmine à 662 mètres ainsi que par une succession de petites collines de 465 mètres de haut en moyenne dont les pentes du versant Nord apparaissent plus abruptes.

Au Sud, s'étalent des plaines ouvertes ponctuées de collines aux pentes douces qui s'achèvent dans le lit de la Brague. Le vieux village situé sur un promontoire bénéficie de panoramas remarquables sur les fonds de vallées ouvertes vers le Sud.



Châteauneuf-Grasse (06)
Topographie

0 250 500 750 m

Source : Scan25 IGN - BDALTI - Conception : TINEETUDE

1.3. Structure géologique

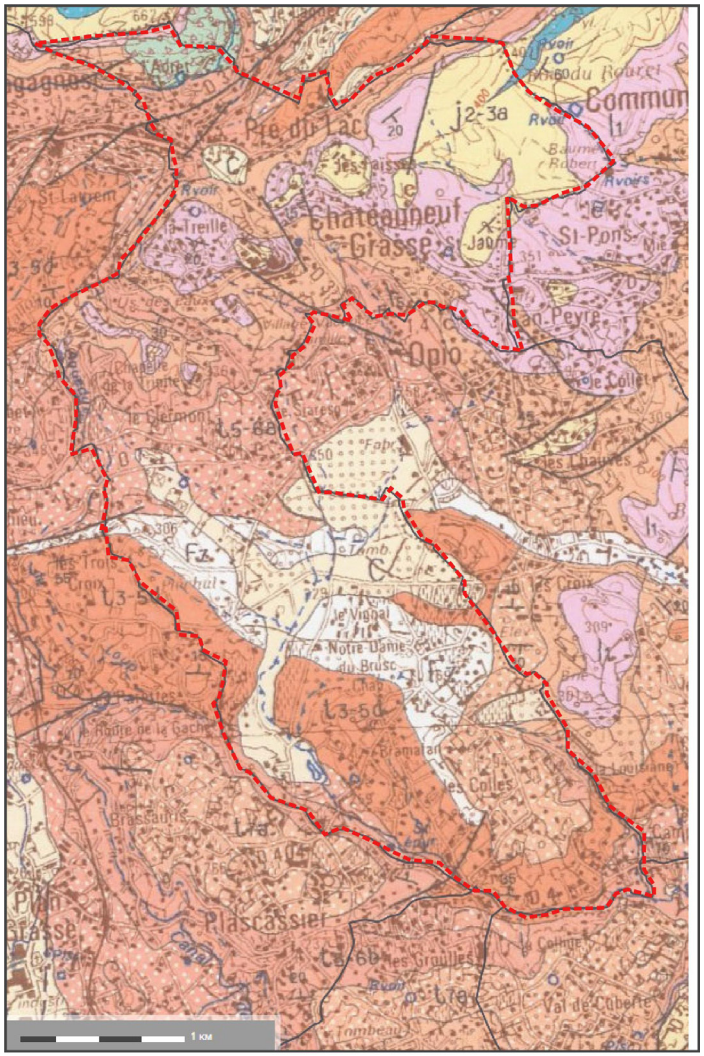
Le territoire de Châteauneuf-Grasse comprend plusieurs entités géologiques dépendant directement de la topographie générale.

Les fonds de vallées creusés par la Brague et ses micro-affluents sont recouverts d'alluvions récentes principalement constituées de limons colluviés et de cônes torrentiels caillouteux.

La plaine est recouverte de marnes de lie de vin, dolomies blanches, marnes et argiles.

Les reliefs sont constitués d'une couche de calcaires et marnes vertes surmontée de dolomies gris cendré. Seuls les plus hauts sommets de la commune au Nord présentent des calcaires gris ou roux à silex.

Les formations géologiques sur le territoire datent au centre de la commune de l'ère quaternaire (terrains sédimentaires formés de colluvions et d'alluvions) et en partie dans le prolongement des fonds de vallée. Puis, les coteaux et plateaux présentent des formations sédimentaires plus anciennes.



Châteauneuf-Grasse (06)
Géologie

Source : BRGM Infoterre - Conception : TINEETUDE

Légende :
C Colluvions
Fz Alluvions récentes des fonds de vallées
j1 Bajocien Calcaires gris clair ou roux à silex
j2-3a Bathonien Calcaires grisd ou jaunes
t3 Keuper Marnes lie de vin Dolomies blanches, marnes, argiles
I1 Rhétien Calcaires et marnes vertes
I2 Hettangien Dolomies gris cendré

Réseau hydrographique

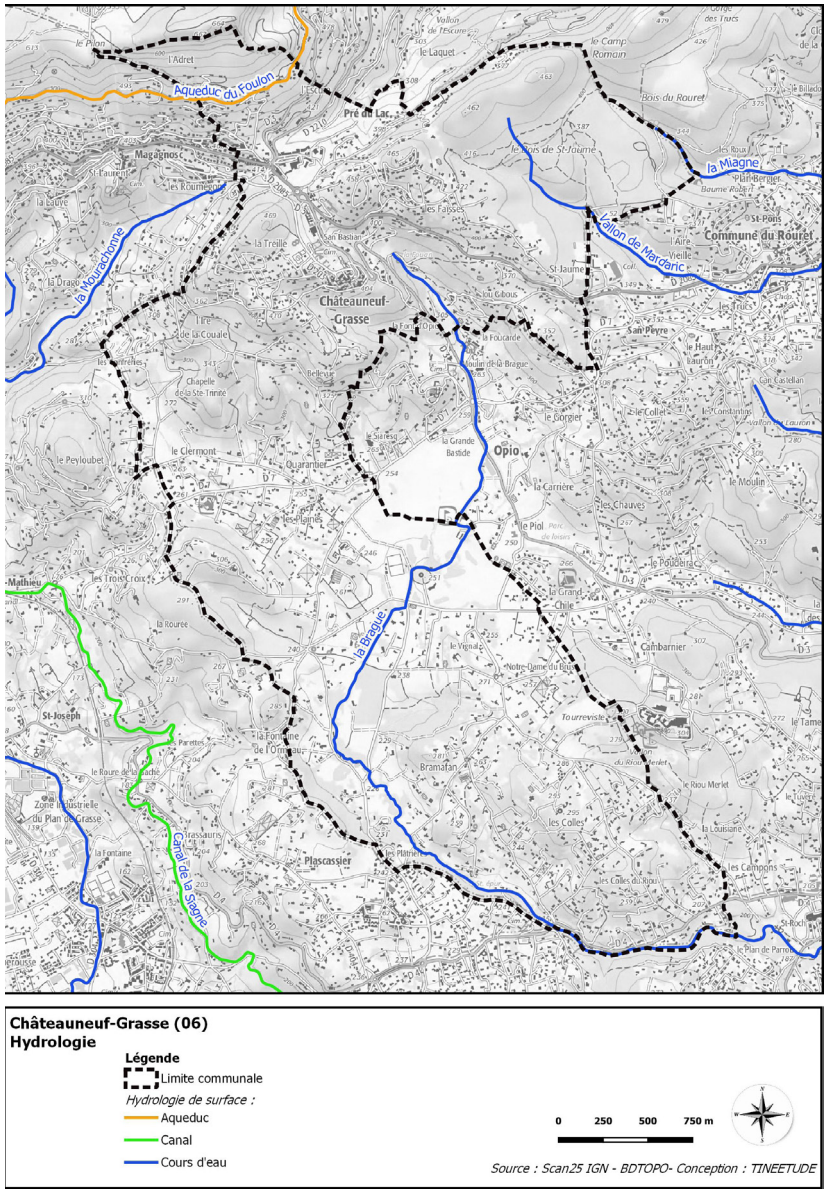
Le réseau hydrographique de Châteauneuf comprend de nombreux ruisseaux intermittents et petits vallons secs. Le principal cours d'eau permanent est la Brague qui prend sa source au pied du vieux village de Châteauneuf et qui draine plus au Sud tout le plateau de Valbonne. Son bassin versant est orienté Nord-Sud. Son débit est faible mais susceptible d'augmenter rapidement en cas de violentes précipitations. La rivière matérialise la limite Sud du territoire communal.

La Brague présente un enjeu pour l'alimentation locale en eau : la pression qui s'exerce sur la rivière par les prélèvements qui y sont effectués (arrosage des golfs du bassin versant notamment) s'est nettement accrue durant les dernières décennies.

La dépression de la Brague accueille une nappe phréatique dont la surface est aisément accessible par simple forage ou puits. L'aqueduc du Foulon et celui du Loup traversent Châteauneuf au Nord-Ouest.

A proximité de la commune, la Mourachonne, affluent de la Siagne, et le Loup, situés respectivement au Sud-Ouest et à l'Est de Châteauneuf, appartiennent à deux bassins versants distincts de celui de la Brague.

Le bassin versant hydrographique identifié sur le territoire se situe dans le secteur « LITTORAL COTIER EST ET LITTORAL », et au sein du bassin versant n°LP-15-14 La Brague, et dans 3 sous-bassins FRDR11543 Vallon de Mardaric, FRDR94 La Brague et FRDR11997 Rivière de la Mourachonne.



Vallée de la Brague en partie aval du territoire de Châteauneuf-Grasse

Vues de la vallée de la Brague de sa source à l'aval du Pré du Lac vers la plaine d'Opio.....

Qualité des eaux de surface

Sur le territoire de Châteauneuf-Grasse, il n'y a aucune station de mesure de la qualité des eaux de surface.
La station la plus proche correspond au point de mesure BIOT 01 (code station : 06209950)
Le tableau ci-contre synthétise pour plusieurs années les valeurs du Système d'Evaluation de la Qualité des Cours d'eau (SEQ Eau), lequel évalue la qualité des cours d'eau en se basant sur la notion d'altération en fonction d'un ou de plusieurs paramètres physico-chimiques. Puis, chacun de ces paramètres est classé en 5 classes de qualité, de très bon à mauvais, selon la légende suivante.
Il ressort que les eaux de la Brague sont de qualité fluctuante durant ces dernières années. En 2021, l'état passe de très bon état à médiocre selon les paramètres analysés.
On suppose que la tête de bassin de la Brague située sous le village reste de meilleure qualité que la basse vallée après les principales agglomérations traversées par le cours d'eau.

Concernant le bassin versant de la Brague, l'état écologique reste moyen alors que l'objectif de qualité pour 2027 est fixé pour atteindre un bon état à terme.

EVALUATION & HISTORIQUE

Pour faire apparaître le paramètre déclassant, cliquer sur MAUV ou MED ou MOY.

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	20
Physico-chimie									
Bilan de l'oxygène	IND	MOY	MOY	MOY	TBE	BE	BE	MOY	
Température		IND	IND	IND	IND	IND	IND	IND	
Nutriments azotés	MED	MAUV	MAUV	MED	MOY	MED	MAUV	MAUV	
Nutriments phosphorés	BE	MOY	MOY	MOY	MOY	MED	MED	MED	
Acidification		BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE	
Polluants spécifiques									
Biologie									
Invertébrés benthiques	TBE	BE	MOY	MOY	MOY	MOY	MOY	MOY	
Diatomées	MED	MOY	MOY	MOY	MOY	BE	BE	BE	
Macrophytes		MOY	MOY	MOY					
Poissons									
Hydromorphologie									
Pressions Hydromorphologiques									
Etat écologique	MED	MOY	MOY	MOY	MOY	MOY	MOY	MOY	
Potentiel écologique									
ETAT CHIMIQUE									

LÉGENDES

ETAT ÉCOLOGIQUE

- TBE : Très bon état
- BE : Bon état
- MOY : Etat moyen
- MED : Etat médiocre
- MAUV : Etat mauvais
- IND : État indéterminé: absence actuelle de limites de classes pour le paramètre considéré, ou absence actuelle de référence pour le type considéré (biologie), ou données insuffisantes pour déterminer un état (physicochimie). Pour les diatomées, la classe d'état affichée sera "indéterminé" si l'indice est calculé avec une version de la norme différente de celle de 2007 (Norme AFNOR NF T 90-354)'
- NC : Non concerné

ETAT CHIMIQUE

- BE : Bon état
- MED : Etat médiocre
- MAUV : Non atteinte du bon état
- IND : Information insuffisante pour attribuer un état

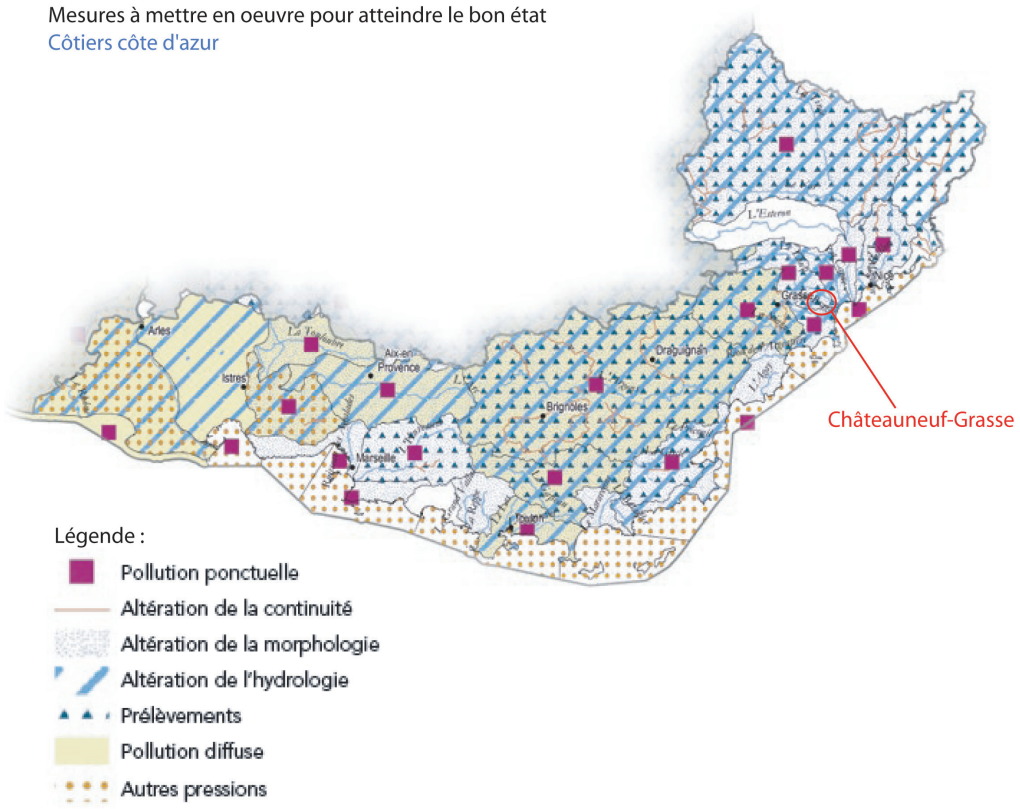
Etat chimique et écologique de la Brague à Biot

Brague - LP_15_14					
FRDR94	La Brague			Cours d'eau	MEN
Etat écologique :	Moyen	**Objectif :** bon état	2027	**Etat chimique sans ubiquiste :**	Bon **Objectif :** 2015
				Etat chimique avec ubiquiste :	Bon **Objectif** 2015
Motivations en cas de recours aux dérogations :	FT			**Motivations en cas de recours aux dérogations :**	
Paramètres faisant l'objet d'une adaptation :	continuité, morphologie, substances dangereuses, matières organiques et oxydables			**Paramètres faisant l'objet d'une adaptation :**	

Il ressort des données du SDAGE Rhône-Méditerranée que les cours d'eau du territoire sont inclus dans le sous-bassin versant du « Littoral côtier Est et Littoral » qui représente la masse d'eau principale du secteur d'étude. Les échéances du bon état fixées par le SDAGE sont respectivement 2027 pour l'état écologique et 2015 pour l'état chimique. Les motifs de ce report sont la présence de substances prioritaires (polluants spécifiques), et de matière organique et oxydable en trop fortes concentrations.

La figure ci-contre illustre les orientations fixées par le programme de mesures 2022-2027 du SDAGE. Il recommande notamment de mettre en place un dispositif de gestion concertée dans le bassin versant de la Brague inclus dans le réseau des côtiers de la Côte d'Azur : Gestion locale à développer et à instaurer dans l'objectif de mettre en place un dispositif de gestion concertée :
=> La mise en place d'une démarche de gestion concertée sur le périmètre pertinent est ciblée sur les secteurs identifiés à enjeux, afin d'améliorer l'organisation des acteurs de l'eau, de développer un partenariat local ou supra local voire transfrontalier, de prendre en charge certains transferts de gestion (ex. Domaine Public Maritime). L'efficacité de cette mesure repose sur la mise en place d'une structure de gestion et d'une équipe d'animation, ou, le cas échéant, sur des démarches ou structures en place autres que les SAGE et contrats de milieu.

Les pressions dont l'impact est à réduire significativement par la mise en oeuvre des mesures :
- Limiter les pollutions par les nutriments agricoles, urbains et industriels,
- Limiter les prélèvements,
- Limiter l'altération de l'hydrologie,
- Faire attention aux station polluées par des substances toxiques.



Programme de mesures 2022-2027

Le territoire de la commune de Châteauneuf-Grasse est concerné par trois masses d'eau souterraine :

- FRDG136C Pourtour du bassin de Villeneuve Loubet et unités calcaires Sud
- FRDG404C Formations peu aquifères des bassins versant des fleuves côtiers entre la Siagne et le Var
- FRDG136B Saint-Vallier, Saint-Cézaire, Audibergue, Calerne, Caussols, Tourrettes, Chiers

Caractéristiques hydrogéologique générales

Il s'agit d'aquifères principalement libres. Ce sont les formations jurassiques qui recèlent la ressource en eau souterraine la plus importante du Massif calcaire de Mons-Audibergue. Il s'agit de réservoirs aquifères de type karstique, qui bénéficient d'un taux d'infiltration élevé en liaison avec l'important développement de leurs impluviums.
L'infiltration y est diffuse sur la totalité des zones d'affleurement (lapiès, vallées sèches, plateaux) ou concentrée vers des points d'absorption localisés (ponors de dolines ou de poljés, pertes de vallons, embuts). Les écoulements souterrains s'effectuent dans un réseau abondamment pourvu de conduits élargis par dissolution sur la trame des fissures du massif et certains secteurs présentent d'ailleurs un cavernement important (grottes, gouffres, rivières souterraines).
Les exutoires sont localisés en périphérie du massif, sur ses bordures Est et Sud, ainsi que le long du réseau hydrographique de la Siagne qui entaille profondément sa partie Ouest. Ils longent son chevauchement frontal et jalonnent le toit de son soubassement triasique dans les gorges de la Siagne.

Vulnérabilité

Le réservoir carbonaté du Jurassique n'est masqué qu'au droit des synclinaux intercalés entre ses diverses unités, ainsi qu'au niveau des fossés tectoniques méridiens en bordure occidentale. Dans ces secteurs, le remplissage crétacé (voire éocène et oligocène dans les fossés) interdit toute infiltration directe jusqu'à la zone noyée profonde.

Sur le reste du massif, le calcaire est totalement apparent, même si du sol et de la végétation le recouvrent par endroits. La zone non saturée est intensément karstifiée sur toute sa hauteur, ce qui favorise des infiltrations rapides vers la zone saturée.
Dans ces conditions, sa vulnérabilité peut être considérée comme élevée vis-à-vis des aménagements et des activités existants et susceptibles d'être implantés à sa surface.

Globalement, l'eau est de bonne qualité, mais avec des problèmes bactériologiques en raison de la nature des écoulements de type karstique dans l'aquifère.

État quantitatif – Ressource

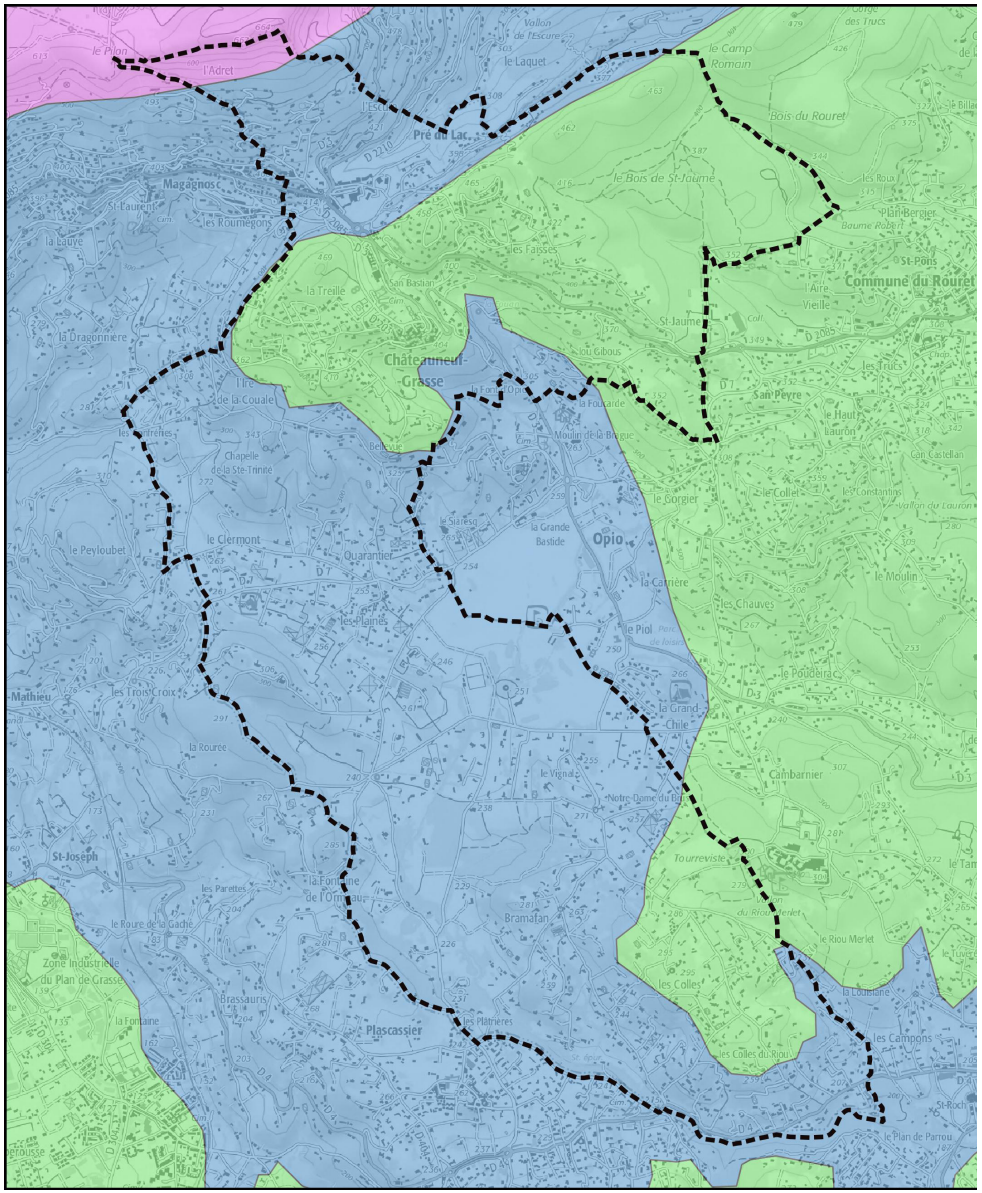
Cette masse d'eau est désignée comme ressource stratégique pour l'alimentation en eau potable, l'agriculture et l'industrie dans le SDAGE.

En effet, cette masse d'eau joue un rôle important pour l'alimentation en eau potable des communes situées dans le bassin versant.
Sa potentialité parait importante à la vue des débits estimés sur l'ensemble des sources exploitées (8 Mm^3 par an).

Périmètre de protection des sources :

La commune ne présente aucune servitude d'utilité publique type (AS1) instaurant des périmètres de protection des eaux potables.

La carte en page suivante délimite les masses d'eau souterraines présentes sur le territoire.



Châteauneuf-Grasse (06)
Hydrogéologie

Légende

- Limite communale

Masses d'eau souterraines :

- Formations peu aquifères dans BV fleuves côtiers entre Siagne et Var (alluvions Bragues, Cagne et Loup comprises)
- Pourtour bassin de Villeneuve Loubet et unités calcaires sud
- St Vallier, St Cézaire, Audibergue, Calern, Caussols, Tourettes, Chiers

0 250 500 750 m

Source : Scan25 IGN - SDAGE RM EaudeFrance- Conception : TINEETUDE

La commune de Châteauneuf-Grasse est soumise à de nombreux risques naturels. On y recense les risques inondation, incendie de forêt, mouvement de terrain, l'aléas de gonflement et retrait d'argile et de séismes.

Afin de faire face aux risques, deux Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) ont été approuvés sur la commune : le PPR Incendie de forêt le 12 avril 2007 et le PPR Mouvement de terrain le 12 août 2013.

Aucun risque technologique n'est recensé sur la commune.

Risques sismiques

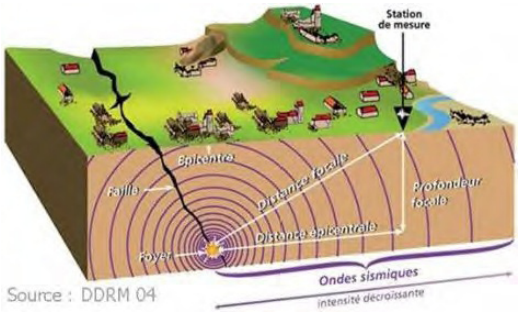
Le zonage sismique français actuellement en vigueur pour l'application du Code de la Construction et de l'Habitation constitue une référence réglementaire depuis la publication du Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français. Cinq zones de niveau de sismicité croissante y sont distinguées : 1 (très faible), 2 (faible), 3 (modéré), 4 (moyen) et 5 (fort).

La commune de Châteauneuf-Grasse est située en zone de sismicité 3, aléa qualifié de « modéré », conformément aux dispositions des articles R.563-1 à R.563-8 du code de l'environnement relatifs à la prévention du risque sismique, modifiées par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010.

En région PACA, la prévention du risque sismique relève surtout des règles de construction dont l'élaboration ne relève pas du PLU. En effet, le PLU ne peut qu'édicter des recommandations architecturales et ne peut en aucun cas édicter des normes de construction. Les constructions érigées sur la commune devront donc répondre aux règles et normes en vigueur.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe les nouvelles règles de construction parasismique avec leur mise en application à compter du 1er mai 2011. Elles s'appliquent à tous les dossiers déposés à compter de cette date et également aux permis en cours d'instruction.

Tous nouveaux bâtiments, installations et équipements doivent respecter les nouvelles règles parasismiques Eurocode 8 (normes NF EN 1998-1, NF EN 1998-3 et NF EN 1998-5 et annexes nationales associées).



Source : DDRM 04

Risque de mouvement de terrain

Depuis 2013, la commune dispose d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) de mouvements de terrain. Le relief marqué, les conditions climatiques, sont autant de facteurs qui expliquent la présence de risque de mouvement de terrain sur la commune. En zone bleue, les risques ont été classés par nature :

- Chute de blocs (Eb) ;
- Glissement (G) ;
- Chute de pierres (Ep);
- Effondrement (E).

Pour chaque catégorie de risque ont été définies des interdictions et des prescriptions à mettre en œuvre. Deux types de zones bleues ont été identifiées, celles ou l'épandage d'eaux (usées, pluviales etc.…) est possible à la surface du sol ou en profondeur, et celles ou l'épandage est interdit car il aggraverait les risques de mouvements de terrains.

Les principales interdictions sont les suivantes :

- Dans les zones exposées au risque de glissement: toute action dont l'ampleur est susceptible de déstabiliser le sol, le dépôt et le stockage de quelque nature qu'ils soient apportant une surcharge dangereuse, ainsi que le cas échéant l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur.
- Dans les zones exposées au risque d'éboulement de blocs ou de pierres : les constructions et installations liées aux loisirs (terrains de camping et de caravaning nouveaux, parc d'attraction,...).
- Dans les zones exposées au risque de ravinement : le cas échéant l'épandage d'eau à la surface du sol.
- Dans les zones exposées au risque d'effondrement : le pompage dans les nappes et le cas échéant l'épandage d'eaux à la surface du sol ou en profondeur.

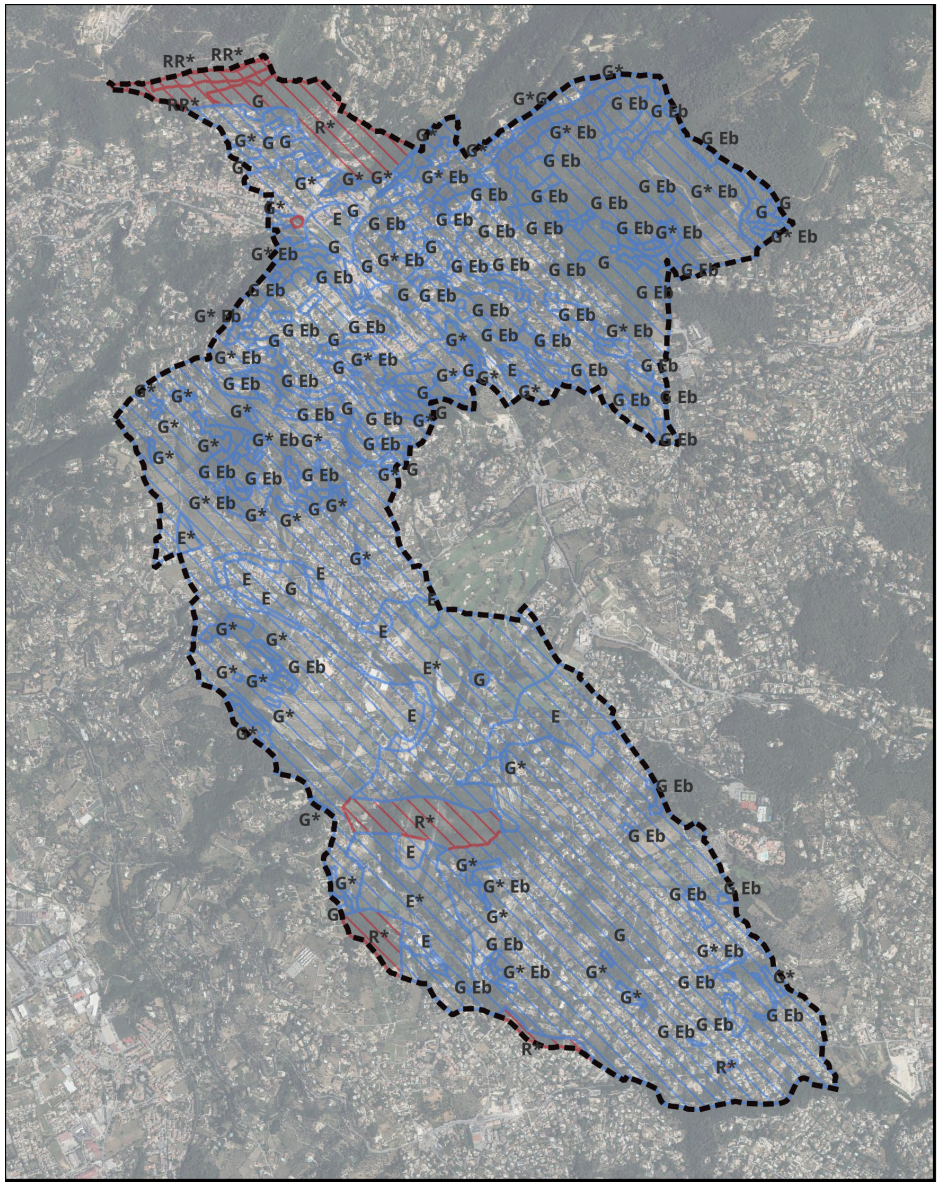
Les principales prescriptions concernent :

- Dans les zones exposées au risque de glissement : l'adaptation des projets à la nature du terrain, en dehors des zones hachurées l'évacuation des rejets (eaux usées, pluviales et de drainage) dans les réseaux collectifs ainsi que la limitation des déboisements à l'emprise des travaux projetés.
- Dans les zones exposées au risque d'éboulement de blocs ou de pierres : le risque d'atteinte par les éboulements et les parades mises en œuvre pour s'en prémunir.
- Dans les zones exposées au risque de ravinement : en dehors des zones hachurées l'évacuation des rejets dans les réseaux collectifs, la végétalisation des surfaces dénudées, la limitation des déboisements et la préservation des couloirs naturels des ravins et vallons.
- Dans les zones exposées au risque d'effondrement : la recherche de cavités et, dans l'affirmative, les parades nécessaires pour s'en prémunir.

Dans le cas où un terrain est concerné par plusieurs types de risques, les prescriptions à mettre en œuvre sont cumulatives.

Sur la commune, le plan identifie les quartiers présentant un sous-sol instable où des affaissements et effondrements peuvent se produire. On retrouve, parmi ces derniers :

- Au Nord de la commune : les quartiers de Ladré et de Lescure ;
- Au centre du territoire communal : le quartier du Vignal ;
- Au sud : le quartier de la Fontaine de l'Ormeau, ainsi que certains secteurs situés en bordure de territoire, le long de la Brague.



Châteauneuf-Grasse (06)
Zonage du PPR Mouvement de terrain

Légende

Limite communale

Zonage :

- R : zone d'aléa de grande ampleur de chute de blocs
- Zone rouge à (risque fort)
- Zone à rique modéré
- R*Ant : zone d'aléa de grande ampleur dû à un aléa d'origine potentiellement anthropique
- E : zone d'aléa limité de niveau faible à moyen soumis à des mesures de prévention
- E* : zone d'aléa limité de niveau fort à très fort soumis à des mesures de prévention
- Eb Ep : zone d'aléa limité soumise à des protections
- G :zone d'aléa limité de niveau faible à moyen soumis à des mesures de prévention
- G Eb : zone d'aléa limité soumise à des protections
- G* : zone d'aléa limité de niveau fort à très fort soumis à des mesures de prévention
- G* Eb : zone d'aléa limité de niveau fort à très fort soumis à des mesures de prévention

0 250 500 750 m

Source : BDORTHO - DDTM06 - Conception : TINEETUDE

L'aléa retrait-gonflement des argiles

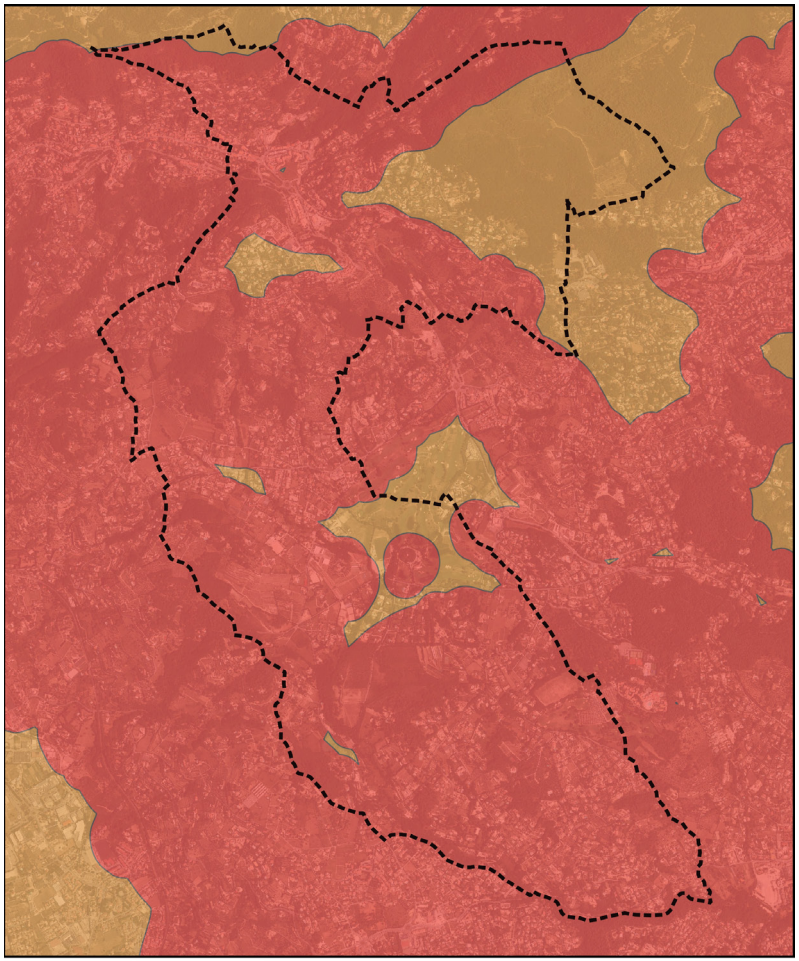
La quasi-totalité du territoire de la commune de Châteauneuf-Grasse est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles : aléas forts et quelques secteurs en aléas moyens.

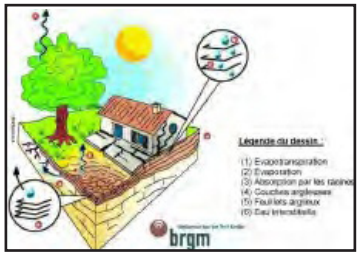
Les zones urbanisées sont généralement moyennement exposées à l'aléa retrait-gonflement des argiles.

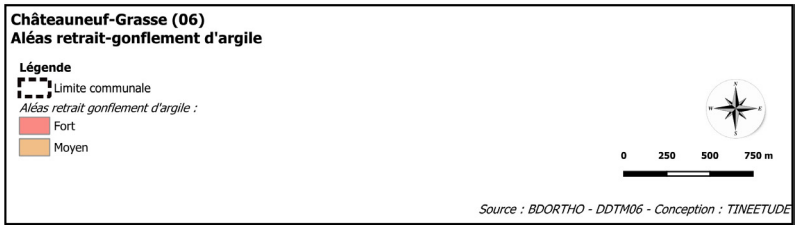
Le phénomène de retrait gonflement des argiles est un mouvement de terrain lent et continu, dû à la production, par des variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux, de gonflements (période humide) et de tassements (périodes sèches). Ces variations de volume se traduisent par des mouvements différentiels de terrain et se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel : fissurations en façade, décollement entre éléments jointifs, distorsion des portes et fenêtres, dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, rupture de canalisations enterrées.

Des dispositions préventives sont prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au retrait gonflement des argiles.

La carte ci-contre situe les zones exposées à priori à un même niveau vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux (sans quantifier la probabilité d'occurrence). En moyenne, l'aléa est compris entre le niveau fort à moyen.







Risque d'incendie de forêt

La commune possède 100 hectares de formation combustible renfermant un habitat diffus particulièrement sensible aux feux de forêt. Il convient donc pour tous les riverains d'observer la réglementation sur l'emploi du feu (barbecue, écobuage, incinération de déchets végétaux…).

La période rouge s'étend chaque année du 1er juillet au 10 octobre mais elle peut être élargie en fonction des conditions climatiques. Le débroussaillage dans un rayon de 50 mètres autour des habitations représente une obligation légale.

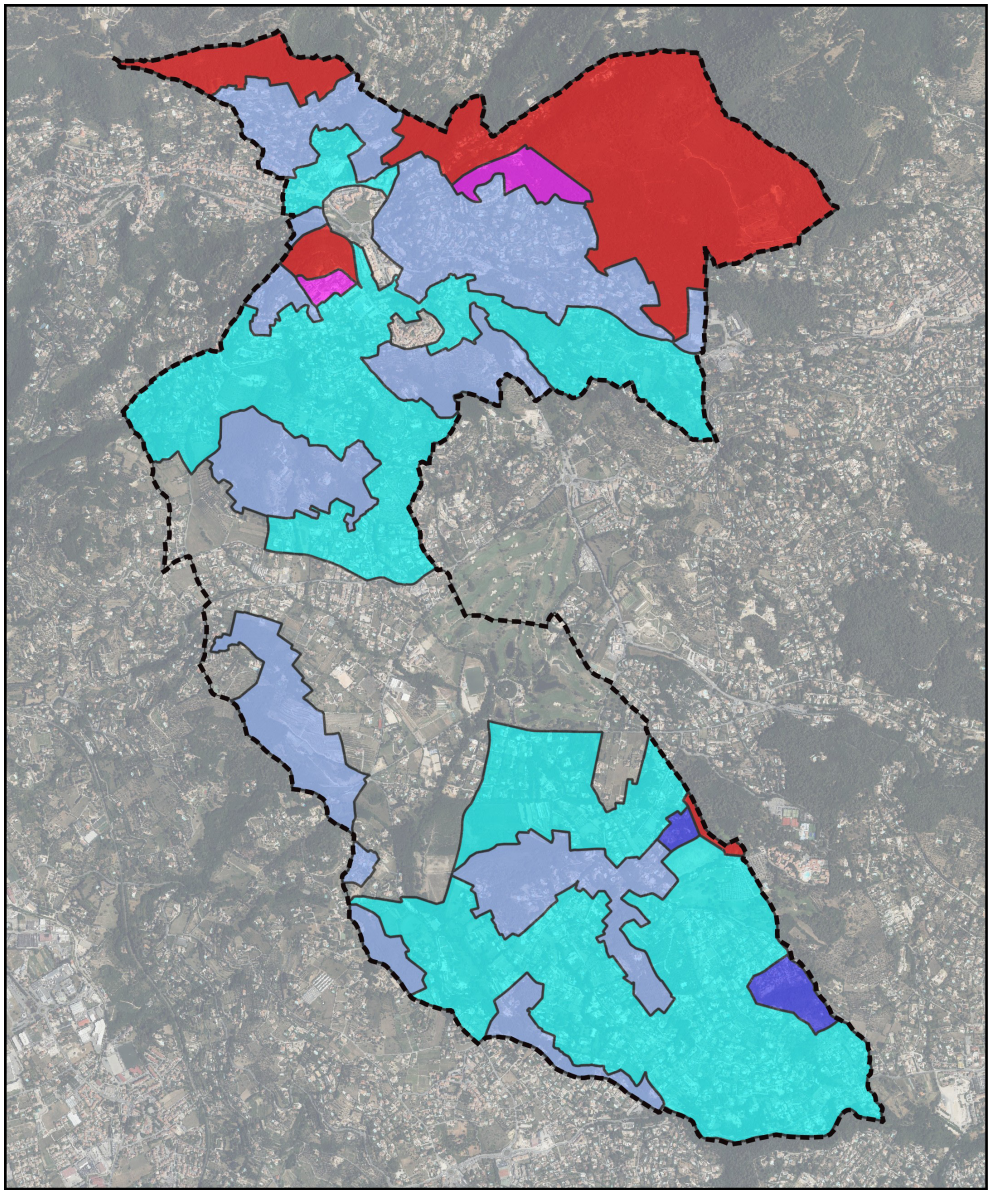
Un Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt a été élaboré et est opposable depuis son approbation le 12 avril 2007. Il définit des zones exposées aux risques où l'usage des sols est réglementé.

Les feux frappent principalement les zones de contact entre milieu urbain et espaces naturels. Les espaces fortement urbanisés connaissent peu de sinistres et ceux-ci restent de faible ampleur. La surface moyenne parcourue par le feu est nettement plus importante en terrain naturel ; ceci s'explique par l'importance de la biomasse végétale, la difficulté d'acheminement des secours et le degré de vigilance moins marqué qu'en zone urbaine. Cela démontre l'importance d'une urbanisation groupée pour la maîtrise du risque d'incendie et les problèmes qui se posent à l'interface entre zone urbaine et espaces naturels.

Le PPR se décompose selon trois zones de risque d'incendie, décrites comme ci-après par le règlement associé :

- Une zone de danger fort (zone rouge), dans laquelle les phénomènes peuvent atteindre une grande ampleur au regard des conditions actuelles d'occupation de l'espaces et des contraintes de lutte ;
- Une zone de danger limité (zone bleue), dans laquelle des parades peuvent être réalisées de manière collective ou individuelle pour supprimer ou réduire le risque. Trois sous-secteurs sont recensés : B0 (danger moyen), B1 (danger modéré) et B2 (danger faible) ;
- Une zone non exposée ou à risque très faible à nul (zone blanche) sans prescription spécifique.

Chacune de ces zones est soumise à un ensemble de réglementations spécifiques, restreignant par exemple l'occupation et l'utilisation des sols, les conditions d'accès et de desserte, ou encore l'utilisation des espaces libres. L'ensemble des instructions sont référencées dans le règlement du PPRif, annexé au PLU.



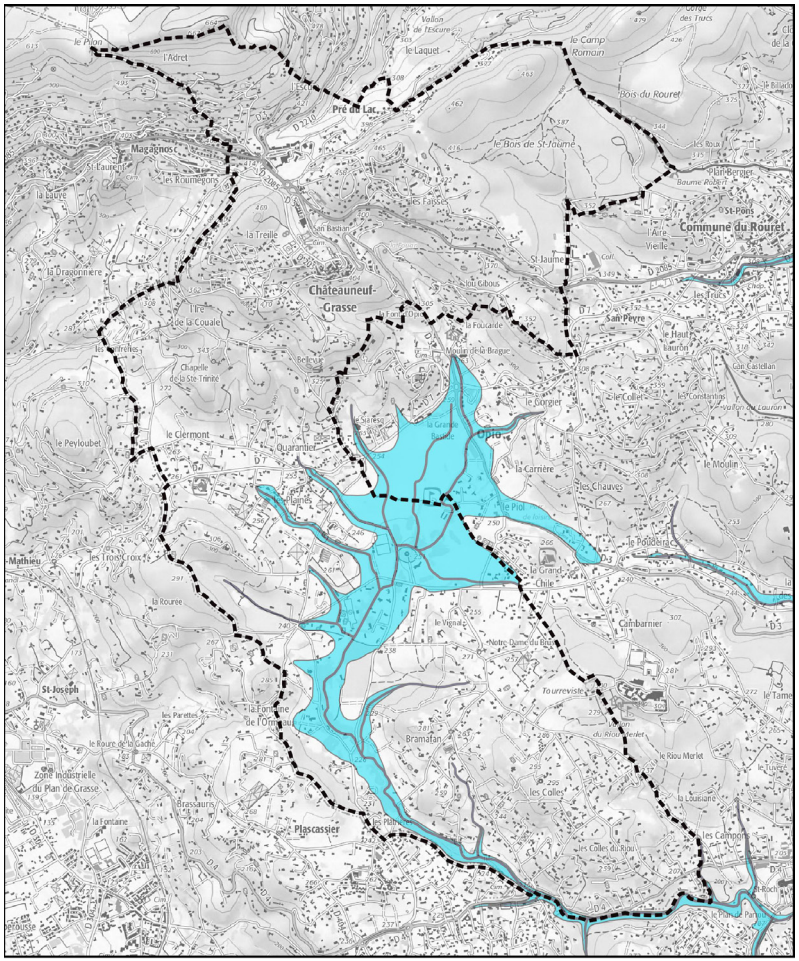
Source : BDORTHO - DDTM06 - Conception : TINEETUDE

Risque d'inondation

La Brague et certains vallons affluents, lors de fortes précipitations, sont sujets à d'importantes crues. L'entretien de ces cours d'eau non domaniaux constitue une obligation des propriétaires riverains. Le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement et la Qualité des Eaux de La Brague et de ses Affluents participe à l'entretien, notamment à l'enlèvement des embâcles accumulés suite aux crues. Le Vallon du Camp de Tende doit faire l'objet d'un recalibrage de façon à atténuer les crues.
Le risque d'inondation a fait l'objet d'une cartographie, L'Atlas des Zones Inondables (AZI), qui recense les zones susceptibles d'être affectées par une inondation naturelle.

L'AZI contribue à l'information du public, il ne représente pas de valeur réglementaire. Une analyse hydro-géomorphologique menée sur le territoire a conduit à la définition de périmètres potentiellement inondables, identifiés pour les cours d'eau en présence :

- Lit mineur : compris entre les berges qui délimitent le cours d'eau, il correspond à un écoulement habituel, hors crue.
- Lit moyen : il correspond à la zone inondable lors de débordements suite à des crues relativement fréquentes (annuelles à décennales), voire moins fréquentes (dans le cas d'aménagements hydrauliques conséquents). Le lit moyen est souvent déterminé par correspondance à la zone de mobilité historique du cours d'eau.
- Lit majeur : zone submersible lors des crues rares à exceptionnelles (décennales, centennales et plus). Cela correspond à la plus grande partie du périmètre inondable identifié.

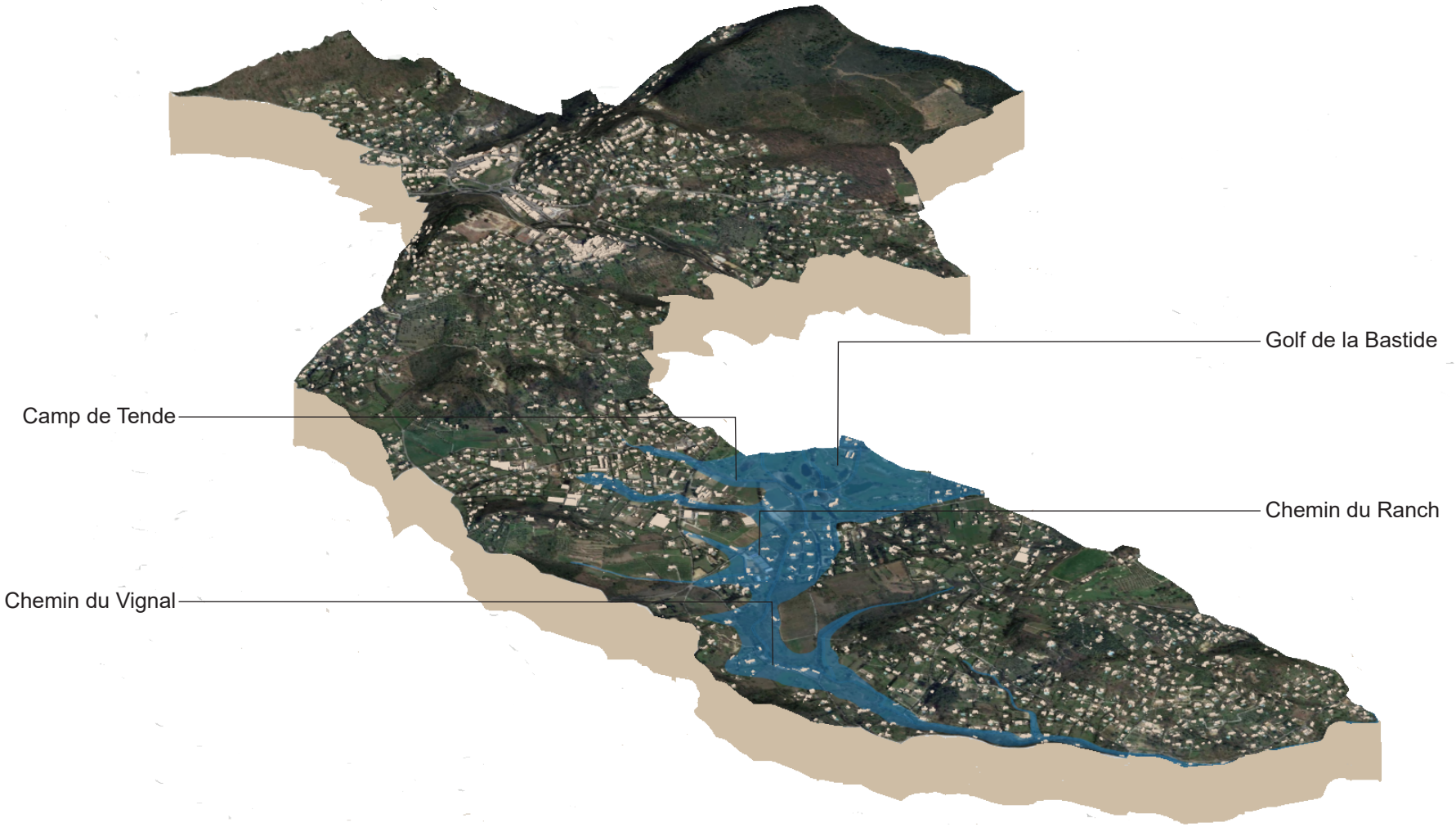


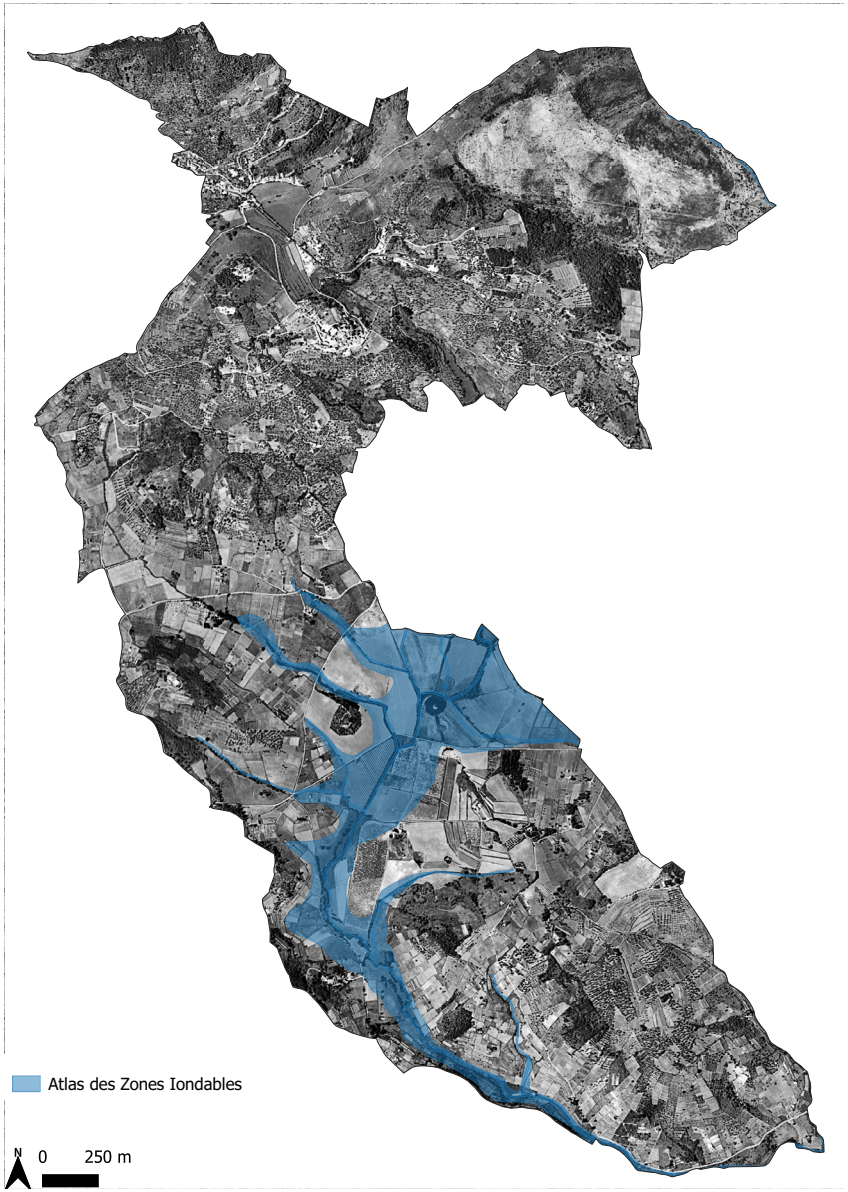
La commune de Châteauneuf-Grasse est située en amont du bassin-versant de la Brague. Cette dernière, prend en effet sa source sur cette commune près du lieu-dit la Fouan à 340 m d'altitude. Elle dévale ensuite le bassin-versant sur une vingtaine de kilomètres pour rejoindre la mer à Antibes.
Le bassin-versant de la Brague, d'une superficie de 68 km² inclut également 10 autres communes des Alpes-Maritimes (Antibes, Biot, Le Rouret, Opio, Valbonne, Vallauris, Villeneuve-Loubet, Grasse, Mouans-Sartoux et Mougins).

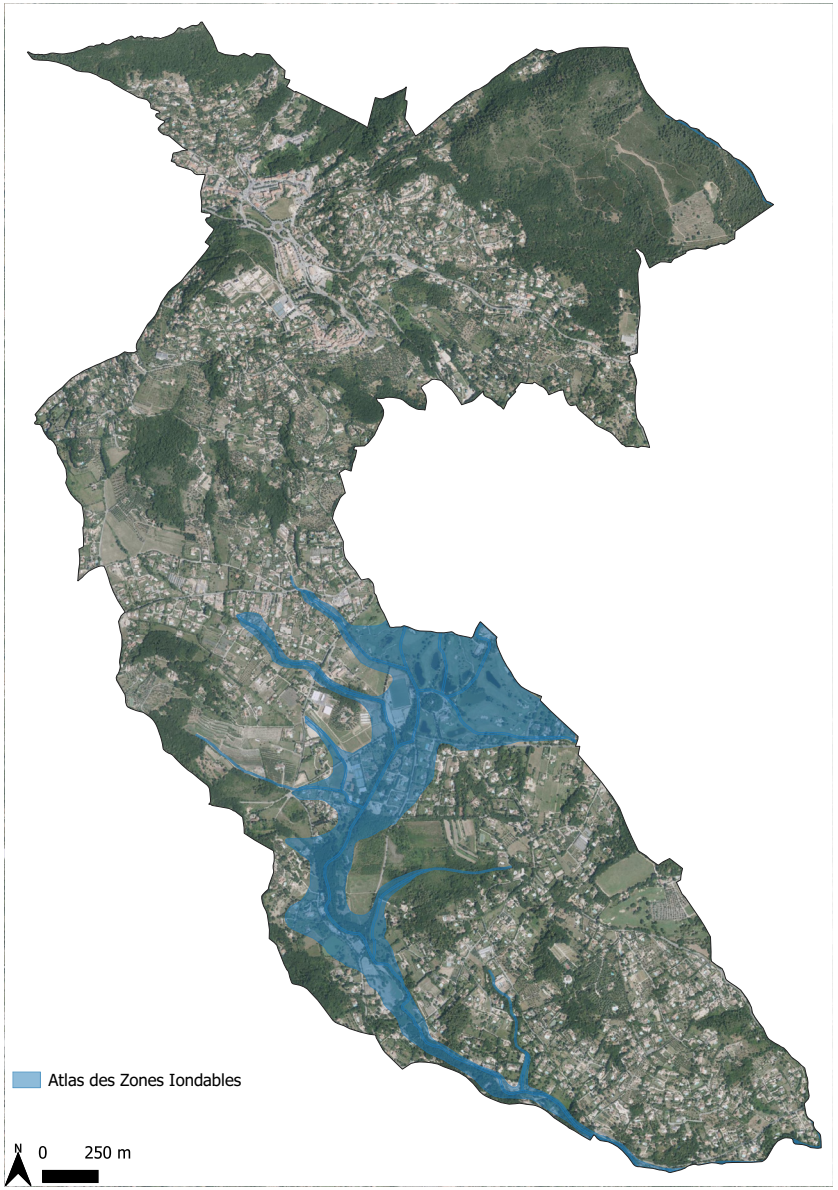
La Brague est une rivière côtière à régime torrentiel. Avec la présence d'enjeux sur son territoire, la commune de Châteauneuf est soumise au risque inondation par débordement de cours d'eau de la Brague mais également de ses affluents qui traversent les zones urbanisées.

Le phénomène de ruissellement est également présent sur la commune. Il est lié essentiellement à l'imperméabilisation du sol engendrée par les aménagements (bâtiments, voiries, parkings). En effet, entre 1968 et 2014 les densités de la population et du logement en amont du bassin versant (Châteauneuf, Grasse) ont été respectivement multipliées par 2,61 et 2,65.

Aujourd'hui, la cartographie hydrogéomorphologique (HGM) de la CASA renseigne sur les zones à risques de la commune.
Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation sur la Brague amont a été prescrit par le Préfet des Alpes-Maritimes et est en cours d'élaboration (information du 12/03/2024, site de la Préfecture).


Golf de la Bastide
Camp de Tende
Chemin du Ranch
Chemin du Vignal


Atlas des Zones Iondables
N
0
250 m


Atlas des Zones Iondables
N
0
250 m

Hydrogéomorphologie

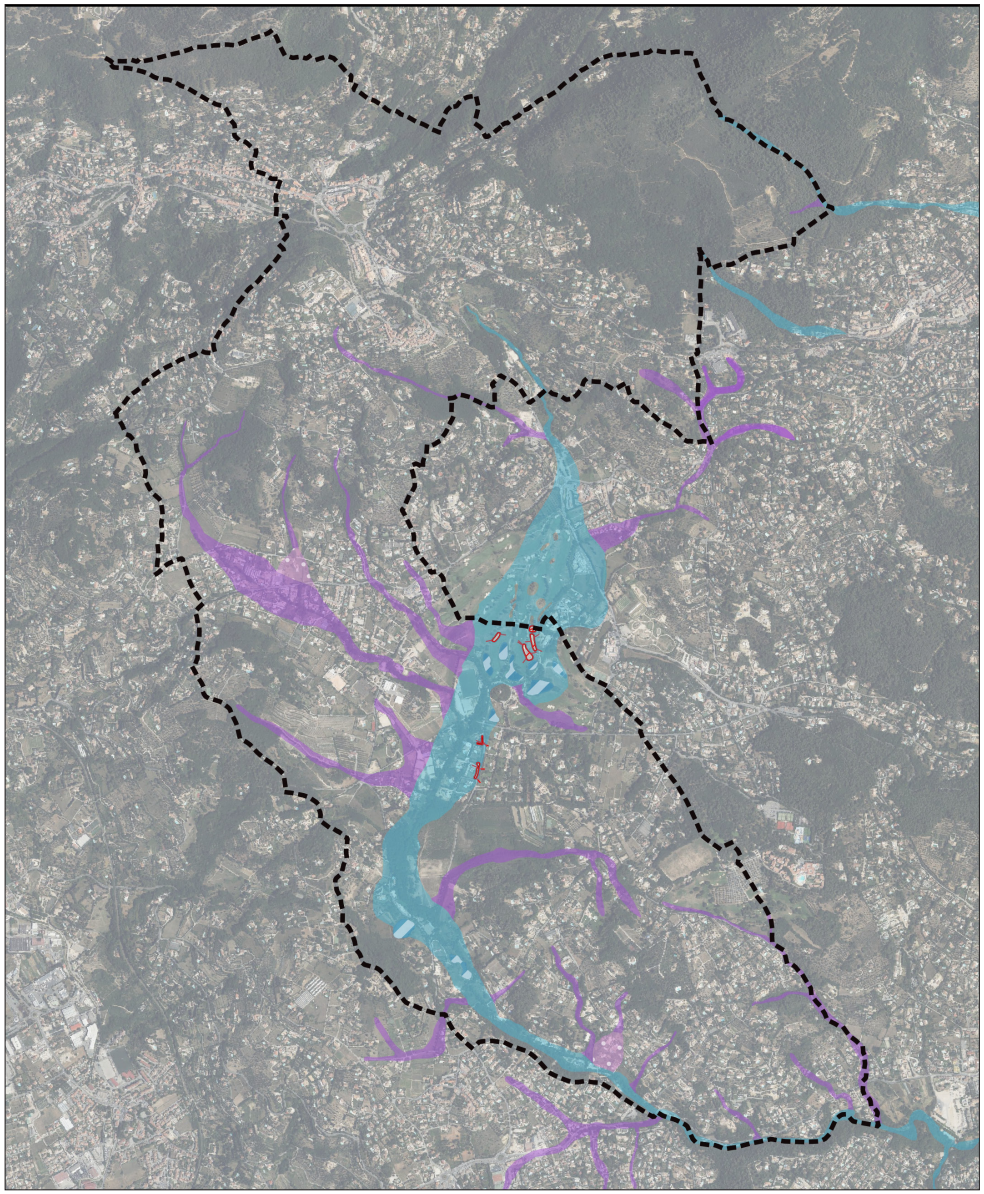
La Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis a fait réaliser une étude hydro-gémorphologique sur l'ensemble du territoire de Châteauneuf-Grasse.

Cette étude met en avant les différents types de ruissellement et de bassins versants et permet de mieux appréhender l'état des lieux hydrologiques afin d'envisager une meilleure planification du territoire en terme d'aménagement et de construction.

Le Préfet des Alpes-Maritimes a précisé, dans un courrier de janvier 2025, à la commune d'Opio, commune voisine et présentant des enjeux similaires que cette « *cartographie produite par la CASA représente de manière plus précise et plus juste les différents compartiments morphologiques des cours d'eau et vallons. Il est ainsi préconisé de prendre en compte cette étude dans la révision du PLU pour définir la zone inondable, en lieu et place de l'AZI dans l'attente du PPRi en cours d'élaboration.* »

Ainsi, en connaissance du risque, les transects d'écoulement seront pris en compte dans le PLU révisé, comme étant des zones dans lesquels les aménagements et constructions doivent être transparents aux écoulements, voire interdits.

A noter la cartographie HGM de la CASA renseigne les zones à risques de la commune et qu'un Plan de Prévention des Risques d'inondation sur la Brague amont a été prescrit par le Préfet des Alpes-Maritimes.



Les données sur les arrêtés de catastrophes naturelles obtenues sur le site du Ministère de la Transition écologiques et de la Cohésion des territoires mettent en lumière la prépondérance du risque inondation sur la commune. Sur les 17 arrêtés de catastrophes naturelles depuis 1982, 11 arrêtés sont d'origines hydroclimatiques (tempêtes, inondations et coulées de boue).
Par ailleurs, l'étude de ces inondations passées montre qu'elles surviennent habituellement sur une période s'étalant de septembre à octobre. Ces mois coïncident à la survenance des épisodes méditerranéens. En effet, ces phénomènes climatiques sont spécifiques aux territoires situés sur le pourtour méditerranéen. Ils résultent de la remontée d'une masse d'air chaud venant de la méditerranée mise en contact avec une masse d'air froid située sur les reliefs montagneux. La rencontre engendre un conflit de masse d'air provoquant des orages violents et parfois stationnaires avec de fortes précipitations.

Un épisode pluvieux est qualifié de « méditerranéen » lorsqu'il engendre plus de 150 mm en 24 h. Par exemple, l'épisode méditerranéen d'octobre 2015 a engendré des précipitations de 126 mm en 2 h et 138 mm en 7 h sur la Brague. Le dernier épisode pluvieux extrême datant de novembre 2019 a engendré 234 mm en 72 h à Châteauneuf-Grasse.

Ces fortes précipitations peuvent provoquer d'énormes dégâts et la perte de vies humaines. Les inondations de 2015 ont engendré la mort de 20 personnes sur la zone côtière du département des Alpes-Maritimes et de nombreux dégâts sur les infrastructures.

La gestion des inondations sur la commune de Châteauneuf-Grasse est une démarche fondamentale, d'autant plus qu'elle est située en amont du bassin versant.

Historique des inondations sur la commune de châteauneuf-de-Grasse

Châteauneuf-Grasse bénéficie d'un climat méditerranéen, caractérisé par des étés chauds et secs et des hivers doux et humides.

La géologie de ce territoire est essentiellement constituée de terrains quaternaires et sédimentaires.

La topographie communale se compose d'une barre rocheuse en tête de bassin culminant à 662 m (Le Pilon) puis se poursuit par un plateau formant le secteur du Pré du Lac et descend par la vallée de la Brague sur la plaine d'Opio, pour aller sur des contreforts en aval du territoire présentant des collines et plateaux assez vallonnés.
Le réseau hydrographique se compose de trois masses d'eau, avec la Brague, la rivière de la Mourachone et le vallon de Mardaric.

Trois masses d'eaux souterraines principales sont présentes sur le territoire : elles se composent d'un domaine géologique complexe et sensible aux pollutions. Elles présentent un bon état quantitatif et qualitatif au niveau des paramètres chimiques mais peu qualitatif en termes d'état écologique.

La commune dispose d'un PPR Mouvement de terrain et d'un PPR Incendie de forêt faisant l'objet d'un zonage de secteur Rouge et secteur Bleu. Ce zonage permet de définir la constructibilité des terrains ainsi que les mesures de protection possibles et de parades contre l'aléa mouvement de terrain, et présente des risques d'aléas au retrait et gonflement d'argile et des aléas d'inondation. Elle est également soumise au risque sismique modéré.

Espaces naturels protégés et inventaires patrimoniaux

Les espaces naturels sont de différente nature et peuvent faire l'objet de simples inventaires mais peuvent être opposables et réglementés en fonction de leur statut.

- Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) constituent des inventaires d'espèces protégées ou non mais pouvant avoir un statut de rare et/ou remarquable et déterminante de la qualité de la biodiversité d'un espace.

- Les sites Natura 2000 constituent des espaces dans lesquels les aménagements doivent respecter des contrats signés au niveau européen permettant la conservation d'habitats et d'espèces désignés comme étant d'intérêt communautaire.

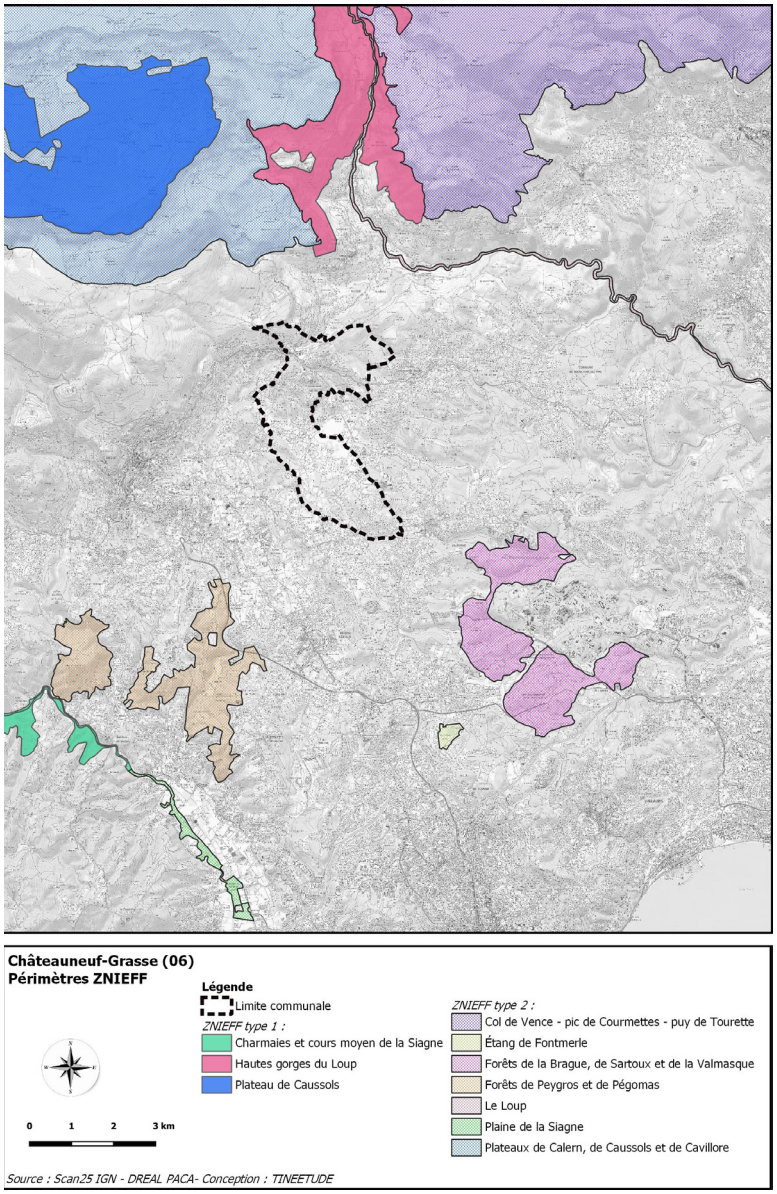
- Les inventaires des zones humides constituent un contrat ayant pour objectif de conserver les espaces désignés comme étant des zones humides, habitats protégés en tant que tel et devant être conservés en l'état.

- Les arrêtés de protection de biotope sont des espaces réglementés dans lesquels des interdictions et prescriptions doivent être appliquées.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

La commune de Châteauneuf-Grasse se situe en dehors de ces périmètres. Le site le plus proche est à 2 km.

Ci-contre, la carte délimite des différentes ZNIEFF à proximité du territoire communal..



Les sites Natura 2000

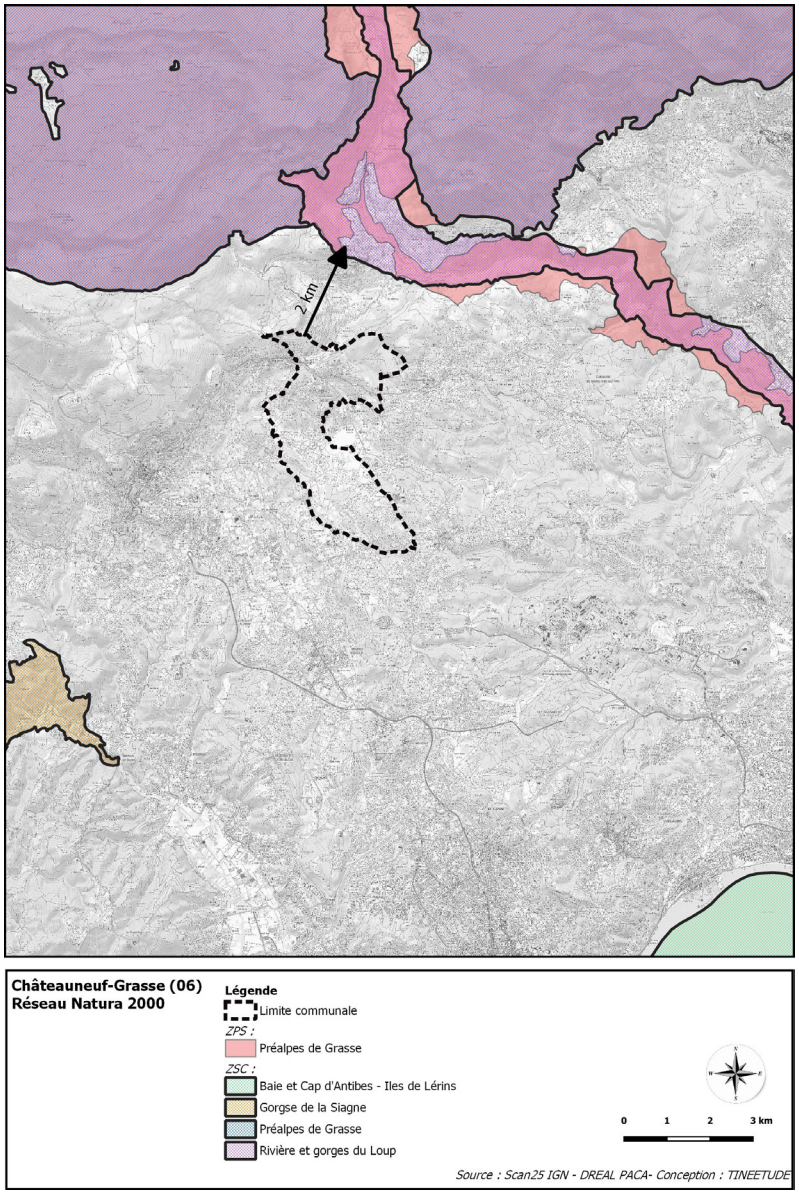
La démarche Natura 2000 vise à créer au niveau européen un réseau de sites afin de préserver la diversité du patrimoine biologique. Ce réseau Natura 2000 a pour objet de maintenir ou de rétablir dans un état de conservation favorable les habitats et les espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire.

Il est mis en place en application de deux directives :

- La « directive Habitat »n° 92/43/CEE impose la délimitation de zones de conservation des habitats naturels représentatifs d'écosystèmes spécifiques à chaque région biogéographique. Les sites désignés au titre de la directive Habitats sont des zones spéciales de conservation (ZSC) ; avant leur désignation, ils sont appelés sites d'importance communautaire (SIC).

- La « directive Oiseaux » n° 79/409/CEE impose la délimitation de zones destinées à la nidification d'oiseaux sauvages menacés d'extinction. Les sites désignés au titre de la directive Oiseaux sont des zones de protection spéciale (ZPS) ; avant leur désignation officielle, ils sont appelés zones d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO).

La commune de Châteauneuf-Grasse se situe en dehors de sites Natura 2000. Le site le plus proche se situe à 2 km du territoire communal.



Inventaire des zones humides

Les zones humides (marais, tourbières, vasières, forêts alluviales, etc.) sont des zones de transition entre le milieu terrestre et le milieu aquatique, caractérisées par la présence d'eau, en surface ou dans le sol. Cette position d'interface leur confère un rôle important dans la régulation des débits des cours d'eau et l'épuration des eaux. Elles contribuent donc à la gestion de la ressource en eau. Il s'y développe également une faune et une flore spécifiques, adaptées aux conditions particulières de ces milieux, notamment de nombreuses espèces rares ou menacées. Cependant, ces milieux sont fragiles et sont en régression en France et en PACA.

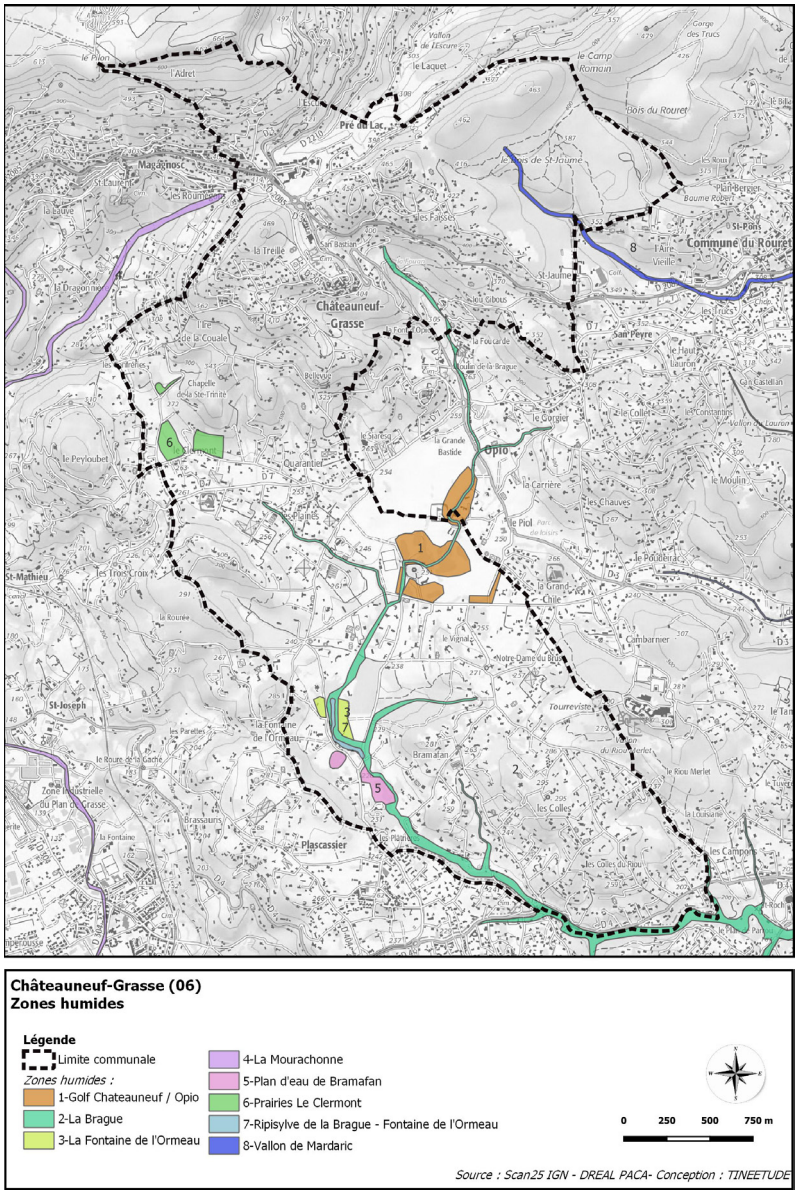
L'inventaire du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes indique les zones humides répertoriées au sein du territoire.

Il importe de préserver les zones humides du territoire de Châteauneuf-Grasse en y excluant tout aménagement ou construction (y compris toute opération de remblai ou déblai).

A ce jour, 8 zones humides sont situées sur le territoire communal :

- Golf Châteauneuf / Opio
- La Bragues
- La fontaine de l'Ormeau
- La Mourachonne
- Le plan d'eau de Bramafan
- Prairies Le Clermont
- Ripisylve de la Brague et fontaine de l'Ormeau
- Vallon de Mardaric.

La carte ci-contre localise les zones humides répertoriées.



L'étude des habitats, de la faune et de la flore sur le territoire de la commune de Châteauneuf-Grasse est basée sur une analyse bibliographique. Elle sera complétée par des investigations de terrain centrées sur les secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par le projet de PLU.

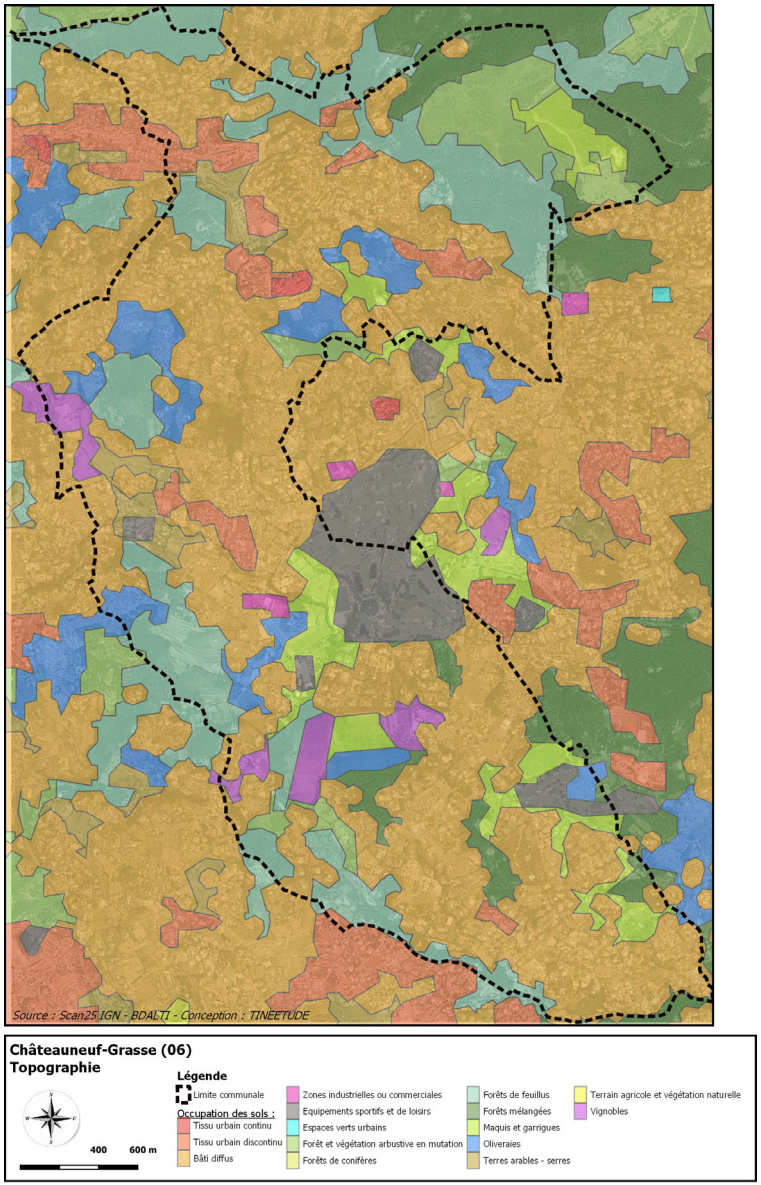
Un diagnostic écologique des données collectées a permis d'appréhender la sensibilité et la valeur patrimoniale des milieux naturels et des espèces présents sur le territoire communal.

Les habitats naturels

Le territoire de Châteauneuf-Grasse est caractérisé par une forte biodiversité du fait des conditions de sols et d'un relief contrasté variant entre collines, plateaux et plaines avec un climat d''influence méditerranéenne. En effet, le contraste est fort entre les vallons parfois encaissés, les secteurs collinaires boisés, les côteaux à urbanisation éparse et les plateaux et plaines avec zones humides.

Ce territoire est marqué également par une mosaïque de milieux ouverts et semi-ouverts dans les secteurs à topographie plane et de milieux plus forestiers et denses sur les côteaux et les milieux collinaires.

La carte ci-contre est issue de Corine Land Cover 2016. Elle localise les principales formations végétales forestières et naturelles, ainsi que l'occupation des sols de la commune.



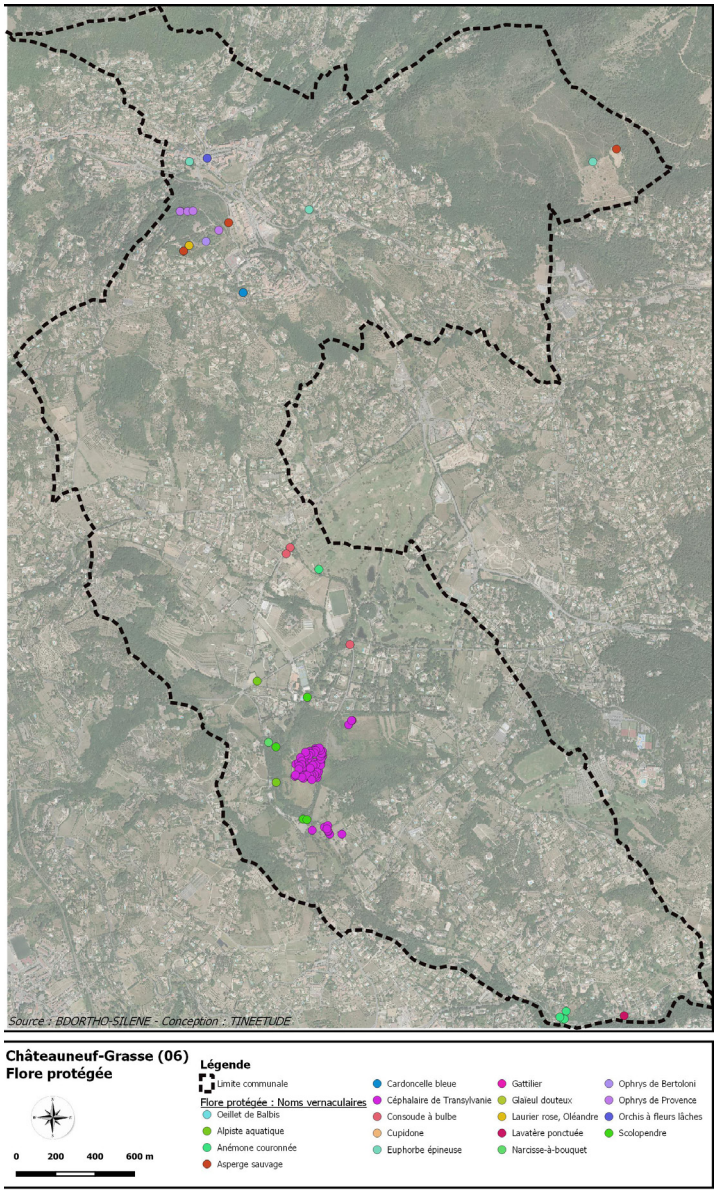
Le cortège floristique

Sur le territoire de Châteauneuf-Grasse, une flore particulièrement riche a été relevée. D'après la base de données SILENE Flore et INPN, 138 espèces floristiques ont été recensées sur la commune.
Parmi ces espèces, 18 sont protégées, réglementées, ou sont en liste rouge en PACA et/ou dans le département.
De nombreuses espèces sont protégées et surtout sont classées comme déterminantes et remarquables au titre de leur qualité et de leur rareté. Le tableau suivant liste les espèces protégées et/ou menacées de disparition en métropole recensées sur la commune de Châteauneuf-Grasse.
Leur préservation reste indéniable et devra être prise en compte dans tout aménagement du territoire.

Quelques exemples d'espèces sont proposés ci-après sous forme de fiche.

Taxonomie		Statut									
		LR									
Nom scientifique	Nom vernaculaire	France	Europe	Monde	Directive habitats	Convention de Berne	Protection nationale	Protection PACA	Réglementation 06	ZNIEFF
Anacamptis laxiflora (Lam.) R.M.Batema	Orchis à fleurs lâches	VU	LC					Art.1	-	D
Anemone coronaria L.	Anémone couronnée	-	-	-	-	-	Art.1	-	-	R
Asparagus acutifolius	Asperge sauvage	-	LC	-	-	-	Art.1	-	-	-
Asplenium scolopendrium L.	Scolopendre	-	-	-	-	-	-	Art.1	-	D
Carthamus caeruleus L., 1753	Cardoncelle bleue	VU	-	-	-	-	-	Art.1	-	D
Cephalaria transylvanica (L.) Schrad. ex	Céphalaire de Transylvanie	VU	-	-	-	-	-	Art.1	-	D
Chamaerops humilis L., 1753	Palmier nain	DD	-	-	-	-	Art.1	-	-	D
Dianthus balbisii Ser., 1824	Œillet de Balbis	LC	DD	-	-	-	Art.1	-	-	-
Euphorbia spinosa L., 1753	Euphorbe épineuse	-	-	-	-	-	Art.1	-	-	-
Gladiolus dubius Guss., 1832	Glaïeul douteux	LC	-	-	-	-	Art.1	-	-	R
Malva punctata (L.) Alef., 1862	Lavatère ponctuée	-	-	-	-	-	-	Art.1	-	D
Narcissus tazetta subsp. tazetta	Narcisse-à-bouquet	-	-	-	-	-	-	-	Art.2	-
Nerium oleander L., 1753	Nérion laurier-rose	EN	-	-	-	-	Art.2-3	-	-	D
Ophrys bertolonii Moretti, 1823	Ophrys de Bertoloni	NT	-	-	-	-	Art.1	-	-	-
Ophrys provincialis (Baumann & Künkele	Ophrys de Provence	DD	-	-	-	-	-	Art.1	-	R
Phalaris aquatica L., 1755	Alpiste aquatique	-	LC	-	-	-	-	Art.1	-	R
Symphytum bulbosum K.F.Schimp., 1825	Consoude à bulbe	-	-	-	-	-	-	Art.1	-	D
Vitex agnus-castus L., 1753	Gattilier	LC	-	-	-	-	Art.2-3	-	-	D

(«LR» : Listes rouges, «D» : espèce déterminante, «R» : espèce remarquable, VU : Vulnérable, NT : Quasi-menacé, LC : Préoccupation mineur, DD : Données insuffisantes)



Ophrys de Bertoloni (*Ophrys bertolonii*)

Description : Plante de couleur intense avec une bordure finement ciliée

Écologie et répartition : Sols calcaires jusqu'à 1450 m d'altitude, présente en méditerranée centrale.

Source : INPN

Anacamptide à fleurs lâches (*Anacamptis laxifolia*)

Description : Orchidée aux couleurs vives fuschia

Écologie et répartition : Sol humide et calcaires, milieux ouverts.

Source : INPN

Consoude bulbeuse (*Symphytum bulbosum*)

Description : Fleur jaune pâle tombante.

Écologie et répartition : Bordure des ruisseaux et zones humides, sol sablonneux. De 0 à 1800 m, présente sur l'ensemble du département.

Source : INPN

Alpiste aquatique (*Phalaris aquatica*)

Description : Graminée de haute taille avec une inflorescence jaunâtre à vert.

Écologie et répartition : Présente dans des milieux humides, le long des cours d'eau, des mares et étendues d'eau mais aussi dans des fossés humides.

Source : INPN

Narcisse à bouquets (*Narcissus tazetta*)

Description : Fleur blanche à corolle jaune sous forme de bouquet (plusieurs fleurs par pied).

Écologie et répartition : Prairies humides hydrophiles et hygrophiles méditerranéennes de basse altitude.

Source : INPN

Scolopendre (*Asplenium scolopendrium*)

Description : Fougère à grandes frondes.

Écologie et répartition : Milieux humides, talus et bords de canal et cours d'eau, en présence de milieux forestiers comme hêtraies, chênaies.

Source : INPN

Une faune diversifiée

Les données recueillies dans les bases de données Faune-paca, Silene Faune et INPN, permettent de dresser un aperçu des espèces animales présentes sur le territoire communal.

Les taxons protégés inventoriés ainsi que leurs statuts de protection sont listés dans les tableaux ci-dessous dont voici la légende :

Légende :	Abréviations :
Espèce menacée de disparition en métropole :	An. : Annexe
CR En danger critique	Art. : Article
EN En danger	
VU Vulnérable	
Autres catégories :	
NT Quasi menacée	
(espèce proche du seuil des espèces menacées ou qui pourrait être menacée si des mesures de conservation spécifiques n'étaient pas prises)	
LC Préoccupation mineure	
(espèce pour laquelle le risque de disparition de France est faible)	
DD Données insuffisantes	
(espèce pour laquelle l'évaluation n'a pas pu être réalisée faute de données suffisantes)	
NA Non applicable	
(espèce non soumise à évaluation)	
II Interdiction d'introduction sur le territoire français	
(espèce invasive)	

Reptiles et amphibiens

La plupart des amphibiens et reptiles recensés sur le territoire sont des espèces relativement communes. Elles sont protégées par l'arrêté du 19 novembre 2007 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

L'article 2 de cet arrêté interdit la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos des animaux. Il convient donc de préserver les divers points d'eau (cours d'eau, mares, bassins, etc.) favorables aux amphibiens, ainsi que les habitats naturels occupés par les reptiles.

7 espèces protégées de reptiles sont présentes sur le territoire :

Taxonomie		Statut de protection					
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Livre Rouge Mondial	Livre Rouge National	Directive habitats	Protection Nationale	Convention de Berne	ZNIEFF
nguis fragilis	Orvet fragile, Orvet	-	LC	-	Art. 3	An. III	
acerta bilineata	Lézard vert à deux raies	LC	LC	An. IV	Art. 2	An. III	
Malpolon monspessulanus	Couleuvre de Montpellier	LC	LC	-	Art. 3	An. III	
latrix helvetica	Couleuvre helvétique	-	LC	-	Art. 2	An. III	
latrix maura	Couleuvre vipérine	LC	LC	-	Art. 3	An. III	
odarcis muralis	Lézard des murailles	LC	LC	An. IV	Art. 2	An. II	
arentola mauritanica	Tarente de Maurétanie	LC	LC	-	Art. 3	An. III	

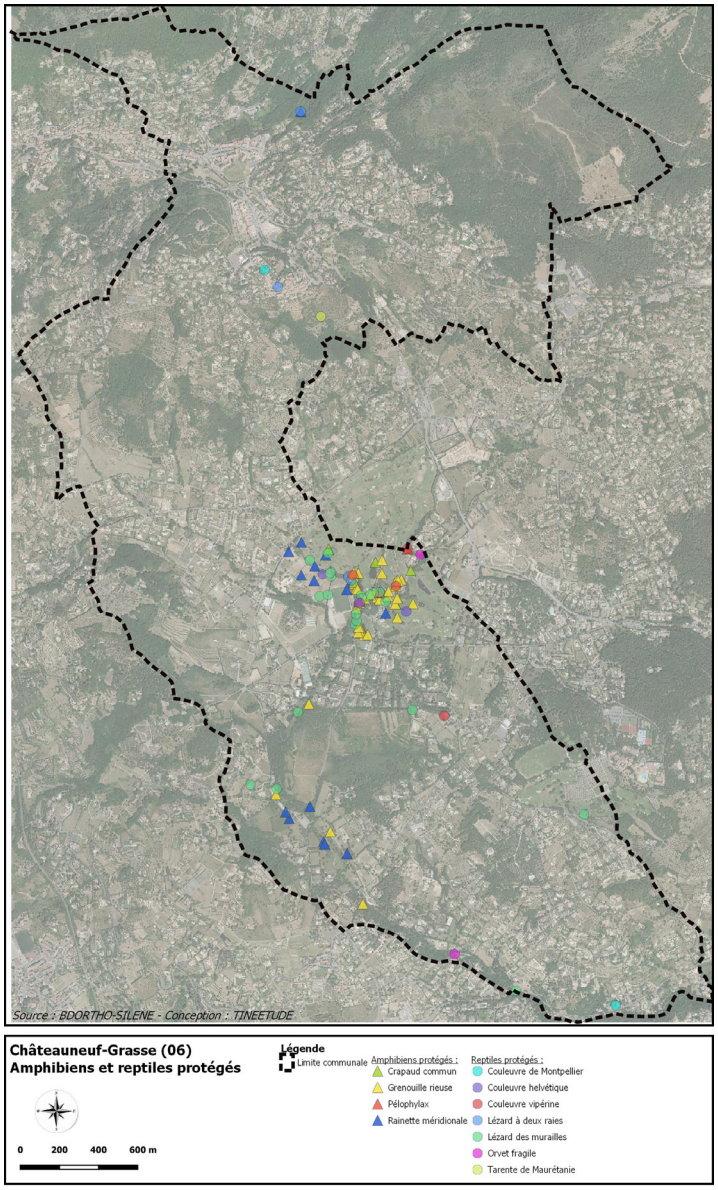
Lézard vert à deux raies *(Lacerta bilineata)*
C'est un lézard assez commun en Méditerranée se plaisant dans les milieux ouverts secs et chauds. Comme beaucoup de lézard, il aime se cacher dans des abris formés par des murets en pierres ou des infractuosités dans les bâtiments.
Répartition : pourtour méditerranéen.

4 espèces protégées d'amphibien sont présentes sur le territoire :

Taxonomie		Statut de protection					
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Livre Rouge Mondial	Livre Rouge National	Directive habitats	Protection Nationale	Convention de Berne	ZNIEFF
Bufo bufo	Crapaud commun	LC	LC	-	Art. 3	An. III	-
Hyla meridionalis	Rainette méridionale	LC	LC	An. IV	Art. 2	An. II	-
Pelophylax Fitzinger	Pélophylax de Fitz.	LC	LC	-	Art. 4	An. III	-
Pelophylax ridibundus	Grenouille rieuse	LC	LC	An. V	Art. 3	An. III	-

Rainette méridionale *(Hyla meridionalis)*

Amphibien le plus fréquent des Alpes-Maritimes, cette grenouille occupe une grande variété d'habitats, du littoral jusqu'à 800 m d'altitude. Espèce anthropophile, elle se trouve dans les milieux humides, pouvant se loger au cœur des villages, des grandes agglomérations sur les balcons et toitures des maisons. Elle est menacée par des destructions de ses habitats et par l'assèchement des zones humides, milieux favorables à la reproduction.



Les invertébrés

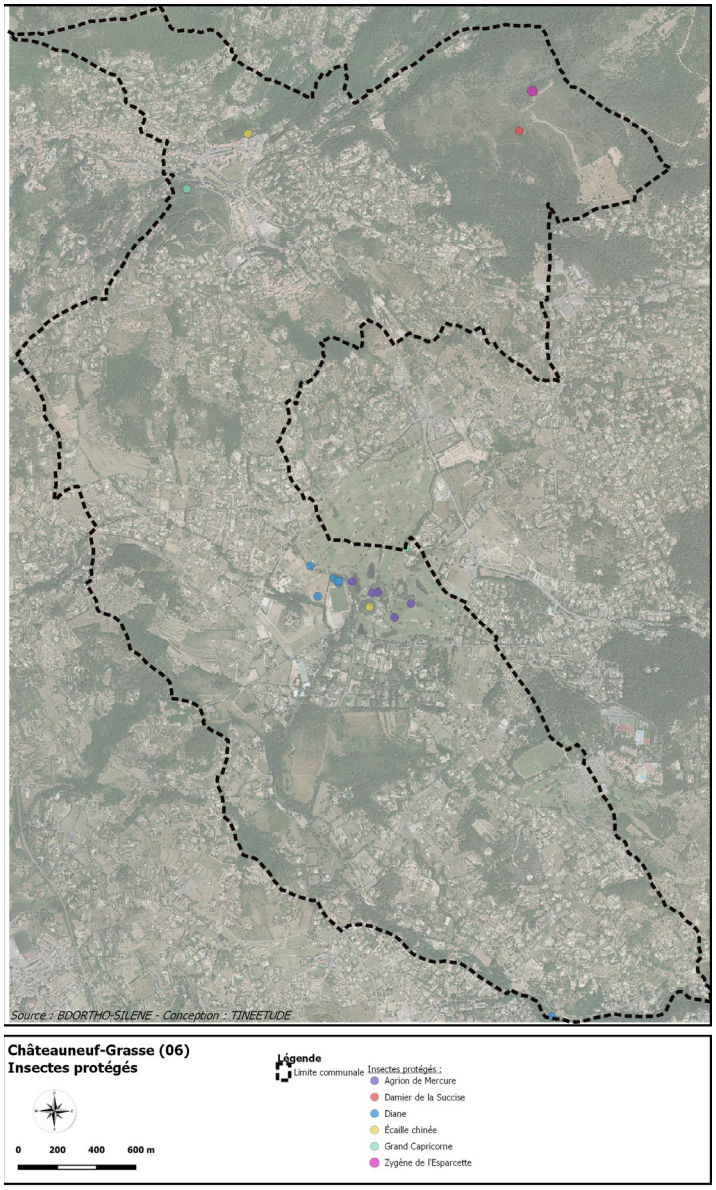
Les données bibliographiques concernant l'entomofaune de la commune recensent 6 espèces protégées :

Taxonomie		Statut de protection						
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Livre Rouge Mondial	Livre Rouge Européen	Livre Rouge National	Directive habitats	Protection Nationale	Convention de Berne	ZNIEFF
Lépidoptère								
Euphydryas aurinia aurinia	Damier de la succise	-	-	-	Ann. II	Art. 3	Ann. II	-
Euplagia quadripunctaria	Ecaille chinée	LC	-	LC	Ann. II	-	-	-
Zerynthia polyxena	Diane	LC	LC	LC	An IV	Art. 2	Ann. II	-
Zygaena rhadamanthus	Zygène de l'Esparcette	LC	LC	LC	-	Art. 3	-	D
Coléoptères								
Cerambyx cerdo	Grand Capricorne	VU	LC	NT	An II-IV	Art 2	An II	D
Odonates								
Coenagrion mercuriale	Agrion de Mercure	NT	LC	LC	An II	Art. 2	Ann. II	

Agrion de Mercure *(Coenagrion mercuriale)*

Cette libellule se développe dans les milieux lotiques (eaux courantes) permanents de faible importance, aux eaux claires et bien oxygénées, oligotrophes à eutrophes et bien végétalisées: en général ruisseaux, rigoles, drains, fossés alimentés ou petites rivières, sources, suintements, fontaines, résurgences…

La larve supporte très mal l'assèchement, même de courte durée, elle est relativement sensible à la charge organique et se développe préférentiellement dans des milieux où la concentration d'oxygène dissous est élevée. Les prairies qui bordent les ruisseaux ou fossés ont une grande importance pour l'espèce. Elles sont utilisées comme site de maturation des imagos, comme terrain de chasse et lieu de repos.



Les mammifères

Plusieurs espèces de mammifères fréquentent le territoire.

Parmi elles, certaines sont protégées au niveau national : le Blaireau d'Europe, le Lapin de Garenne, le Sanglier, le Renard Roux et l'Écureuil Roux. Ces espèces sont communes en France, et pour la plupart possèdent une grande faculté d'adaptation aux conditions du milieu dans lequel elles vivent.

Les zones naturelles de Châteauneuf-Grasse, mais aussi les zones urbanisées peuvent être fréquentées par les Chiroptères.

La plupart des espèces de Chiroptères sont à l'heure actuelle en déclin dans toute l'Europe. La faiblesse de leur reproduction, le manque de moyens de défense pendant une grande partie de l'année ainsi que leur grande sensibilité au dérangement, en font des animaux particulièrement vulnérables à diverses menaces. Toutes les espèces de chauves-souris présentes en France sont intégralement protégées par l'Arrêté Ministériel du 17 Avril 1981 relatif à la loi de protection de l'environnement de 1976. Les chiroptères étant très sensibles à l'altération des continuités écologiques, il convient, dans le projet de révision du PLU, de veiller au maintien des réseaux naturels (cours d'eau, ripisylves, lisières, corridors boisés etc.), et de préserver les éventuels sites de reproduction et zones de chasse qui peuvent être inféodés à des bâtiments, des ouvrages, des cavités souterraines, des arbres, ainsi qu'à des zones cultivées.

Petit rhinolophe (Rhinolophus hipposideros)

Le Petit Rhinolophe est le plus petit représentant de la famille des Rhinolophidés, il ne peut pas être confondu avec les autres espèces. Le pelage est brun clair sur le dos et grisâtre sur le ventre. Les membranes alaires et les oreilles sont marron clair.
Il fréquente les plaines et remonte jusque dans les vallées chaudes de moyenne montagne. Il est lié aux forêts de feuillus ou mixtes, à proximité de l'eau, et fréquente aussi les milieux urbains dotés d'espaces verts. Il chasse à proximité de son gîte, son domaine vital varie considérablement en fonction des milieux, généralement de l'ordre d'une dizaine d'hectares. Il se met en chasse en moyenne entre 15 et 30 minutes après le coucher du soleil.

En hiver, il occupe les cavités souterraines favorables, de taille variée : carrières, mines, aqueducs, galeries, tunnels, caves, et des micro-cavités. En été, il s'installe souvent dans les combles des grands bâtiments comme les châteaux, églises, moulins et apprécie aussi des espaces plus confinés dans le bâti. Il investit aussi les cavités, grottes et mines ou des caves.

Ecureuil roux *(Sciurus vulgaris)*

Petit mammifère à corps allongé. La tête est plutôt ronde. Les oreilles sont grandes et prolongées par un pinceau de poils plus fourni en hiver, la queue est longue (presqu'autant que la tête plus le corps) et touffue. Les yeux sont assez gros. Il affectionne les milieux boisés de conifères, construit son nid en forme de boule avec branchage, feuillage et brindilles presque à la cime des arbres.

Les oiseaux

L'avifaune nicheuse et estivante locale est riche de nombreuses espèces d'affinité biogéographique variée (médioeuropéenne, voire nordique méditerranéenne).
La bibliographie fait état de 137 espèces d'oiseaux contactées sur le territoire communal ; dont 114 protégées.

Cortège de rapaces

Le cortège de rapaces est assez riche car il y a 11 espèces observées. Parmi ces espèces, 6 sont nicheuses sur le territoire. Certains sont très vulnérables (VU) : Le Circaète-Jean-Le Blanc et le Faucon crécerelle. Certaines sont des rapaces nocturnes : le Hibou petit-duc. Ces espèces se situent sur des sites de nidification très localisés pour lesquels les dérangements sont à exclure pendant le période de reproduction.

Cortège d'espèces de milieux boisés

Plusieurs espèces de Fauvettes et de Mésanges nichent sur le territoire communal. D'autres espèces des milieux boisés ont été observées telles que le Pipit des arbres, le Geai des Chênes, les Pic vert et Epeiche. Ces espèces sont des espèces communes et répandues en PACA et en France. De plus on a observé plusieurs espèces listées comme « vulnérables » sur la liste Rouge des oiseaux nicheurs en France métropolitaine : Hirondelle, Grimpereau des jardins, cortège de Mésanges.

Cortège d'espèces de milieux ouverts et semi-ouverts

De nombreuses espèces fréquentent les prairies, friches, pâturages et landes du territoire, telles que les Roitelets et les Fauvettes. Pour ces espèces, la menace principale est la fermeture des milieux à cause de l'abandon des pratiques pastorales ou par la reforestation naturelle.

Cortège d'oiseau à tendance anthropophile

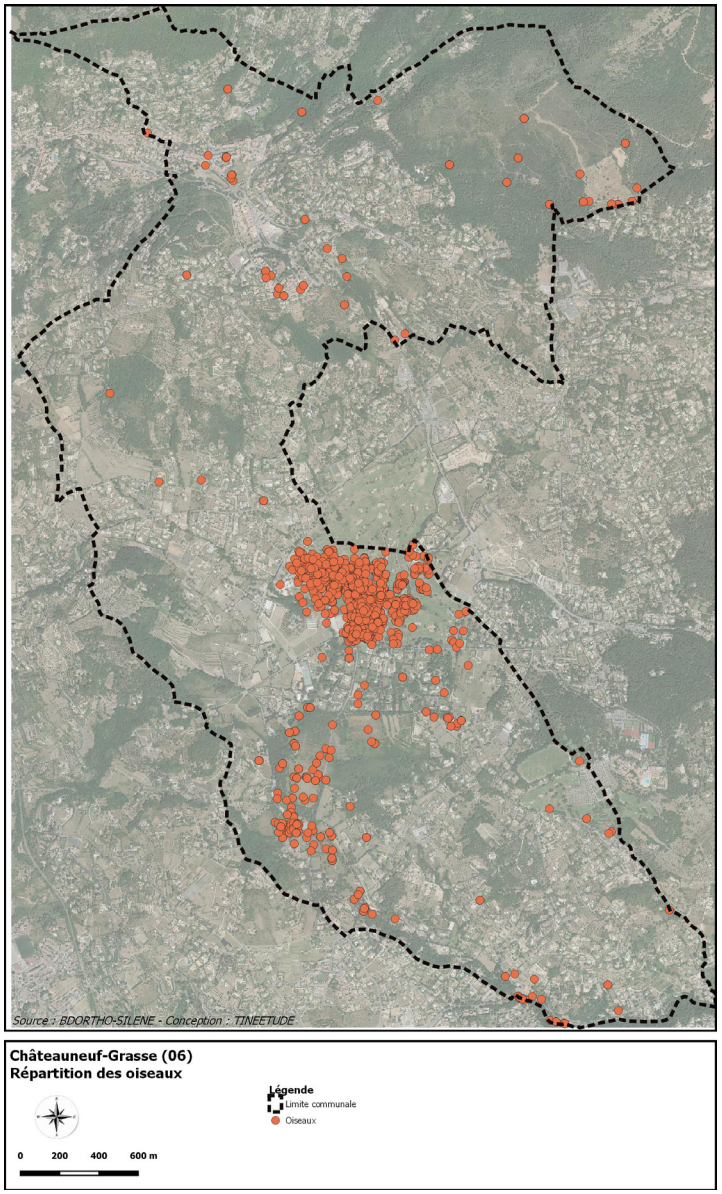
Certaines espèces d'oiseaux fréquentent des milieux modifiés par l'Homme. Le Grand corbeau par exemple est un corvidé opportuniste et ubiquiste qui profite de l'activité humaine pour diversifier son régime alimentaire. L'Hirondelle rustique, l'Hirondelle de fenêtre, le Martinet noir, le Rougequeue ou le Hibou petit-duc nichent dans ou sur les constructions humaines. Ces espèces dépendent ainsi des possibilités d'accès aux habitations pour la nidification et sont soumises aux aléas des réfections de bâtiments.

Cortège d'oiseaux des milieux humides

Les plans d'eau présents sur la commune (la Bragues, la plaine du Golf d'Opio/ Châteauneuf-Grasse), gardent encore certains intérêts ornithologiques. Ils accueillent des oiseaux paludicoles et aquatiques : le Martin Pêcheur, la Bergeronnette des ruisseaux, le Guêpier d'Europe. Ces milieux humides constituent aussi des haltes passagères pour les oiseaux migrateurs.

Le Code de l'Environnement interdit la destruction des espèces protégées et pour toute dérogation, un dossier spécifique auprès du Conseil National de la Protection de la Nature doit être élaboré.
La signification écologique de ces espèces ne peut être ignorée et constitue un argument majeur pour leur conservation.

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Nom scientifique	Nom vernaculaire
Accipitriforme :		**Galliformes :**		Oenanthe oenanthe (Linnaeus, 1758)	Traquet motteux
Accipiter gentilis (Linnaeus, 1758)	Autour des palombes	Phasianus colchicus Linnaeus, 1758	Faisan de Colchide	Oriolus oriolus (Linnaeus, 1758)	Loriot d'Europe, Loriot jaune
Accipiter nisus (Linnaeus, 1758)	Epervier d'Europe	Fulica atra Linnaeus, 1758	Foulque macroule	Parus major Linnaeus, 1758	Mésange charbonnière
Aquila chrysaetos (Linnaeus, 1758)	Aigle royal	Gallinula chloropus (Linnaeus, 1758)	Poule-d'eau, Gallinule poule-d'eau	Passer domesticus (Linnaeus, 1758)	Moineau domestique
Buteo buteo (Linnaeus, 1758)	Buse variable	Grus grus (Linnaeus, 1758)	Grue cendrée	Periparus ater (Linnaeus, 1758)	Mésange noire
Circaetus gallicus (Gmelin, 1788)	Circaète Jean-le-Blanc	Rallus aquaticus Linnaeus, 1758	Râle d'eau	Phoenicurus ochruros (S. G. Gmelin, 1774)	Rougequeue noir
Circus aeruginosus (Linnaeus, 1758)	Busard des roseaux	**Passeriformes :**		Phoenicurus phoenicurus (Linnaeus, 1758)	Rougequeue à front blanc
Hieraaetus pennatus (Gmelin, 1788)	Aigle botté	Acrocephalus scirpaceus (Hermann, 1804)	Rousserolle effarvatte	Phylloscopus bonelli (Vieillot, 1819)	Pouillot de Bonelli
Milvus migrans (Boddaert, 1783)	Milan noir	Aegithalos caudatus (Linnaeus, 1758)	Mésange à longue queue	Phylloscopus collybita (Vieillot, 1887)	Pouillot véloce
Pernis apivorus (Linnaeus, 1758)	Bondrée apivore	Anthus pratensis (Linnaeus, 1758)	Pipit farlouse	Phylloscopus sibilatrix (Bechstein, 1793)	Pouillot siffleur
Anseriformes :		Anthus richardi Vieillot, 1818	Pipit de Richard	Phylloscopus trochilus (Linnaeus, 1758)	Pouillot fitis
Aix galericulata (Linnaeus, 1758)	Canard mandarin	Anthus spinoletta (Linnaeus, 1758)	Pipit spioncelle	Pica pica (Linnaeus, 1758)	Pie bavarde
Aix sponsa (Linnaeus, 1758)	Canard carolin, Canard branchu	Anthus trivialis (Linnaeus, 1758)	Pipit des arbres	Prunella modularis (Linnaeus, 1758)	Accenteur mouchet
Alopochen aegyptiaca (Linnaeus, 1766)	Ouette d'Egypte, Oie d'Egypte	Carduelis carduelis (Linnaeus, 1758)	Chardonneret élégant	Ptyonoprogne rupestris (Scopoli, 1769)	Hirondelle de rochers
Anas crecca Linnaeus, 1758	Sarcelle d'hiver	Certhia brachydactyla C.L. Brehm, 1820	Grimpereau des jardins	Regulus ignicapilla (Temminck, 1820)	Roitelet à triple bandeau
Anas platyrhynchos Linnaeus, 1758	Canard colvert	Cettia cetti (Temminck, 1820)	Bouscarle de Cetti	Regulus regulus (Linnaeus, 1758)	Roitelet huppé
Anser anser (Linnaeus, 1758)	Oie cendrée	Chloris chloris (Linnaeus, 1758)	Verdier d'Europe	Riparia riparia (Linnaeus, 1758)	Hirondelle de rivage
Anser Brisson, 1760		Cinclus cinclus (Linnaeus, 1758)	Cincle plongeur	Saxicola rubetra (Linnaeus, 1758)	Traquet tarier, Tarier des prés
Aythya ferina (Linnaeus, 1758)	Fuligule milouin	Cisticola juncidis (Rafinesque, 1810)	Cisticole des joncs	Saxicola rubicola (Linnaeus, 1766)	Tarier pâtre
Branta canadensis (Linnaeus, 1758)	Bernache du Canada	Coccothraustes coccothraustes (Linnaeus, 1758)	Grosbec casse-noyaux	Serinus serinus (Linnaeus, 1766)	Serin cini
Cairina moschata (Linnaeus, 1758)	Canard musqué	Corvus corone cornix Linnaeus, 1758	Corneille mantelée	Sitta europaea Linnaeus, 1758	Sittelle torchepot
Cygnus atratus (Latham, 1790)	Cygne noir	Corvus corone Linnaeus, 1758	Corneille noire	Spinus spinus (Linnaeus, 1758)	Tarin des aulnes
Cygnus olor (Gmelin, 1803)	Cygne tuberculé	Corvus monedula Linnaeus, 1758	Choucas des tours	Sturnus vulgaris Linnaeus, 1758	Etourneau sansonnet
Mareca penelope (Linnaeus, 1758)	Canard siffleur	Cyanistes caeruleus (Linnaeus, 1758)	Mésange bleue	Sylvia atricapilla (Linnaeus, 1758)	Fauvette à tête noire
Mareca strepera (Linnaeus, 1758)	Canard chipeau	Delichon urbicum (Linnaeus, 1758)	Hirondelle de fenêtre	Sylvia borin (Boddaert, 1783)	Fauvette des jardins
Spatula clypeata (Linnaeus, 1758)	Canard souchet	Emberiza calandra Linnaeus, 1758	Bruant proyer	Sylvia cantillans (Pallas, 1764)	Fauvette passerinette
Spatula querquedula (Linnaeus, 1758)	Sarcelle d'été	Emberiza cia Linnaeus, 1766	Bruant fou	Sylvia communis Latham, 1787	Fauvette grisette
Bucerotiformes :		Emberiza cirlus Linnaeus, 1758	Bruant zizi	Sylvia melanocephala (Gmelin, 1789)	Fauvette mélanocéphale
Upupa epops Linnaeus, 1758	Huppe fasciée	Emberiza hortulana Linnaeus, 1758	Bruant ortolan	Sylvia undata (Boddaert, 1783)	Fauvette pitchou
Caprimulgiformes :		Emberiza schoeniclus (Linnaeus, 1758)	Bruant des roseaux	Troglodytes troglodytes (Linnaeus, 1758)	Troglodyte mignon
Apus apus (Linnaeus, 1758)	Martinet noir	Erithacus rubecula (Linnaeus, 1758)	Rougegorge familier	Turdus iliacus Linnaeus, 1766	Grive mauvis
Apus Scopoli, 1777		Ficedula hypoleuca (Pallas, 1764)	Gobemouche noir	Turdus merula Linnaeus, 1758	Merle noir
Charadriiformes :		Fringilla coelebs Linnaeus, 1758	Pinson des arbres	Turdus philomelos C. L. Brehm, 1831	Grive musicienne
Actitis hypoleucos (Linnaeus, 1758)	Chevalier guignette	Fringilla montifringilla Linnaeus, 1758	Pinson du nord	Turdus pilaris Linnaeus, 1758	Grive litorne
Gallinago gallinago (Linnaeus, 1758)	Bécassine des marais	Garrulus glandarius (Linnaeus, 1758)	Geai des chênes	Turdus viscivorus Linnaeus, 1758	Grive draine
Larus michahellis Naumann, 1840	Goéland leucophée	Hirundo D'Orbigny & Lafresnaye, 1838	Hirondelle d'Orbigny	**Pelecaniformes :**	
Tringa ochropus Linnaeus, 1758	Chevalier culblanc	Hirundo rustica Linnaeus, 1758	Hirondelle rustique	Ardea cinerea Linnaeus, 1758	Héron cendré
Vanellus vanellus (Linnaeus, 1758)	Vanneau huppé	Lanius collurio Linnaeus, 1758	Pie-grièche écorcheur	Ardea purpurea Linnaeus, 1766	Héron pourpré
Columbiformes :		Lanius senator Linnaeus, 1758	Pie-grièche à tête rousse	Bubulcus ibis (Linnaeus, 1758)	Héron garde-bœufs
Columba livia Gmelin, 1789	Pigeon biset	Linaria cannabina (Linnaeus, 1758)	Linotte mélodieuse	Egretta garzetta (Linnaeus, 1766)	Aigrette garzette
Columba oenas Linnaeus, 1758	Pigeon colombin	Lophophanes cristatus (Linnaeus, 1758)	Mésange huppée	Ixobrychus minutus (Linnaeus, 1766)	Butor blongios, Blongios nain
Columba palumbus Linnaeus, 1758	Pigeon ramier	Lullula arborea (Linnaeus, 1758)	Alouette lulu	Nycticorax nycticorax (Linnaeus, 1758)	Héron bihoreau, Bihoreau gris
Streptopelia decaocto (Frivaldszky, 1838)	Tourterelle turque	Luscinia megarhynchos C. L. Brehm, 1831	Rossignol philomèle	Phalacrocorax carbo (Linnaeus, 1758)	Grand Cormoran
Coraciiformes :		Luscinia svecica (Linnaeus, 1758)	Gorgebleue à miroir	**Phoenicopteriformes :**	
Alcedo atthis (Linnaeus, 1758)	Martin-pêcheur d'Europe	Motacilla alba Linnaeus, 1758	Bergeronnette grise	Tachybaptus ruficollis (Pallas, 1764)	Grâbe castagneux
Merops apiaster Linnaeus, 1758	Guêpier d'Europe	Motacilla cinerea Tunstall, 1771	Bergeronnette des ruisseaux	**Piciformes :**	
Ciculiformes :		Motacilla flava Linnaeus, 1758	Bergeronnette printanière	Dendrocopos major (Linnaeus, 1758)	Pic épeiche
Cuculus canorus Linnaeus, 1758	Coucou gris	Muscicapa striata (Pallas, 1764)	Gobemouche gris	Dendrocopos minor (Linnaeus, 1758)	Pic épeichette
Falconiformes :				Jynx torquilla Linnaeus, 1758	Torcol fourmilier
Falco tinnunculus Linnaeus, 1758	Faucon crécerelle			Picus viridis Linnaeus, 1758	Pic vert, Pivert
				Psittaciformes :	
				Psittacula krameri (Scopoli, 1769)	Perruche à collier
				Strigiformes :	
				Otus scops (Linnaeus, 1758)	Hibou petit-duc, Petit-duc scops

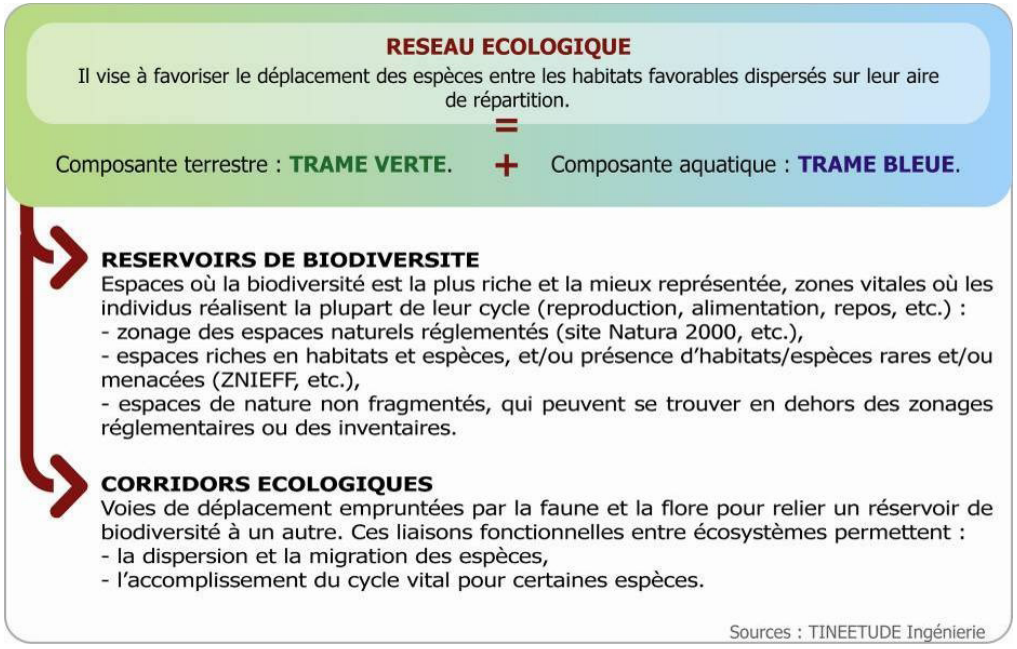

Source : BDORTHO-SILENE - Conception : TINEETUDE
Châteauneuf-Grasse (06)
Répartition des oiseaux
Légende
Limite communale
Oiseaux
0
200
400
600 m

2.4. Réseau écologique - Trame verte et bleue

Les objectifs et composantes de la trame verte et bleue :

Pour survivre et résister aux agressions (épidémies, prédations, morts accidentelles…), la population d'une espèce doit comprendre un effectif minimal. Elle doit donc disposer d'un territoire de taille suffisante lui permettant de réaliser la totalité de son cycle vital (alimentation ici, nidification là, repos ailleurs). La fragmentation des espaces naturels liée aux activités humaines constitue donc une forte menace pour les écosystèmes.

Dans la loi portant engagement national pour l'environnement, dit Grenelle 2, la Trame Verte et Bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la restauration des continuités écologiques entre les milieux naturels.



Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, approuvé le 17/10/2014, est un outil d'aménagement du territoire visant à identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux. L'ensemble des SRCE constituera à terme la Trame Verte et Bleue nationale. L'objectif principal est de favoriser le déplacement des espèces sur le long terme. Afin de réaliser cet objectif, le SRCE identifie les continuités écologiques susceptibles de garantir les échanges et propose un plan d'action stratégique.
Le Plan Local d'Urbanisme de Châteauneuf-Grasse devra prendre en compte le SRCE.

Contextualisation des enjeux :

Le territoire de Châteauneuf-Grasse s'inscrit dans le secteur géographique des « Préalpes d'Azur » caractérisé par des milieux ouverts et semi-ouverts et quelques zones boisées, en pied de massif calcaire. Une grande partie du territoire se caractérise par des constructions diffuses résidentielles.
Des couloirs de déplacement sont constitués par la Brague, la rivière de la Mourachonne et le vallon de Mardaric.

Continuités écologiques régionales :

Les grandes continuités de la région PACA ont été rattachées à 5 grands ensembles (5 sous-trames) : milieux forestiers, milieux semi-ouverts, milieux ouverts, zones humides et eaux courantes. Les grands types de continuités sont souvent imbriqués, mais il est possible d'en dégager les grandes caractéristiques à l'échelle régionale :

Les continuités forestières *(Forêts de conifères, forêts de feuillus, forêts mélangées)*

Elles constituent un vaste ensemble écologique sur le territoire communal. Les forêts peu denses sont situées sur les versants des massifs soit sur des sommets de collines, soit en façade sud des Préalpes.
Cette forêt appartient au réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux forestiers, en continuité avec les autres réservoirs forestiers de la région, s'étendant principalement au nord du territoire.

Les continuités des milieux semi-ouverts *(Garrigue, landes, landes subalpines, maquis)*

Les espaces semi-ouverts sont présents sur une partie du territoire, le plus souvent les milieux en plaine et plateau et les versants sur les coteaux sud des reliefs collinaires. Cette trame se compose de garrigues, de maquis et de landes, parfois de falaises calcaires, de surfaces assez étendues à l'échelle de la commune.

Les espaces naturels formant un réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux semi-ouverts ne sont que très peu représentés sur la commune.

Les continuités des milieux ouverts *(Pelouses et pâturages naturels, plages, dunes, sable, prairies, roches nues, végétation clairsemée)*

Les milieux ouverts exacerbent la tendance observée pour les milieux semi-ouverts. Ils sont globalement en régression à l'échelle régionale et se cantonnent à de petites surfaces isolées, non mises en évidence à l'échelle d'analyse du SRCE.

Les pelouses et pâturages sont représentés en plaine principalement et de manière éparse dans les secteurs à urbanisation diffuses.

Les continuités écologiques aquatiques *(Zones humides et eaux courantes)*

À l'échelle régionale, il ressort que la partie eau courante de la trame bleue présente un maillage assez serré et équilibré tant dans la couverture géographique que dans sa composition. Pour ce qui est des plans d'eau et des zones humides d'importance, leur répartition est hétérogène et déséquilibrée à l'échelle régionale. Il existe cependant une multitude de milieux rivulaires et de zones humides de petite taille difficilement décelables sur la carte à l'échelle régionale et réparties de façon assez homogène sur le territoire, avec une liaison « forte» avec les milieux d'eau courante.

La Brague, la Mourachonne et le vallon de Mardaric constituent des trames bleues en discontinu.
Des zones humides sont répertoriées sur le territoire sur les secteurs de plaines.

Autres réservoirs *(Réservoirs de biodiversités issus de zonages réglementaires et de zonages sélectionnés)*

Les zonages réglementaires et de sensibilité relatifs aux sites Natura 2000, à l'arrêté de Biotope et aux forêts communales, les secteurs DTA 06, les sites inscrits et sites classés… zonages recensés principalement par la DREAL, forment des réservoirs de biodiversités remarquables et de qualités à prendre en compte au niveau du territoire communal.
La commune de Châteauneuf-Grasse ne présente pas de périmètre de protection de ce type.

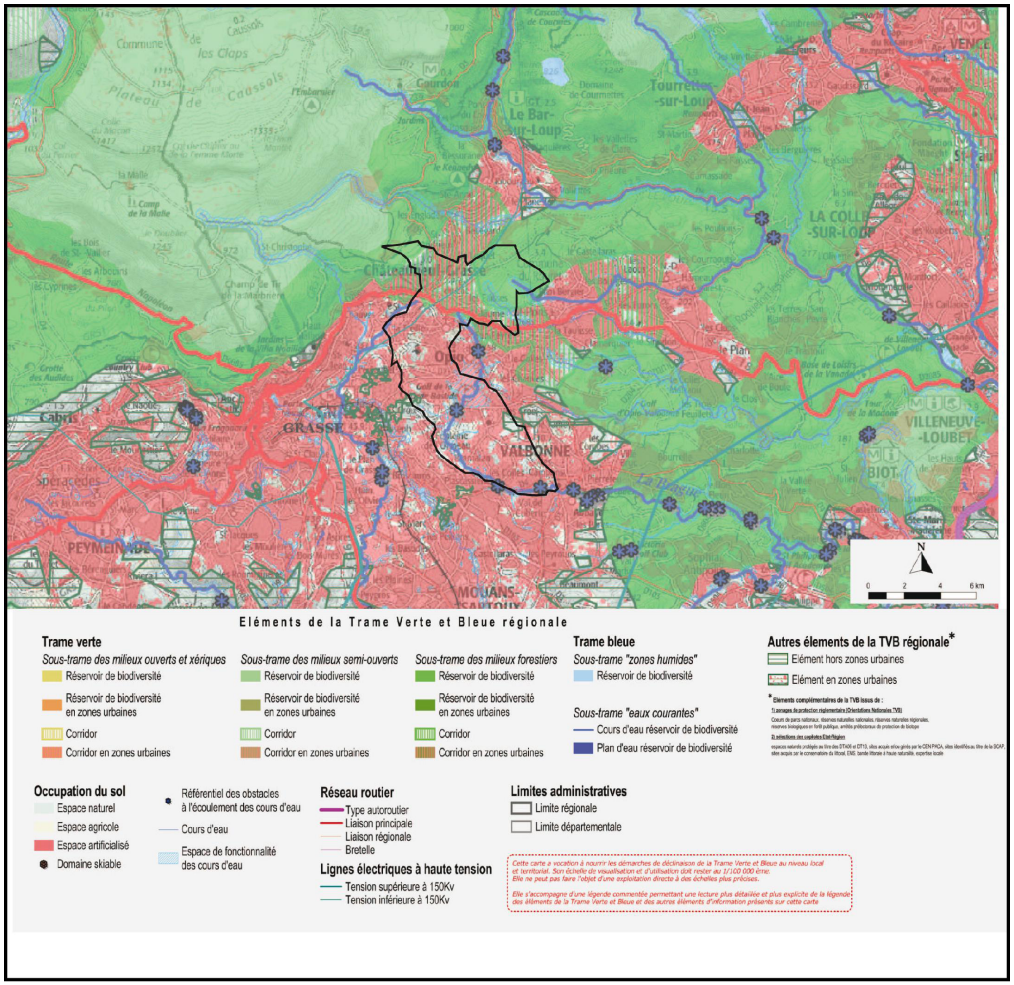
2.4. Réseau écologique - Trame verte et bleue

L'urbanisation dense, la consommation d'espaces ouverts allant vers une fermeture et une imperméabilité des corridors induisent des blocages à la bonne circulation des espèces.

Les infrastructures linéaires (routières, ferrées, aériennes, canaux…) sont identifiées comme étant des aménagements particulièrement fragmentant, dès lors que leur perméabilité n'était pas assurée lors de leur conception et que leurs caractéristiques constructives (déblais, remblais, clôtures, trafics ou débit) ne permettent pas aux espèces de les franchir.

Les routes départementales desservant la commune peuvent représenter des barrières pour la petite et grande faune en raison de leur forte fréquentation par les riverains. Les zones à habitat densifié associées à la pose de clôtures, de barrière, de murs en limite de propriété accentuent les barrières aux corridors écologiques.

La carte ci-contre présente l'état des lieux des trames vertes et bleues sur le territoire de la commune, sur la base d'une analyse régionale.



Châteauneuf-Grasse (06)
SRCE - Etat des lieux

Source : DREAL PACA- Conception : TINEETUDE

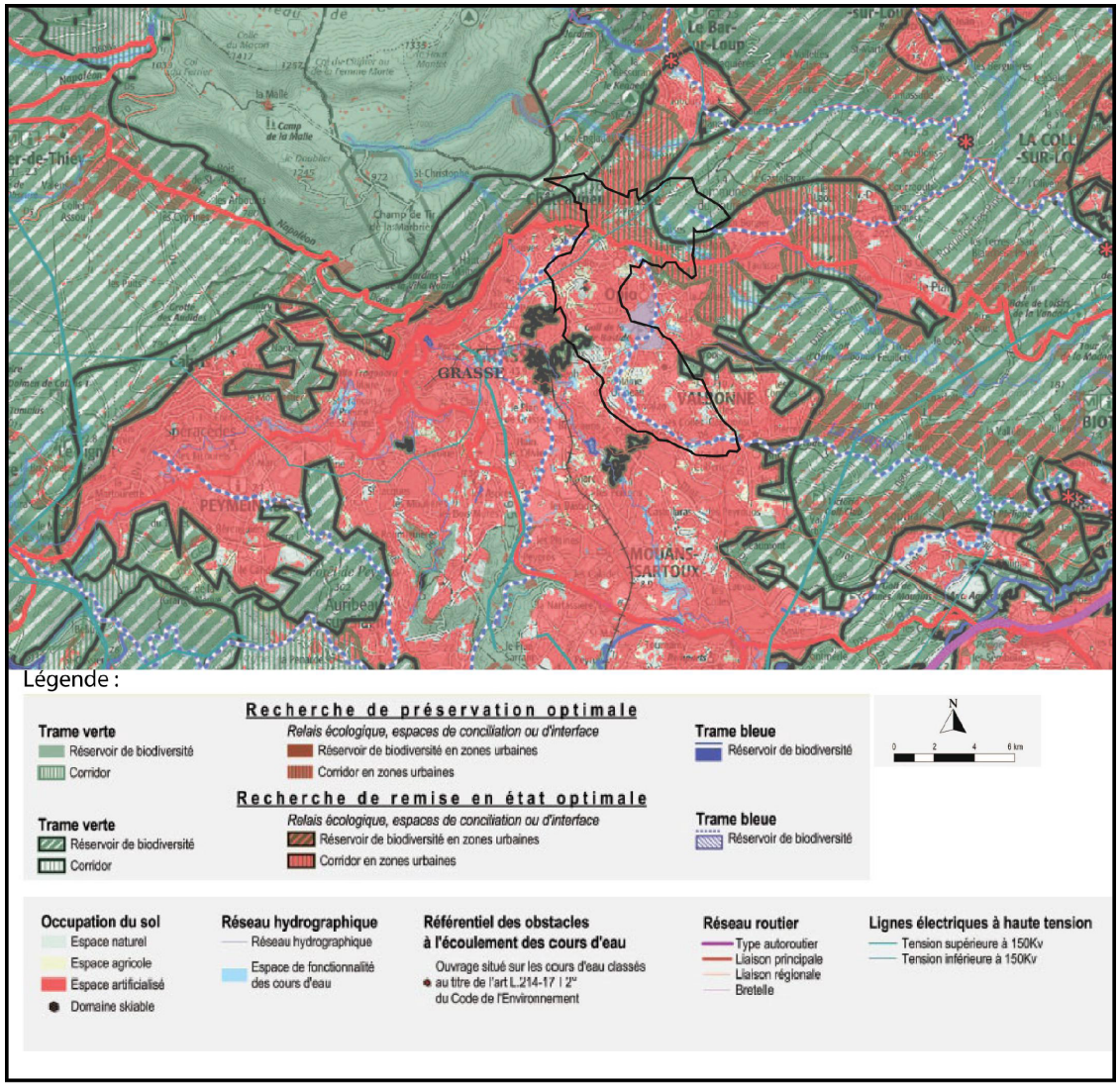
Objectifs de préservation et de remise en état des éléments de la TVB régionale

Trois types d'objectifs ont été définis en effectuant une analyse croisée entre les éléments de la TVB retenus et des indicateurs de pressions (fragmentation due aux infrastructures linéaires, au bâti, à la tache urbaine et à l'évolution démographique).

Ces objectifs se décomposent selon trois axes :

- Les éléments de la TVB subissant une pression importante et devant faire l'objet d'une « recherche » de remise en état optimale. Il s'agit de favoriser la mise en place d'actions qui participent au maximum à la remise en état de ces milieux.
- Les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) et devant faire plutôt l'objet d'une recherche de préservation optimale, afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.
- Les autres éléments de la TVB issus des choix particuliers d'intégrer des espaces complémentaires et sur lesquels des outils de protection ou de gestion existent déjà.

Sur la commune de Châteauneuf-Grasse, la partie située au Nord est classée en zone de préservation optimale liée au corridor fonctionnel et au réservoir de biodiversité.
La vallée de la Brague est classée en réservoir de biodiversité à remettre en état de manière optimale.



Châteauneuf-Grasse (06)
SRCE - Objectifs de conservation

Source : DREAL PACA- Conception : TINEETUDE

Le plan d'action stratégique

Le plan d'action stratégique présente les différentes actions pouvant être mises en œuvre pour atteindre les objectifs de préservation et de remise en état des éléments de la Trame Verte et Bleue régionale. 4 orientations stratégiques et 19 actions constituent la partie opposable du plan d'action du SRCE.

Orientation stratégique 1 :
Agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire, pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques.

ACTION 1. Co-construire la trame verte et bleue à l'échelle des documents d'urbanisme ScoT, PLU, PLUI, cartes communales.
ACTION 2. Maîtriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables.
ACTION 3. Transcrire dans les documents d'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en état des continuités grâce aux sous-trames identifiées dans le SRCE.
ACTION 4. Développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration.
ACTION 5. Mettre en cohérence et assurer la continuité dans le temps des politiques publiques territoriales.
ACTION 6 : Mettre en œuvre le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Rhône Méditerranée (SDAGE RM).
ACTION 7. Restaurer les fonctionnalités naturelles des cours d'eau.
ACTION 8. Concevoir et construire des projets d'infrastructures et d'aménagements intégrant les continuités écologiques.
ACTION 9. Assurer une gestion des infrastructures et des aménagements compatible avec les enjeux de préservation des réservoirs de biodiversité.
ACTION 10. Améliorer la transparence des infrastructures linéaires existantes.

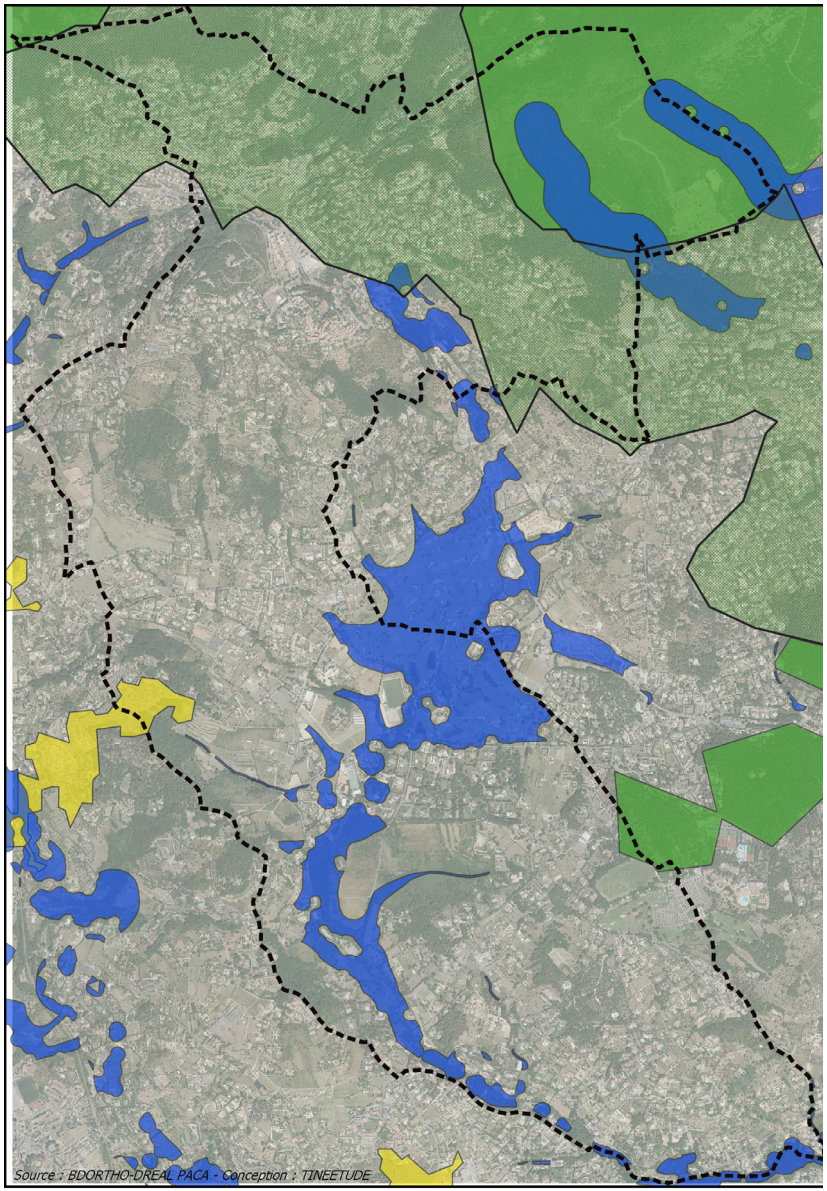
Orientation stratégique 2 :
Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques.

ACTION 11. Mettre en œuvre une animation foncière territoriale pour une mobilisation ciblée des outils fonciers.
ACTION 12. Assurer la cohérence des politiques publiques en faveur de la biodiversité.
ACTION 13. Valoriser les fonctionnalités écologiques potentielles de l'agriculture.
ACTION 14. Développer et soutenir des pratiques forestières favorables aux continuités écologiques.

Orientation stratégique 3 :
Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture.

ACTION 15. Développer les connaissances et l'organisation des données.
ACTION 16. Ouvrir le champ de la recherche, du développement et de l'expérimentation sur de nouvelles solutions.
ACTION 17. Accroître les compétences par la création d'outils et développer un « réflexe» de prise en compte systématique de biodiversité et de la question des fonctionnalités.
ACTION 18. Créer de modes opératoires «facilitants» pour les porteurs de projets d'infrastructure et d'aménagement.
ACTION 19. Valoriser, accentuer et développer positivement le rôle des aménagements et ouvrages dans leurs fonctions favorables à la biodiversité.

Orientation stratégique 4 :
Restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins.
La carte ci-après présente un extrait du SRCE et des objectifs de conservation et de restauration au niveau du secteur du pays grassois dans lequel la commune de Châteauneuf-Grasse est insérée.



Châteauneuf-Grasse (06)
Continuités écologiques

0 200 400 600 m

Légende

Limite communale

Trame verte :
Corridor écologique fonctionnel :
Milieu boisé

Réservoirs de biodiversité :
Milieu boisé
Milieu ouvert

Trame bleue :
Corridor évologie fonctionnel :
Espace de mobilité des cours d eau

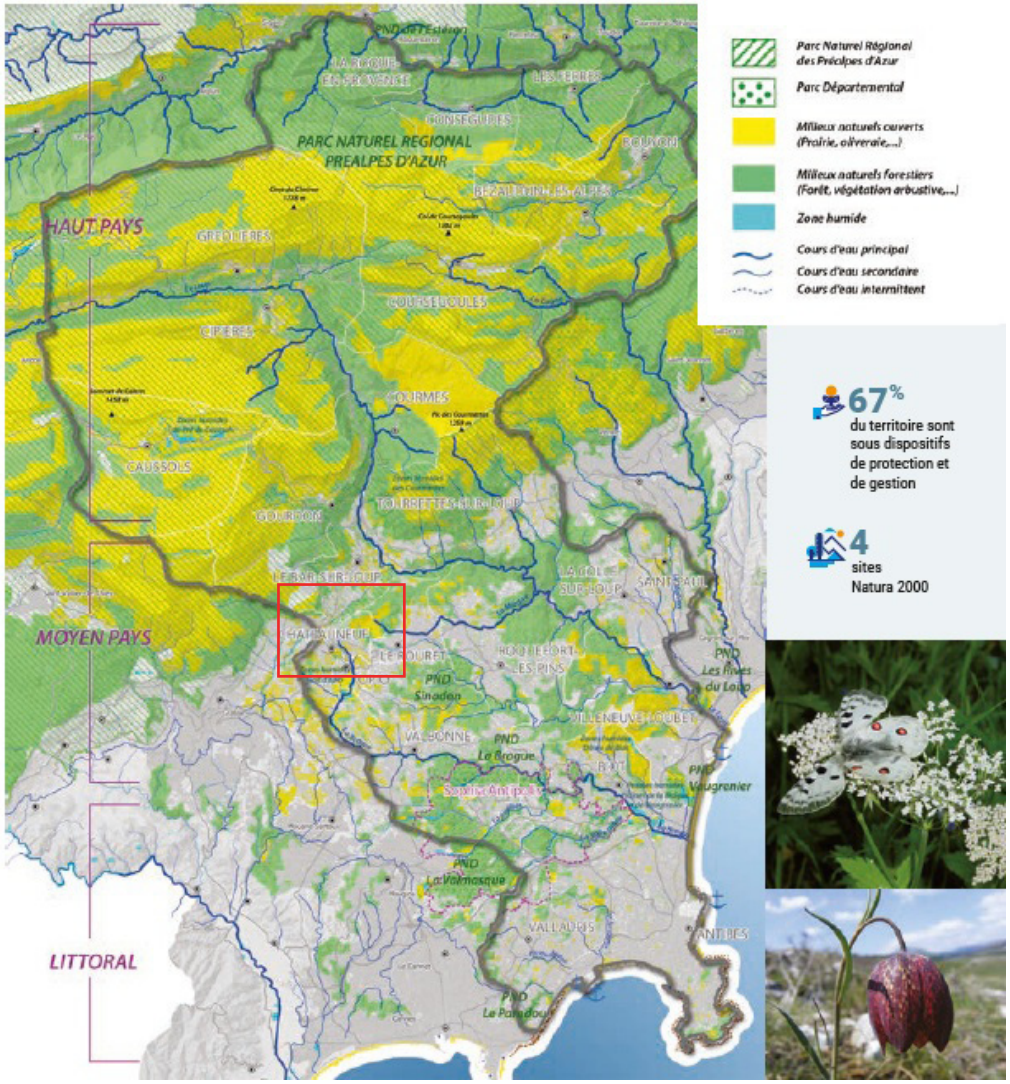
La Trame Verte et Bleue au sein de la CASA

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) a lancé la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et a mis en oeuvre une mise à jour de l'état des lieux dans le cadre de la CASA en 2040.
Un document graphique permet dans un premier temps de localiser les espaces naturels remarquables ainsi que les réservoirs de biodiversité.

L'étendue du territoire du nord au sud, de la mer aux sommets montagneux est à l'origine d'une diversité de milieux et d'espèces. Près de 67 % du territoire sont sous protection forte et/ou sous dispositifs de préservation ou de gestion dont 4 sites Natura 2000, 1 arrêté de protection de biotope, 1 réserve biologique, 7 parcs naturels départementaux, des espaces du Conservatoire du Littoral.

La carte ci-contre indique les enjeux sur les milieux naturels et sur les réservoirs de biodiversité à l'échelle de la Communauté d'Agglomération et indique la position de la commune de Châteauneuf-Grasse sur ce territoire communautaire.

La commune de Châteauneuf-Grasse présente essentiellement des milieux ouverts et boisés dispersés sur le territoire et au coeur des zones urbanisées, sans réservoir de biodiversité identifié.



Cartographie

La surface d'espaces naturels est relativement restreinte sur le territoire communal de Châteauneuf-Grasse. Les enjeux de protection et de gestion de ces espaces sont donc importants au regard de la pression anthropique et des rapports de proximité qu'ils entretiennent avec l'urbain. Les espaces naturels constituent des coupures d'urbanisation et des espaces d'aménité pour les citadins.

Cartographie :

Les extraits du SRCE en pages précédentes permettent de visualiser les interconnexions écologiques majeures avec les territoires adjacents. La cartographie en page suivante illustre les fonctionnalités écologiques à l'échelle du territoire de Châteauneuf-Grasse et des zones d'influences proches.

La méthodologie choisie pour établir l'ossature de la trame verte et bleue s'ancre dans « l'écologie du paysage » c'est-à-dire sur l'ensemble des structures paysagères qui permettent la connexion des habitats naturels.

Afin d'approcher la réalité des richesses naturelles, elle tient compte non seulement des milieux identifiés par des protections institutionnalisées (Natura 2000, Arrêté de Biotope, etc.) ou dans des inventaires reconnus (ZNIEFF, etc.), mais aussi de cette nature dite « ordinaire » qui participe pleinement au fonctionnement de la trame verte et bleue.

La carte en page suivante se base sur :

- la cartographie de l'occupation des sols de la Région PACA réalisée par le CRIGE en 2006, sur la base de traitements d'images satellitaires, d'après la nomenclature européenne Corine Land Cover, adaptée aux spécificités régionales ;
- la cartographie des habitats forestiers de l'IFN V2 de 2006 ;
- l'interprétation de la photo aérienne de 2020 ;
- les enjeux sur la biodiversité (Natura 2000, périmètres protégés…)
- le SRCE PACA ;
- des observations de terrain : identification des réservoirs de biodiversité, des milieux boisés et semi-ouverts, des espaces relais entre réservoir et des corridors écologiques fonctionnels, investigation à l'été 2021 et poursuite des investigations en 2025-2026.

Il s'agit d'un « état des lieux » de la fonctionnalité potentielle des milieux à un instant donné. Les corridors écologiques représentés sont les lieux de déplacement les plus probables pour les espèces mais ils ne sont pas exclusifs. Il est tout à fait possible que certaines espèces circulent à d'autres endroits, et ce sans subir de dérangement particulier.

Les trames dites « A restaurer » correspondent aux trames absentes ou bien disparues qu'il faudra remettre en état totalement afin d'assurer une continuités écologique fonctionnelle.

Les trames dites à « A renforcer / recréer » correspondent aux trames dégradées qu'il faudra améliorer ou bien rétablir dans le but de reconstituer la continuités écologique fonctionnelle du corridor.

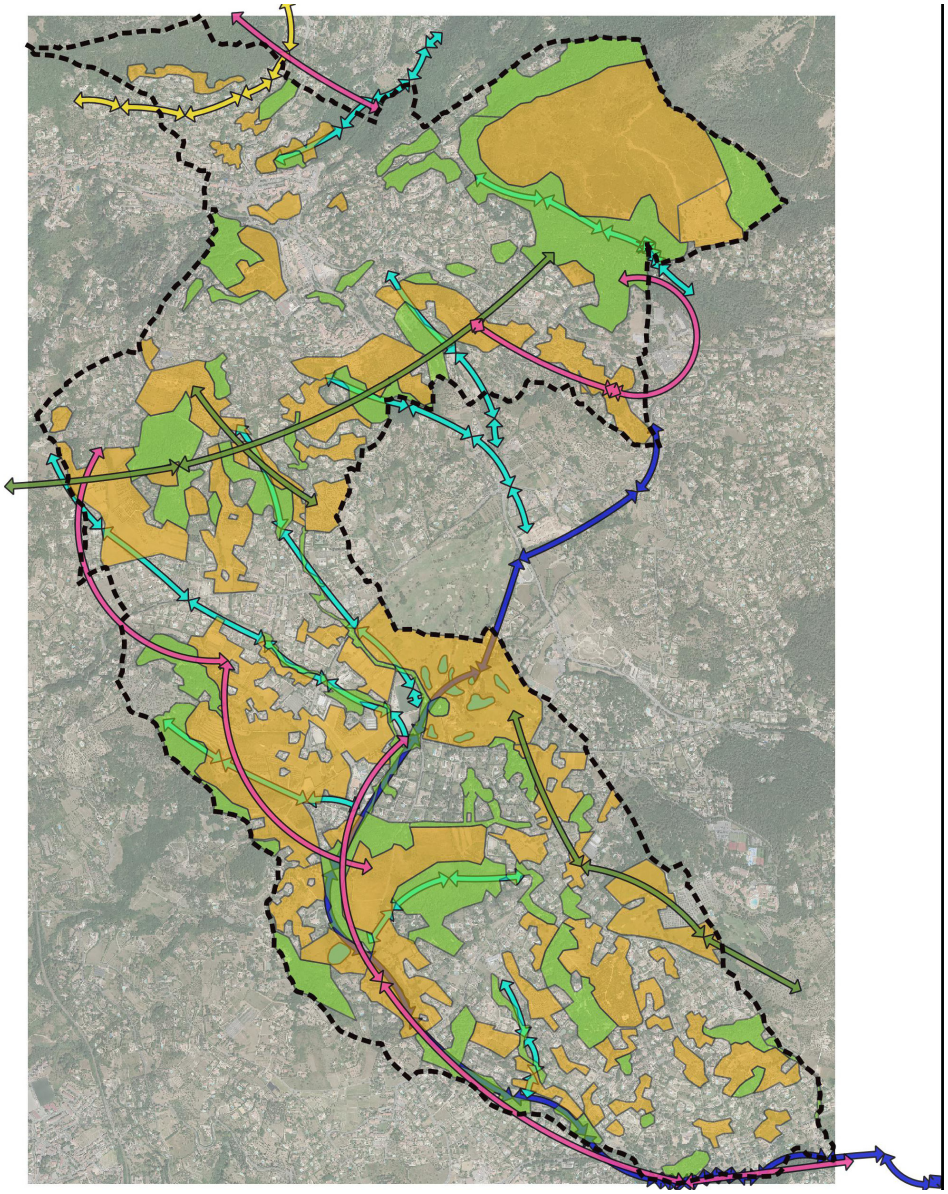
Il convient d'orienter les réflexions du projet de PLU sur des modes d'urbanisation qui puissent :

- ***contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles,***
- ***préserver les espaces périurbains, agricoles, naturels et forestiers,***
- ***faire en sorte qu'ils assurent une fonction « tampon » entre les réservoirs de biodiversité et les zones urbaines, et être support de fonctionnalités en tant que corridors écologiques,***
- ***préserver les zones humides, véritables réservoirs de biodiversité remarquable.***

Les mesures de préservation des principales continuités écologiques devront s'appuyer sur un zonage adapté et un règlement ciblant les objectifs de

conservation ou de remise en état des fonctionnalités écologiques.

Une analyse des tendances évolutives du territoire engendrées par le PLU permettra de cerner les zones susceptibles d'être prochainement menacées. Les futures zones d'extension urbaine ainsi que les différents projets seront analysés dans la partie « caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable », afin de prévenir d'éventuelles ruptures de continuités écologiques.



Châteauneuf-Grasse (06)
Continuités écologiques fonctionnelles

Légende

Limite communale

Trame verte :

Corridors écologiques constitutifs de la trame verte :

A préserver

A renforcer

Réservoirs de biodiversité constitutifs de la trame verte :

Réservoirs en milieux forestiers

Réservoirs en milieux ouverts

Trame bleue :

Réservoirs de biodiversité :

Plan d'eau

Corridors écologiques :

Canal

Cours d'eau permanent

Vallon temporaire

0 250 500 750 m

Source : BDORTHO - Conception : TINEETUDE

Présentation de l'Atlas de la Biodiversité Communale (ABC) (mai 2023)

Consciente de la nécessité de protéger son patrimoine naturel, la commune de Châteauneuf-Grasse a souhaité faire appel à l'expertise du Conservatoire d'espaces naturels de Provence-Alpes-Côte d'Azur (CEN PACA) pour la mise en place d'un Atlas de la biodiversité communale (ABC) de 2021 à 2022.

Ce projet est, pour la commune, une opportunité d'inventorier la biodiversité de son territoire et de cartographier les enjeux environnementaux qui lui sont associés afin de les intégrer dans les démarches d'aménagement et de planification d'urbanisme. Il permet d'impliquer l'ensemble des acteurs d'une commune en faveur de la préservation de son patrimoine naturel : experts naturalistes, élus et riverains.

Dans le cadre de cet ABC, le CEN PACA a été chargé de plusieurs missions :
- La réalisation d'inventaires naturalistes sur plusieurs groupes taxonomiques ;
- La réalisation d'animations à destination des résidents de la commune ;
- La restitution des résultats d'inventaires face aux enjeux de la commune.

L'ABC traite des moyens mis en oeuvre par le CEN PACA et ses partenaires pour mener à bien ce projet. Il fait l'état des connaissances naturalistes historiques et décrit les résultats des inventaires effectués sur la commune. Il présente les principales menaces identifiées sur le territoire et propose des recommandations pour améliorer et valoriser la biodiversité rencontrée.

Quelques chiffres clés à retenir :

L'Atlas de la Biodiversité a permis de collecter 1 755 données, soit près de 596 espèces dont 179 sont de nouvelles espèces référencées pour le territoire de Châteauneuf-Grasse. A noter par exemple, qu'avec 42 espèces sur 73 présentes en région PACA (58 %), la commune de Châteauneuf-Grasse abrite une biodiversité relativement importante en odonates (libellules et demoiselles).

De plus, ce sont 105 nouvelles espèces floristiques qui viennent s'ajouter aux 490 espèces déjà connues pour la commune. Parmi elles, 35 espèces présentent un enjeu très fort à fort.

Synthèse des connaissances :

Les inventaires de la biodiversité de Châteauneuf-Grasse se sont focalisés à la fois sur la faune et la flore :
- En milieux forestiers (flore, lépidoptères et avifaune) ;
- En milieux semi-ouverts et agricoles (flore, lépidoptères, orthoptères et reptiles) ;
- En milieux humides et ripisylve (flore, odonates, amphibiens et avifaune).

Le choix de ces groupes porte à la fois sur l'amélioration de la connaissance disponible sur la commune, notamment pour la flore et l'herpétofaune (études des reptiles et amphibiens), mais permet aussi de mettre en avant des groupes taxonomiques indicateurs de l'état de préservation du milieu. Par exemple, du fait de leur lien spécifique avec des plantes-hôtes, les lépidoptères sont reconnus comme des bio-indicateurs de l'état de santé des milieux naturels. L'étude des odonates, groupe considéré comme « parapluie », c'est-à-dire un groupe dont l'étude de sa niche écologique permet la protection d'autres espèces, est aussi révélatrice du fonctionnement complexe des zones humides.

**Zones à inventorier*
L'analyse des différents zonages environnementaux fournis par la commune et des données naturalistes disponibles à Châteauneuf-Grasse avant la mise en place des inventaires a permis d'établir un plan de prospection pour ces nouveaux inventaires de la biodiversité.

Aux vues des objectifs de la commune et des groupes taxonomiques choisis pour cette étude, 9 secteurs ont été définis comme étant « prioritaires » pour un échantillonnage de la biodiversité de Châteauneuf-Grasse. Pour faciliter le travail des experts et des bénévoles du CEN PACA, une identification des propriétaires a également été réalisée,

en discriminant les parcelles publiques (communales) des parcelles privées.

Ces secteurs « prioritaires » correspondent à des zones peu ou non prospectées, présentant des habitats jugés favorables au développement et à la présence d'espèces parmi les groupes taxonomiques à inventorier au cours de cet ABC. Il peut aussi s'agir de zones présentant des données historiques méritant une actualisation. Des compléments de données en dehors de ces secteurs « prioritaires » ont également pu être réalisés lors d'observations fortuites, mais aussi grâce aux sciences participatives.

**Biodiversité globale recensée après ABC*
Grâce aux inventaires effectués sur la commune de Châteauneuf-Grasse et la contribution des citoyens pour la récolte de données naturalistes, l'Atlas de la Biodiversité Communale a permis de recenser : 1 755 données et 596 espèces (dont 179 nouvellement référencées).

Le détail des comparaisons avant-après ABC est présenté dans le tableau ci-dessous :

		Avant ABC (<2021)	Pendant ABC (2021-2022)		Total (avant et après ABC)
			Nouvellement référencées	Total	
Faune	Nombre de données	13 976	-	779	14 755
	Nombre d'espèces*	411	74	231	485
Flore	Nombre de données	1 684	-	976	2 660
	Nombre d'espèces*	490	105	365	595
Biodiversité totale (faune + flore)	Nombre de données	15 660	-	1 755	17 415
	Nombre d'espèces*	901	179	596	1 080

*Nombre d'identifications différentes, jusqu'au rang d'espèce si possible, sinon précision au genre ou sous-espèce

A l'issue de cet ABC, 10 % de données (faune et flore) ont été ajoutées en seulement deux ans d'inventaires.

L'ajout de ces nouvelles observations à la base de données déjà existante sur Châteauneuf-Grasse permet d'atteindre un total de 17 415 données pour 1 080 espèces (comprenant aussi les groupes taxonomiques non étudiés au cours de cet ABC, par exemple les mammifères).

Si le fait de disposer d'une connaissance taxonomique plus complète constitue une première base de réflexion, elle s'accompagne aussi d'une meilleure connaissance chronologique, c'est-à-dire, une meilleure connaissance de la répartition des espèces au sein de la commune.

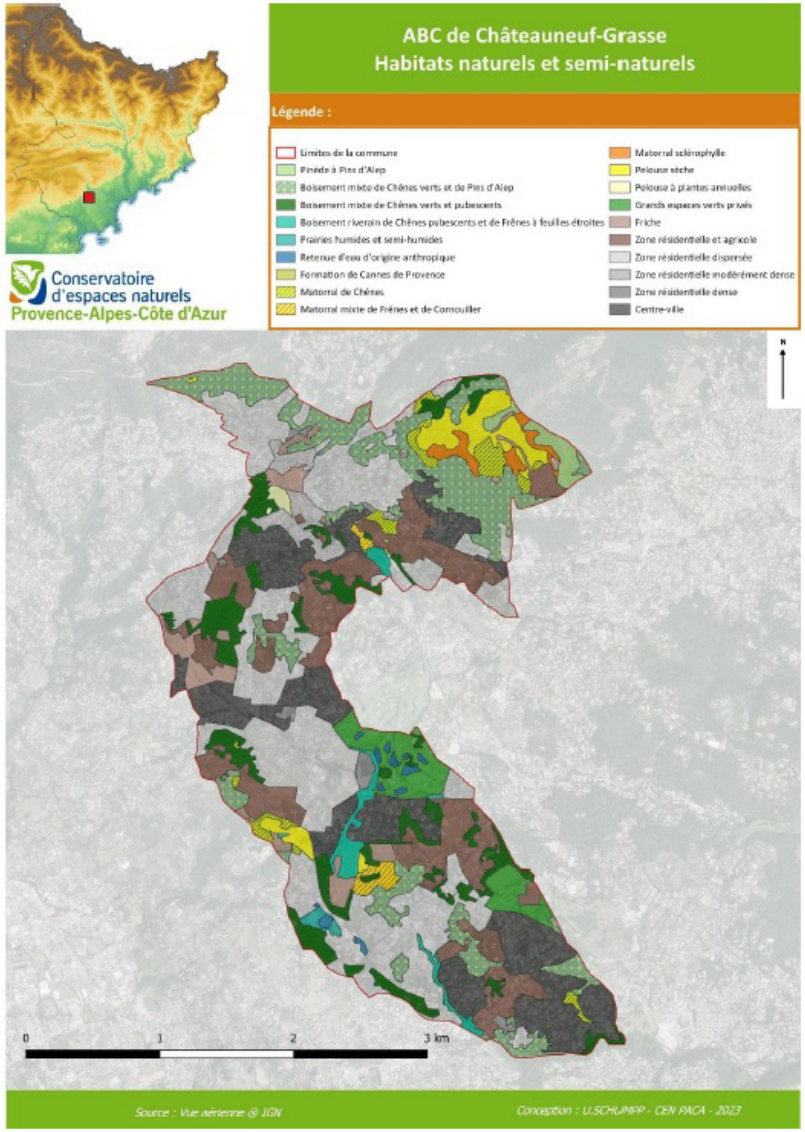
Parmi les 596 espèces référencées au cours de l'ABC, 30 % ont été nouvellement observées sur le territoire de Châteauneuf-Grasse. Ces inventaires ont donc permis de référencer 179 nouvelles espèces, concernant, entre autres, des groupes nouvellement, ou jusqu'à présent peu, étudiés sur la commune.

Sur les 231 espèces faunistiques recensées au cours de cet ABC, 32 % sont de nouvelles espèces (74 espèces faunistiques nouvellement observées).

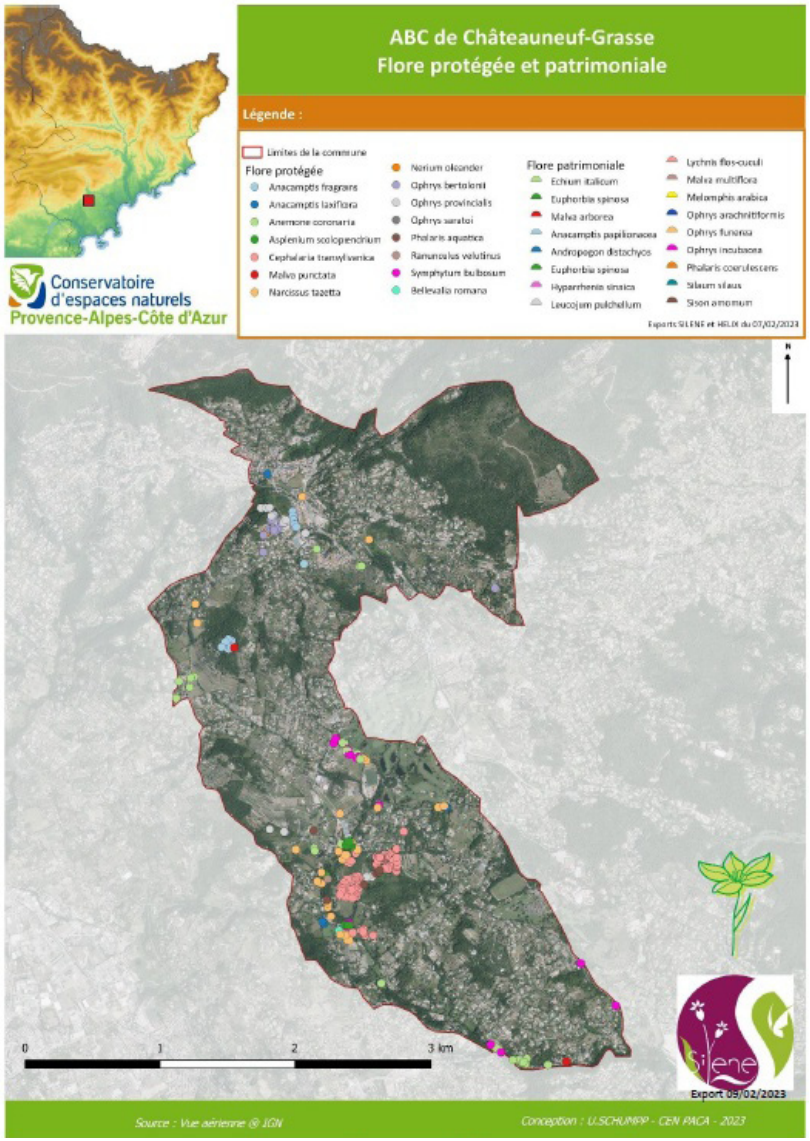
Sur les 365 espèces floristiques observées pendant ces inventaires, 29 % sont de nouvelles espèces (105 espèces floristiques nouvellement observées).

Les pages suivantes indiques les résultats des habitats naturels et des espèces inventoriés sur la commune.

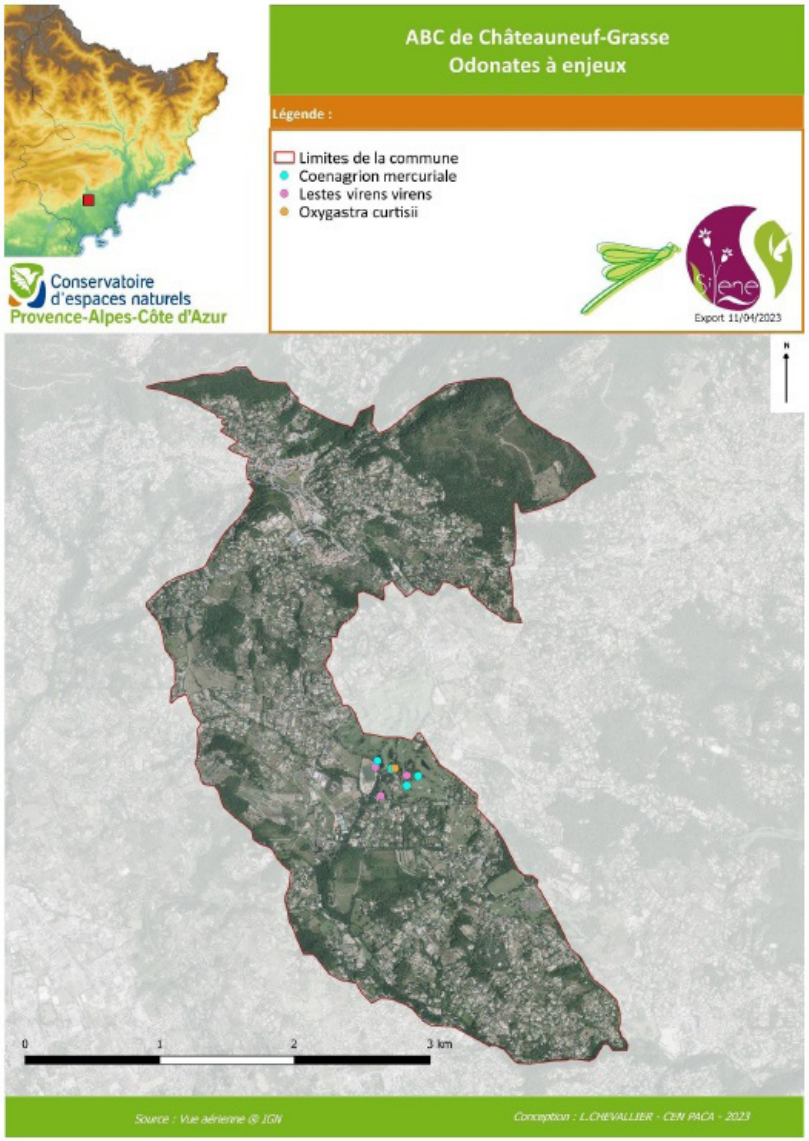
Carte des habitats naturels et semi-naturels



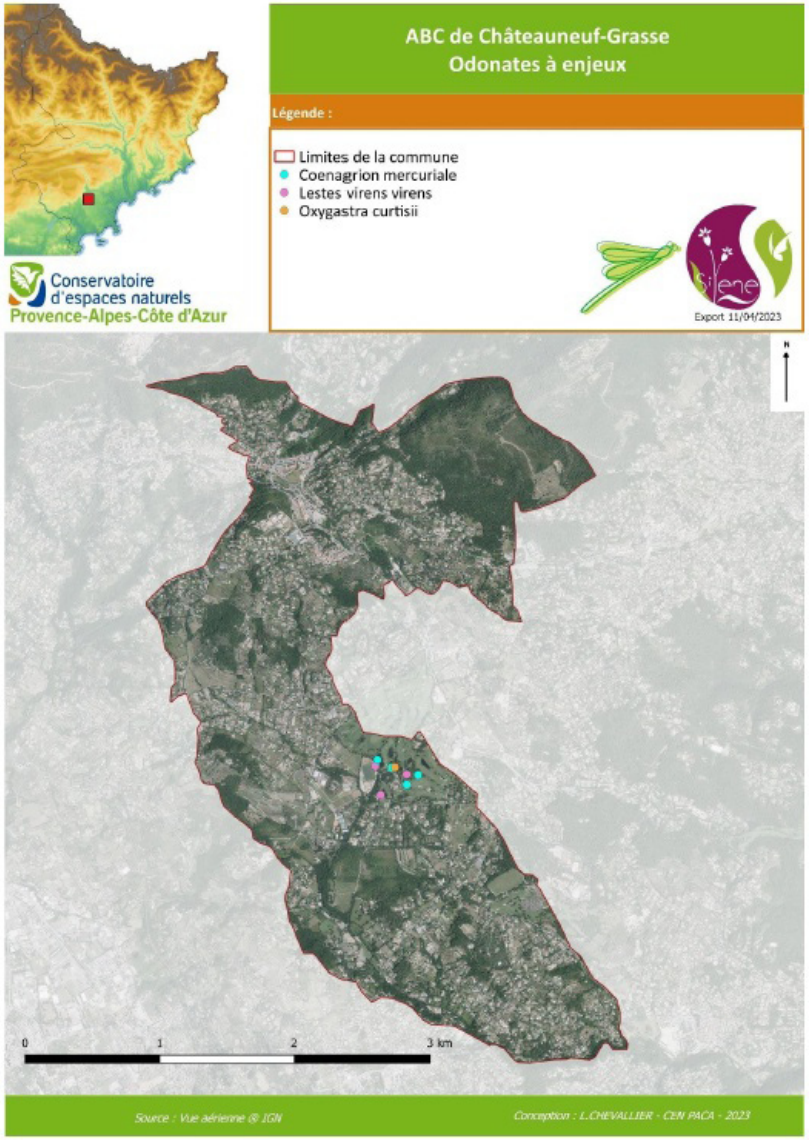
Carte de la flore protégée et patrimoniale



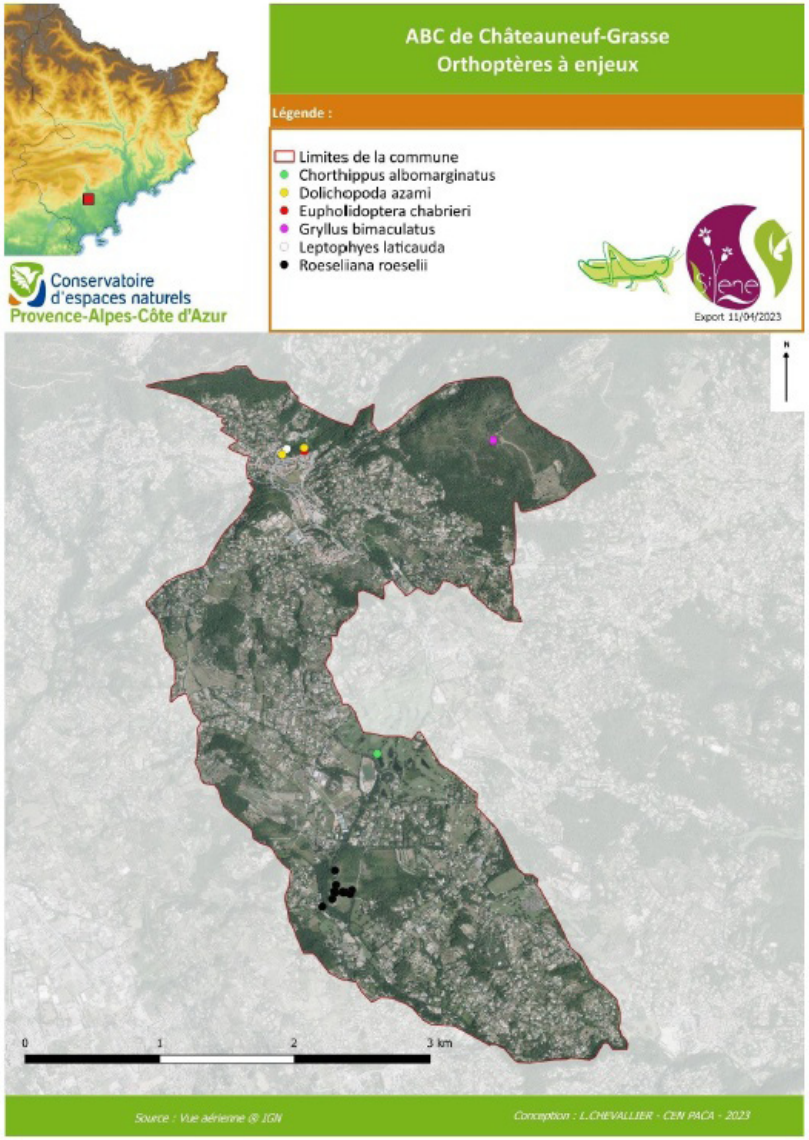
Carte des odonates (INSECTES)



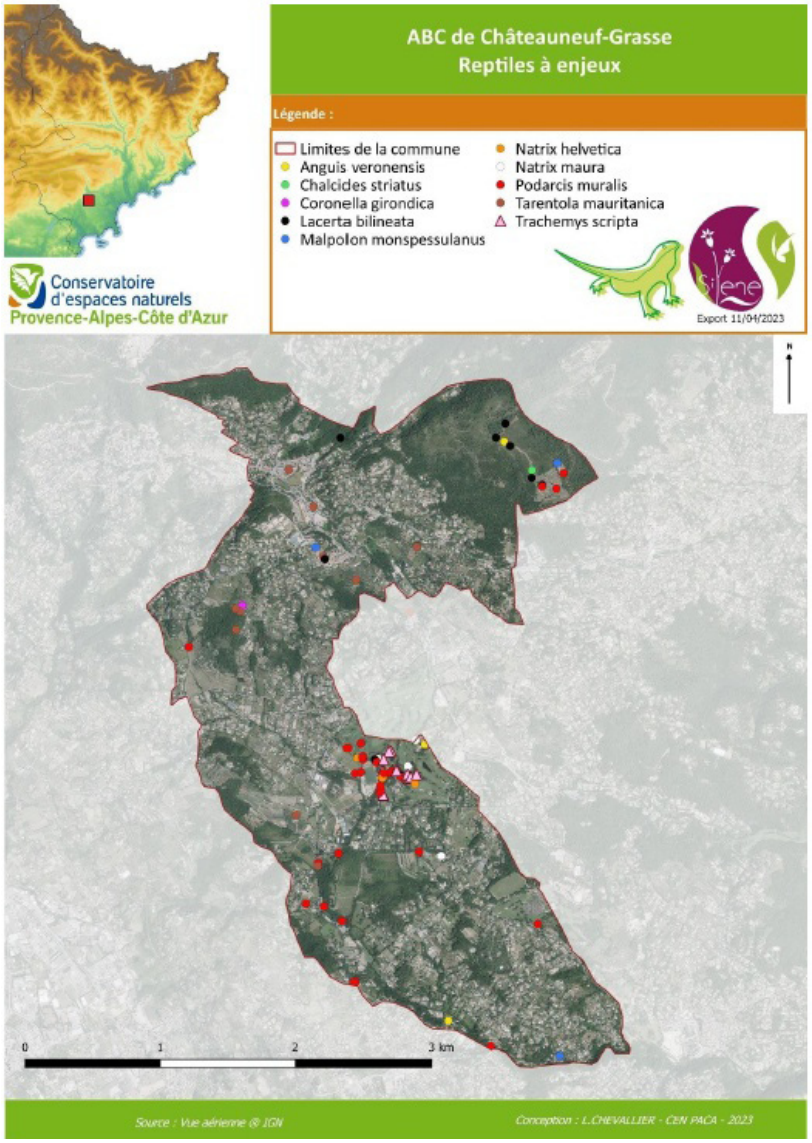
Carte des rhopalocères et zygènes (INSECTES)



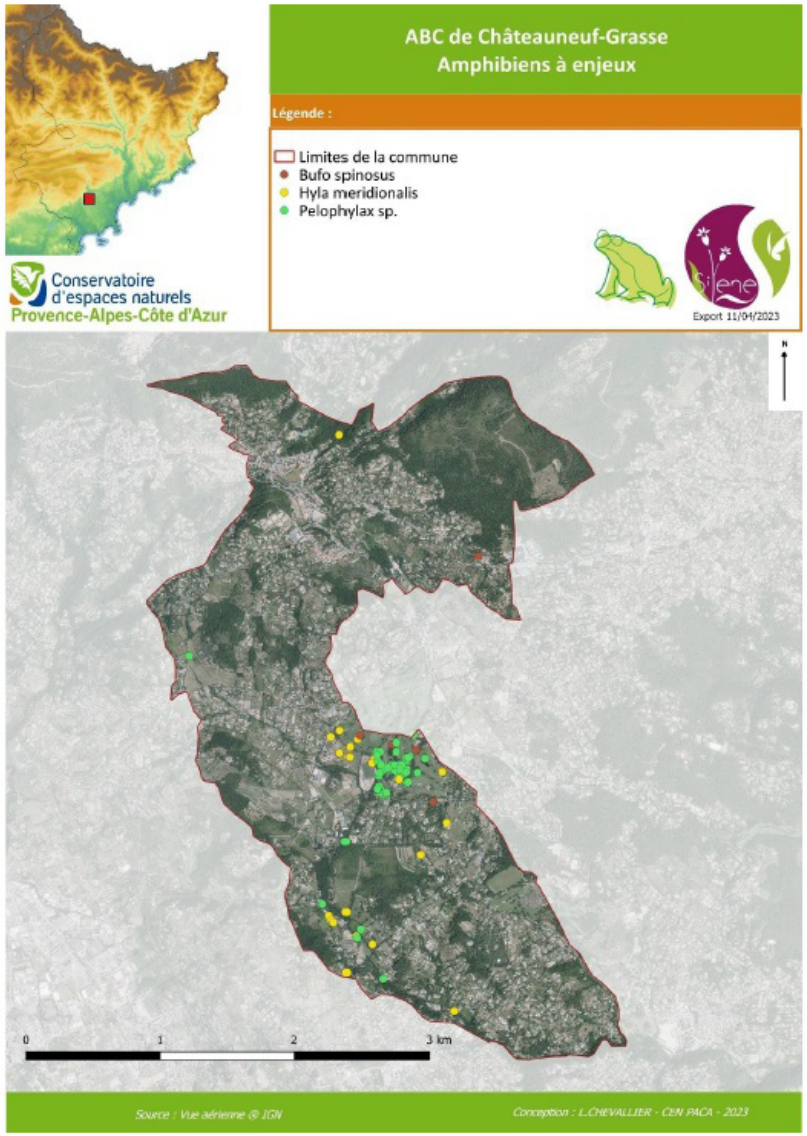
Carte des orthoptères (INSECTES)



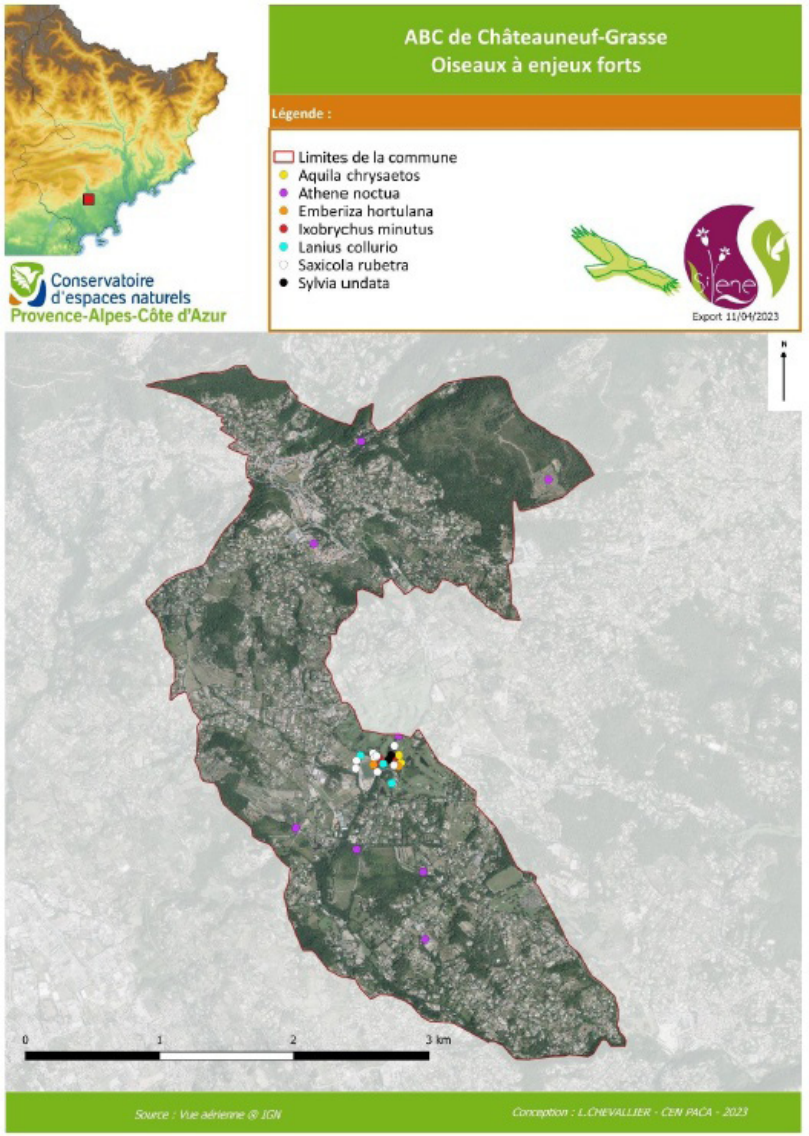
Carte des reptiles



Carte des amphibiens



Carte des oiseaux



Synthèse des préconisations pour préserver la biodiversité :

Dans le but de contribuer à la politique de conservation et de réhabilitation de la biodiversité au sein de son territoire, il est proposé ici des pistes de réflexion à poursuivre, améliorer ou mettre en oeuvre conjointement par la municipalité tout en y associant les habitants, citoyens de la commune, notamment par la valorisation du patrimoine local et la renommée de la municipalité par ses engagements :

- La commune et ses habitants conçoivent que leur territoire privé et/ou communal est également l'espace de la vie sauvage de la flore et la faune locales ;
- « L'intelligence » de la propriété privée ou communale passe par le respect des paysages, des interconnexions et le partage ;
- Les mentalités, suivies par des politiques d'accompagnement, installent durablement la compréhension des causalités, des connexions et des interdépendances entre milieux-habitats et espèces, et génèrent des habitudes vertueuses en ce sens.

E.1.1. Accueil de la biodiversité en milieu urbain

**Gestion différenciée des zones végétalisées* : Ce type de gestion vise à maintenir et favoriser la biodiversité avec des pratiques écologiques pour l'entretien des espaces publics (espaces verts, aménagements autour des bâtiments publics, trottoirs, bords de chemins communaux, etc.).

1) Réduire et limiter l'imperméabilisation des sols
2) Végétaliser les espaces publics
3) Favoriser la biodiversité au sein des structures végétalisées
4) Gestion du bois mort
5) Fauches tardives, différées et diminution du nombre de tontes
7) Sensibiliser les privés à ces pratiques
6) Réduction de l'utilisation d'intrants chimiques (engrais et produits phytosanitaires)

**Prise en compte de la biodiversité dans et autour du bâti :*

1) Réguler et sensibiliser les privés à la clôture des parcelles
2) Limiter les effets des travaux sur la biodiversité
3) Favoriser la présence de cavités

E.1.2. Prise en compte de la biodiversité en milieu rural

Les milieux agricoles et les friches post-culturales abritent une faune et une flore qu'il est aussi important de prendre en considération.

D'une part, l'intégration de la biodiversité au sein des parcelles cultivées contribue à diversifier les niches écologiques et favoriser l'installation « d'auxiliaires de cultures », organismes contribuant à lutter contre les ravageurs. D'autre part, le maintien d'îlots ou de couloirs laissés en libre évolution assure une continuité dans les corridors écologiques.

E.1.3. Prise en compte de l'eau dans les aménagements

Pour améliorer sa gestion de la ressource en eau, la France possède depuis la loi sur l'eau de 1992, deux outils de planification dédiés : les Schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et les Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE). Le SDAGE est un document essentiel destiné à assurer la gestion équilibrée et responsable des ressources en eau. Le SAGE est une déclinaison locale du SDAGE.

A l'échelle de la commune et de ces citoyens, la prise en compte de l'eau dans les aménagements commence par une gestion durable des eaux pluviales. Il convient dans un premier temps de limiter les surfaces imperméables et favoriser le cheminement de l'eau vers des espaces d'infiltration végétalisés. En parallèle, les eaux pluviales peuvent être récupérées pour les usages autorisés comme l'arrosage, l'alimentation des toilettes et le nettoyage des sols. Des toitures avec stockage temporaire et/ou végétalisées peuvent aussi être installées.

La renaturation des cours d'eau permet, dans un second temps, de retrouver l'état naturel des cours d'eau et des milieux associés avant leur dégradation par les activités

humaines. Ces aménagements permettent de :
- Retrouver une faune et une flore diversifiée ;
- Favoriser l'efficacité des cours d'eau en tant que corridors écologiques ;
- Structurer le paysage ;
- Restaurer la ripisylve ;
- Limiter le risque d'inondation.

E.1.4. Corridors écologiques et trames de biodiversité

Les foyers de biodiversité correspondent aux zones de la commune où se concentrent les espèces à plus fort enjeu local de conservation et où la diversité spécifique est la plus forte. Afin de maintenir et préserver l'équilibre et la richesse de ces foyers de biodiversité, il est nécessaire de les connecter pour assurer la circulation des espèces et leur permettre de mener à bien leur cycle de vie (développement, reproduction, alimentation). Il est aussi important de noter que selon les groupes taxonomiques visés, les notions de continuités/ruptures écologiques sont plus ou moins importantes.

**La Trame Verte et Bleue :*
La Trame verte et bleue (TVB), mise en place en 2011, participe à l'objectif des Grenelles de l'environnement 1 et 2 : enrayer la perte de biodiversité en préservant et en restaurant des réseaux de milieux naturels qui permettent aux espèces de circuler et d'interagir, aussi bien dans les milieux ruraux que les milieux urbains. Elle inclut une composante verte qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres, et une composante bleue qui fait référence aux réseaux aquatiques et humides (fleuves, rivières, canaux, étangs, milieux humides, etc.).
Ce réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques représente un véritable outil d'aménagement du territoire. Il s'appuie sur la participation de l'ensemble des citoyens : élus, riverains, chefs d'entreprises comme particuliers. Le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie préconise par exemple :
- La mise en place de passages à faune, au-dessus des routes, voies ferrées ou canaux, et de passages à amphibiens sous les axes de circulation ;
- La limitation des pièges à petite faune (bordures, grilles d'égouts, piscines, etc.) ;
- L'entretien des bocages, en maintenant ou restaurant les haies, quand le maillage est dégradé ou inexistant, en conservant les vieux arbres, etc. ;
- L'aménagement de mares entre des plans d'eau éloignés (appelés « en pas japonais »).

**La Trame Noire :*
De la même manière, une démarche de Trame noire peut être mise en place dans la commune afin de préserver ou recréer un réseau écologique propice à la vie nocturne. Cette mesure concrète est relativement facile à mettre en application, à la fois simple et forte en termes de réduction des impacts sur la biodiversité, en particulier sur les hétérocères (papillons de nuit), les chauves-souris, mais aussi les oiseaux et les amphibiens. Cette mesure peut concerner autant le nombre de points lumineux que la durée de l'éclairage nocturne.

E.1.5. Gestion des espèces exotiques envahissantes

De nombreuses stratégies de lutte contre les espèces exotiques envahissantes ont été développées, particulièrement pour la flore, ou sont encore aujourd'hui à l'étude afin d'optimiser l'efficacité des interventions et leur gestion sur le long terme. En France, l'Union internationale pour la conservation et la nature (UICN) a élaboré un guide organisé en deux volets, présentant :
- Les principaux dispositifs juridiques existants, les stratégies développées et des recommandations générales pour gérer ces espèces ;
- La présentation détaillée de douze méthodes de gestion (arrachage, piégeage, etc.) et des fiches pour identifier des espèces animales et végétales exotiques envahissantes communes.

Ces guides sont disponibles à l'adresse suivante : https://uicn.fr/un-guide-sur-la-gestion-especes-exotiques/.

E.1.6. Amélioration des connaissances naturalistes

Si la commune de Châteauneuf-Grasse a accumulé de nombreuses données faunistiques et floristiques à l'aide des divers inventaires et de la participation de ses citoyens, il reste néanmoins conseillé de continuer à recenser la biodiversité rencontrée sur son territoire, à la fois pour un suivi des espèces à enjeux mais aussi pour une prise en compte de la biodiversité à une échelle extra-communale. En effet, une communication des résultats d'inventaires entre communes avoisinantes permettrait d'évaluer, à plus grande échelle, les moyens de connections entre les différents réservoirs de biodiversité à l'aide de corridors écologiques plus réalistes – puisque la répartition des espèces ne se limite pas aux limites d'une commune.
Si des propositions d'aménagements et de gestion proposées dans ce rapport venaient à être validées et mises en oeuvre, des inventaires supplémentaires seraient nécessaires afin de confirmer l'efficacité de ces nouvelles structures en comparant la biodiversité présente avant et après ces aménagements.
Enfin, la commune de Châteauneuf-Grasse peut laisser à la disposition des citoyens son formulaire de recensement de la biodiversité. Dans un but premier de sensibilisation, celui-ci permettra aussi à la commune de poursuivre un suivi de la biodiversité, notamment en hiver et dans les quartiers résidentiels, suivi qui pourrait ensuite être potentiellement étudié et utilisé pour de futures études.

E.1.7. Sensibilisation du public

La prise en compte et la sensibilisation des riverains constitue une part primordiale de l'accueil de la biodiversité en ville et de sa préservation. Le respect de la nature et sa compréhension doivent être assurés afin d'acter l'acceptation de ces aménagements en milieu urbain et les reproduire en milieu privé. Il convient de régulièrement informer les citoyens sur la préservation de la biodiversité, les méthodes de gestion et les aménagements entrepris par la commune, les espèces rencontrées, les continuités écologiques, etc. De nombreux exemples de sensibilisation des citoyens à la nature existent, et peuvent être affichés, distribués ou mis en ligne.

La commune de Châteauneuf-Grasse se situe en dehors des sites Natura 2000 et périmètres ZNIEFF. Le territoire comporte 8 zones humides.

Concernant la flore, la commune recense 138 espèces végétales dont 18 protégées : les plus caractéristiques sont l'Ophrys de Bertolonii, le Glaïeul douteux, l'Anacamptis à fleurs lâches.

Concernant la faune, le cortège de reptiles est très riche avec 7 espèces protégées dont le Lézard vert à deux raies et la Tarente de Mauritanie.

Le cortège d'amphibien est caractéristique des zones humides présentes sur le territoire avec la présence de 4 espèces protégées : la Rainette méridionale, le Crapaud commun.

Les invertébrés sont également assez nombreux avec 6 espèces protégées dont des espèces phares des Préalpes d'Azur comme la Diane, le Grand Capricorne, l'Agrion de Mercure.

Le cortège de mammifères est assez varié avec des espèces communes comme l'Ecureuil roux et des espèces communes mais protégées comme le Petit Rhinolophe.

Le cortège d'oiseaux est très riche avec 137 espèces dont 14 protégées. Les milieux abritant ces oiseaux sont assez variés mais la plupart sont des espaces anthropiques. Les milieux boisés et falaises au nord du territoire constituent cependant les secteurs les plus propices pour la nidification de la plupart d'entre eux.

Les continuités écologiques sont quant à elles assez marquées par les différents vallons (corridors écologiques) mais également par les espaces naturels au nord et à l'est de la commune (réservoir de biodiversité).

L'ABC (Atlas de la Biodiversité Communale), véritable inventaire des espèces protégées et patrimoniales et de leurs habitats naturels a permis de cibler les secteurs sensibles sur le territoire et de proposer des préconisations en faveur de la biodiversité dans le cadre de l'aménagement du territoire, mais également de faire participer les citoyens volontaires de la commune dans ces observations naturalistes.

3.1. Sites classés et inscrits

La commune de Châteauneuf-Grasse est concernée par des mesures de protection au titre des sites inscrits et des sites classés, en application des dispositions des articles L.341-1 à L.341-22 et R.341-1 à R.341-31 du Code de l'Environnement, issu de la loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites.

Ces dispositions visent à assurer la conservation et la mise en valeur d'espaces présentant un intérêt général du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Ils instituent deux niveaux de protection :

- l'inscription, qui constitue un niveau de protection modéré ;
- le classement, qui correspond à un niveau de protection renforcé.

Le site inscrit « Villages de Châteauneuf-Grasse et Opio et abords »

Le territoire communal est concerné par le site inscrit « Villages de Châteauneuf-Grasse et Opio et abords », institué par arrêté ministériel du 10 octobre 1974.

Ce périmètre de protection vise à préserver le caractère remarquable de cet ensemble paysager associant villages perchés, espaces agricoles traditionnels (oliveraies, vignobles, cultures florales) et larges perspectives visuelles vers le littoral méditerranéen et les reliefs environnants.
Depuis ces points hauts, les panoramas s'étendent notamment vers les secteurs de Nice, Antibes et la chaîne de l'Estérel, conférant à ce site une forte valeur paysagère et touristique.

Au titre de ce classement en site inscrit :

- les travaux susceptibles de modifier l'aspect des lieux sont soumis à déclaration préalable auprès de l'administration ;
- l'Architecte des Bâtiments de France est consulté et émet un avis simple, sauf pour les projets de démolition pour lesquels son avis est conforme ;
- certaines occupations du sol, telles que la création de terrains de camping ou l'installation de caravanes, sont en principe interdites, sauf dérogation exceptionnelle ;
- la publicité et les enseignes sont strictement encadrées, voire interdites dans certains secteurs.

Ces dispositions permettent d'accompagner l'évolution du territoire tout en garantissant la préservation de ses qualités paysagères.

Le site classé « Plateaux de Calern et Caussols et leurs contreforts »

L'extrémité nord-ouest du territoire communal est incluse dans le site classé « Plateaux de Calern et Caussols et leurs contreforts », institué par arrêté ministériel du 27 mai 2016.

Le classement constitue une protection forte, justifiée par la qualité exceptionnelle des paysages karstiques, des milieux naturels et des perceptions lointaines caractéristiques de ce secteur de l'arrière-pays grassois.

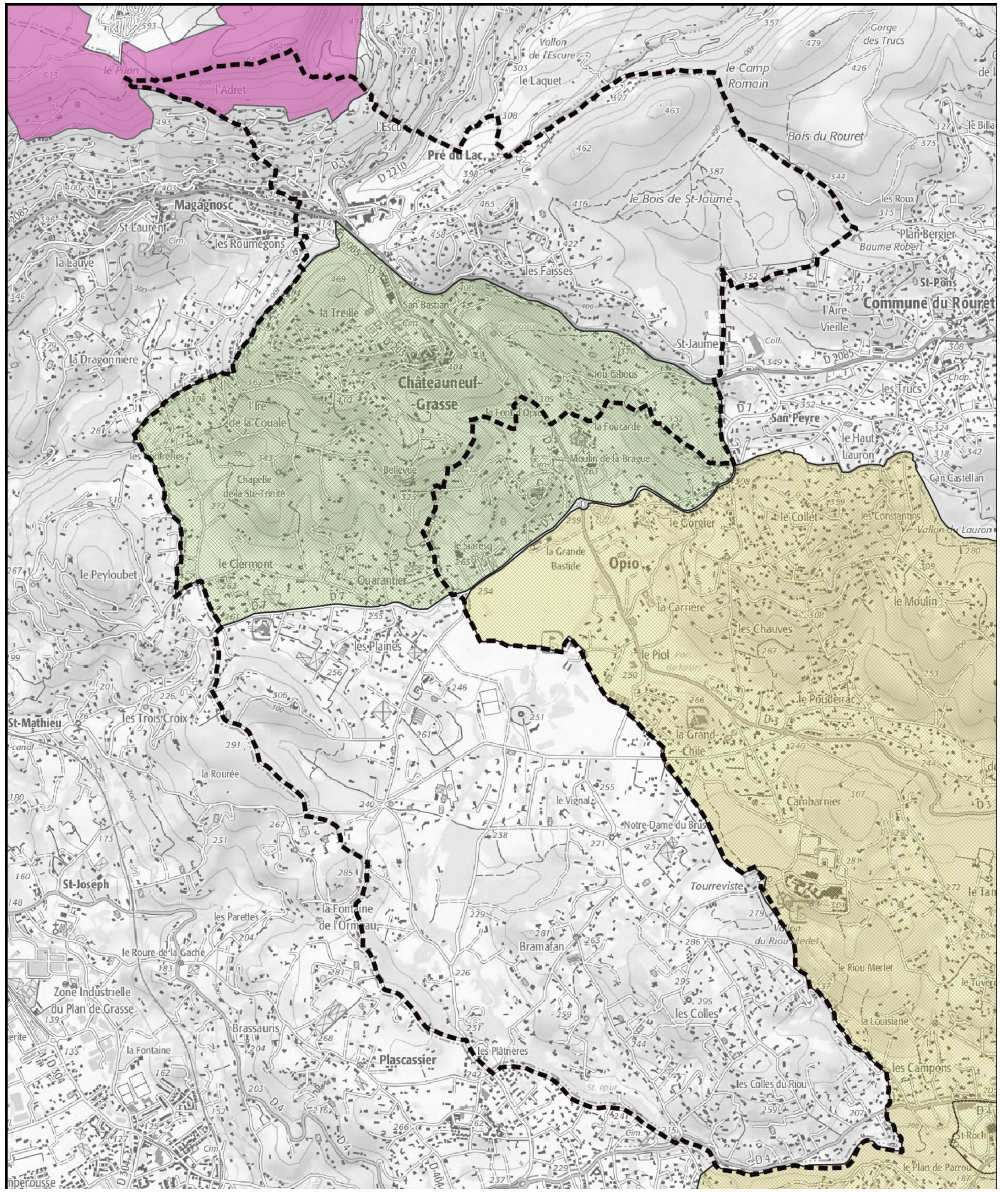
Dans ce périmètre :

- toute modification de l'état ou de l'aspect des lieux est soumise à une autorisation spéciale délivrée par l'État ;
- les demandes d'autorisation sont instruites avec l'appui de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- les possibilités d'aménagement sont fortement limitées afin de préserver l'intégrité du site.

L'ensemble de ces dispositifs instaure des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Elles impliquent un contrôle spécifique des projets d'aménagement, de construction ou de démolition, et doivent être prises en compte dans le Plan Local d'Urbanisme.
Ces protections participent à la valorisation du cadre de vie communal et constituent un élément structurant de l'identité paysagère de Châteauneuf-Grasse.

3. Composantes patrimoniales, paysagères et urbaines

3.1. Sites classés et inscrits



Légende

Limite communale

Site classé :

Plateaux de Calern et Caussols et leurs contreforts

Site inscrit :

Bande côtière de Nice à Théoule

Villages de Chateauneuf-Grasse et Opio et abords

3.2. Sites archéologiques

Le territoire communal est concerné par les mesures régissant les sites archéologiques.

L'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme stipule que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou des vestiges archéologiques.

Le décret n°86-192 du 5 février 1986 a institué une procédure de consultation préalable du directeur des Antiquités lorsque les travaux prévus dans un site archéologique peuvent compromettre la conservation ou la mise en valeur de ce site. Il résulte du décret précité qu'un permis de construire qui serait instruit sans cette consultation préalable serait entaché d'illégalité.

3.3. Monuments historiques

Deux monuments historiques à Châteauneuf-Grasse sont classés au titre de la loi du 31 décembre 1913 modifiée et codifiée par les articles L.151-43 et R.421-16 du Code de l'Urbanisme.

L'étendue de la servitude est de 500 mètres de rayon autour des Monuments Historiques.

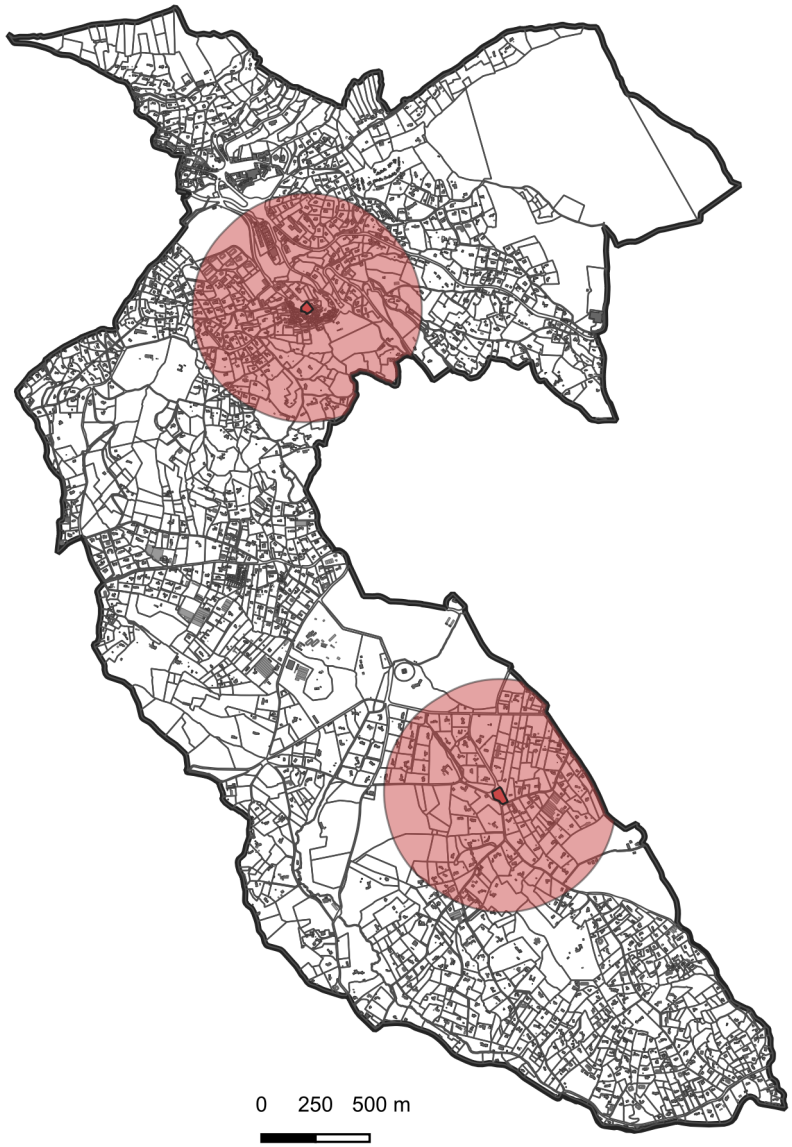
La servitude de protection des Monuments Historiques implique des limitations au droit d'utiliser le sol :

La consultation du service chargé des Monuments Historiques est obligatoire dans tous les cas visés par la loi du 31 décembre 1913 modifiée, en particulier :

- L'immeuble classé ne peut être détruit ou déplacé, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification si le Ministre chargé des Monuments Historiques n'y a donné son consentement (Art. 9) ;
- L'immeuble inscrit ne peut être modifié sans avoir avisé le Ministre chargé des Monuments Historiques de l'intention et indiqué les travaux envisagés (Art. 2) ;
- La création de terrains de camping, le stationnement isolé des caravanes sont interdits, sauf dérogation accordée par l'autorité compétente.

Les Monuments Historiques classés sur la commune de Châteauneuf-Grasse	
Église Notre-Dame-du-Brusc	Arrêté du 20/08/1986
Château de Châteauneuf-Grasse	Arrêté du 5/09/2024

Une demande de périmètre délimité des abords a été formulée par l'UDAP afin de réduire la servitude de 500 mètres autour de ces deux monuments historiques.



3.4. Histoire communale

Les premiers vestiges trouvés sur le territoire de la commune datent d'environ 2500 ans avant J.C. Bien que situé à la croisée de deux axes de communication, la Brague et le Mardaric, il faudra attendre l'arrivée des Romains, vers -150 pour que ce territoire connaisse un plus grand essor. Sous l'influence romaine, une période de tranquillité s'installe et Opio se développe.

C'est peut-être la présence d'une source d'eau intermittente, attirant périodiquement la population, qui va être à l'origine de la construction d'une église et d'un baptistère sur le site du Brusc vers le V^{ème} siècle.

Comme pour le reste de la France, la région connaît une longue période troublée par plusieurs invasions jusqu'au XI^{ème} siècle. Avec la féodalité qui s'est mise en place, le site du Brusc retrouve de l'importance. Une imposante basilique est bâtie à partir de l'ancien édifice. La source intermittente, dorénavant captée au sein d'une crypte, attire de nombreux pèlerins et fidèles. L'église du Brusc devient un haut lieu de culte.

Vers le milieu du XII^{ème} siècle, en raison d'une insécurité grandissante, les Seigneurs d'Opio érigent un nouveau château sur le point le plus haut de leur territoire à l'emplacement d'un ancien castelleras (ou oppidum). Ce château sera rapidement nommé Château Neuf d'Opio. De nombreux habitants « déménagent » d'Opio pour se placer sous la protection du nouveau bâtiment. Peu à peu, les relations entre les deux communautés se dégradent.

Au début du XIII^{ème} siècle, Châteauneuf se détache d'Opio et devient un village « indépendant ». C'est à l'issue de cette division que l'église du Brusc passe dans le territoire de Châteauneuf.

Le Moyen Age est une période troublée par les luttes dynastiques des Comtes de Provence. A cette époque, il n'y a pas de moulin à Châteauneuf, mais il y a un four. Les cultures sont à peine suffisantes pour la population, le village n'a pas de fontaine, il faut aller chercher l'eau à la Colle de la Brague, source située dans le bas du village « à un trait d'arbalète ». La fin du Moyen-âge est une ère de prospérité pour Châteauneuf, la population augmente : 350 chefs de famille en 1540. On note peu de choses pour la période de la Renaissance.

Au XVII^{ème} siècle, on compte 2 400 habitants logés dans 301 maisons. Sous la pression démographique, il n'y a pas assez de terres pour tous. Le vin, l'huile, le blé et les figues sont les cultures principales et font l'objet d'un commerce actif avec Gênes par les ports d'Antibes et de Cannes. Notre-Dame du Brusc, qui avait terriblement souffert pendant les guerres de religion, est reconstruite, rendue au culte, on vient y prier pour demander la pluie.

Au XIX^{ème} siècle, en 1822, par décision royale, la commune du Clermont est rattachée à Châteauneuf. En 1830, les hameaux des Bergiers sont distraits de Châteauneuf et rattachés à la commune du Rouret.

L'histoire millénaire de Châteauneuf-Grasse lui a permis de recevoir quelques merveilles patrimoniales. Les quatre monuments les plus connus de la commune sont :

- L'église de Saint-Martin
- La Chapelle de Notre Dame de Brusc (Monument historique classé)
- La Chapelle de la Trinité
- La Grande Fontaine

Au delà de ces éléments ponctuels, le centre historique constitue une entité patrimoniale à part entière. Avec ses façades provençales, ses venelles et ses vues remarquables vers les paysages du Sud de la commune, ce lieu regorge de détails historiques.

Source : « Châteauneuf en Pays de Grasse » de Lucien Aune

Analyse paysagère au niveau du département

La notion de paysage est une approche sensible et perceptive qui traduit des combinaisons subtiles de données de la géographie, d'empreintes de l'histoire et de l'identité des communautés qui les gèrent et les modèlent chaque jour. Le paysage est en constante mutation et les choix du PLU interfèrent sur son évolution. L'analyse du paysage permet de considérer les risques de dégradation et d'orienter le zonage afin de préserver, valoriser et dynamiser le patrimoine paysager, en tenant compte de ses fondements fonctionnels tels l'agriculture et l'habitat.

D'après l'atlas des paysages du département des Alpes-Maritimes, la commune de Châteauneuf-Grasse est située dans l'entité paysagère générale « J Les Collines » et dans les 2 unités paysagères « J2 Le piémont » et « J3 Plateau de Valbonne ».

Sous-entité J2 « Le piémont »

Spécificité de l'unité paysagère :

- Ce dernier grand relief des préalpes de Grasse est né du plissement et du chevauchement de couches de calcaire dur (Jurassique). Face au Sud, cette barre forme l'horizon fort du littoral Ouest, avec à son extrémité est, les baous.
- Il est découpé de gorges profondes (Loup, Cagne). Les sources et les résurgences issues des plateaux karstiques sont nombreuses en pied de falaises.
- La végétation est plus dense au fond des combes qui plissent le versant, le long des cours d'eau, que sur les pentes au sol rare, marquées par les incendies.
- Les parties basses du versant sont aménagées en terrasses, autour et sous les villages perchés à mi-pente ou sur des promontoires, qui ponctuent le versant. Le bâti contemporain se développe le long de la route en corniche qui les relie.
- En piémont, tracé de l'ancien tramway, dont les viaducs sont partiellement réutilisés en voies.
- Depuis 1989, la commune de Bar-sur-Loup a conduit une démarche de ZPPAUP qui permet de prendre en compte l'évolution du paysage autour d'une architecture remarquable.
- Les gorges du Loup, taillées entre les plateaux calcaires, sont un milieu de haut intérêt écologique et géologique et site touristique réputé (site inscrit, classé et validé au titre du réseau Natura 2000).

Tendance d'évolutions :

- Forte extension de l'urbanisation en bande, jusqu'à former un tissu continu. Tendance au mitage. Perte de l'identité locale.
- Les terrasses abandonnées assurent moins leur rôle de tenue des terres.

Sous-entité J3 « Plateau de Valbonne »

Spécificité de l'unité paysagère :

- Ce grand plateau calcaire est couvert d'un manteau boisé de pins et de chênes et constitue un grand espace de nature.
- Il s'abaisse en pente douce vers l'Est, sillonné par le réseau hydrographique de la Brague et du Loup. Les cours d'eau s'enfoncent en gorges ou en combes dans la roche dure.
- Au cours du Moyen-Âge, ces vastes territoires ont fait l'objet d'une politique volontariste de peuplement par la création des bastides (Valbonne, Mouans-Sartoux) au plan d'organisation régulier. L'habitat traditionnel combine des villages sur butte et des hameaux dispersés sur le territoire communal. Le développement moderne donne une large place au bâti diffus en forêt.
- C'est au coeur du massif que s'est installée et s'est développée à partir des années 70 la technopole de Sophia Antipolis, selon le principe d'un parc d'activités extensif, réservant les deux tiers des surfaces à des espaces de nature.
- Le Conseil général poursuit une politique d'acquisition foncière pour étendre les surfaces des parcs départementaux, axée notamment sur les rivières (la Brague, la Valmasque).

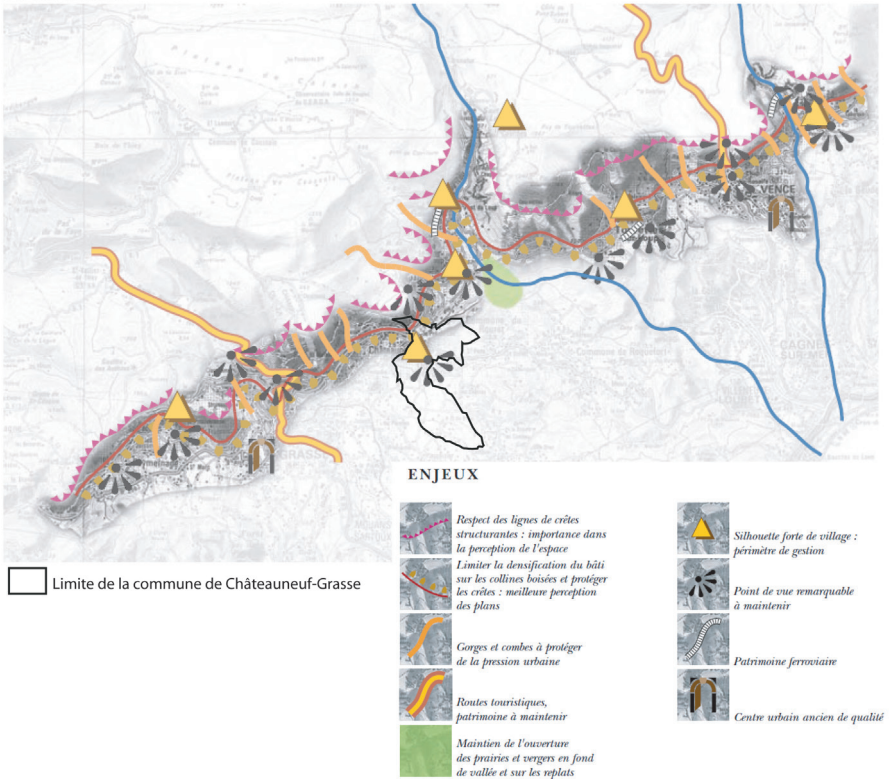
Tendance d'évolutions :

- Accroissement de l'importance du couvert boisé sur le plateau, en surface et en taille des arbres. Enfrichement de certains anciens champs ou de terrasses abandonnées (fond de vallons).
- Fragmentation de l'espace forestier par des extensions du bâti ou de la trame viaire.

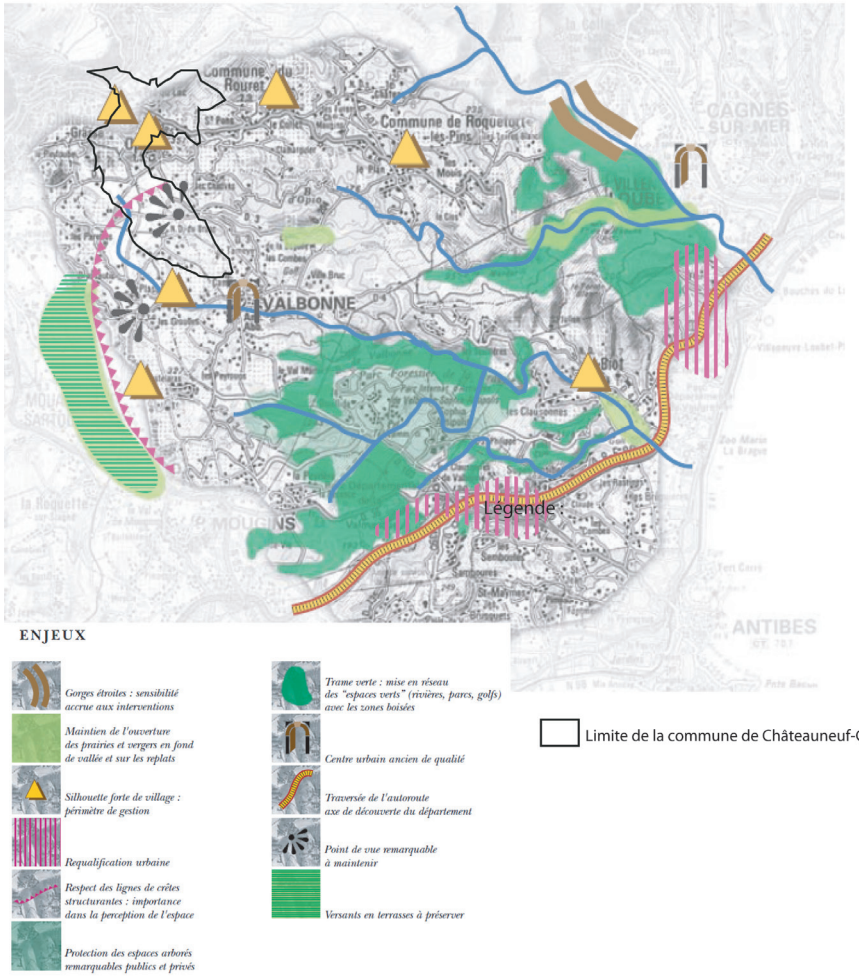
- Développement d'une politique d'entretien des berges des rivières au travers des syndicats de rivière.
- Extension de la technopole Sophia Antipolis à partir d'un projet d'aménagement.

Sur la commune de Châteauneuf-Grasse : les enjeux paysagers sont de maintenir la silhouette forte du village, de limiter la densification des bâtis sur les collines boisées et protéger les crêtes, maintenir les vues remarquables, respecter les lignes de crête structurantes.

J2-Les Piémonts



J3-Plateau de Valbonne



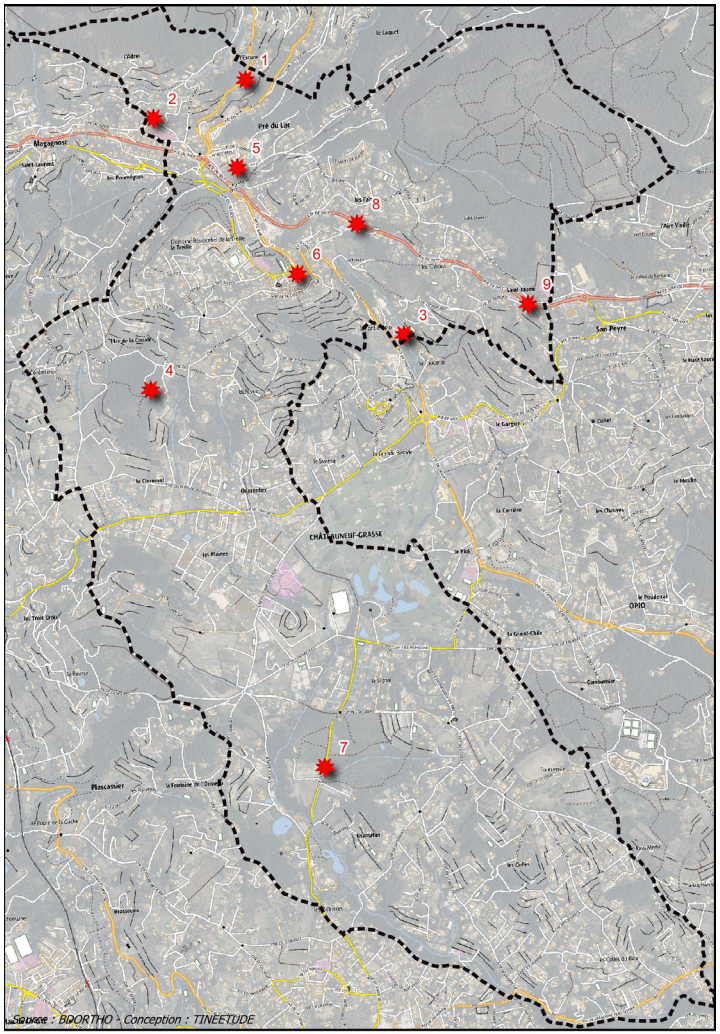
Analyse paysagère sur le territoire de Châteauneuf-Grasse

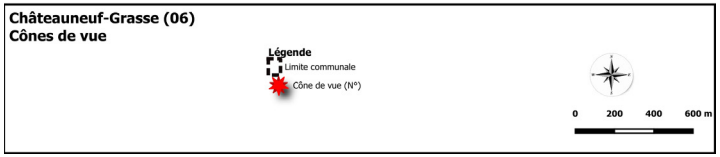
Les perceptions paysagères et cônes de vue

Au regard de la topographie de la commune de Châteauneuf-Grasse, les cônes de vue sont nombreux.

Certains semblent plus caractéristiques et permettent d'avoir une vision d'ensemble sur la commune et sur le grand paysage du plateau de Valbonne jusqu'à la mer.

La carte ci-contre identifie la localisation des cônes de vue remarquables.





Cône 1 : vue depuis la route de Gourdon

Cône 2 : Vue depuis le chemin de la Sarrée

Cône 3 : Vue depuis le Moulin d'Opio

Cône 4 : Vue de la Chapelle Sainte Trinité

Cône 5 : Vue depuis le Pré du Lac

Cône 6 : Vue depuis le bas du village

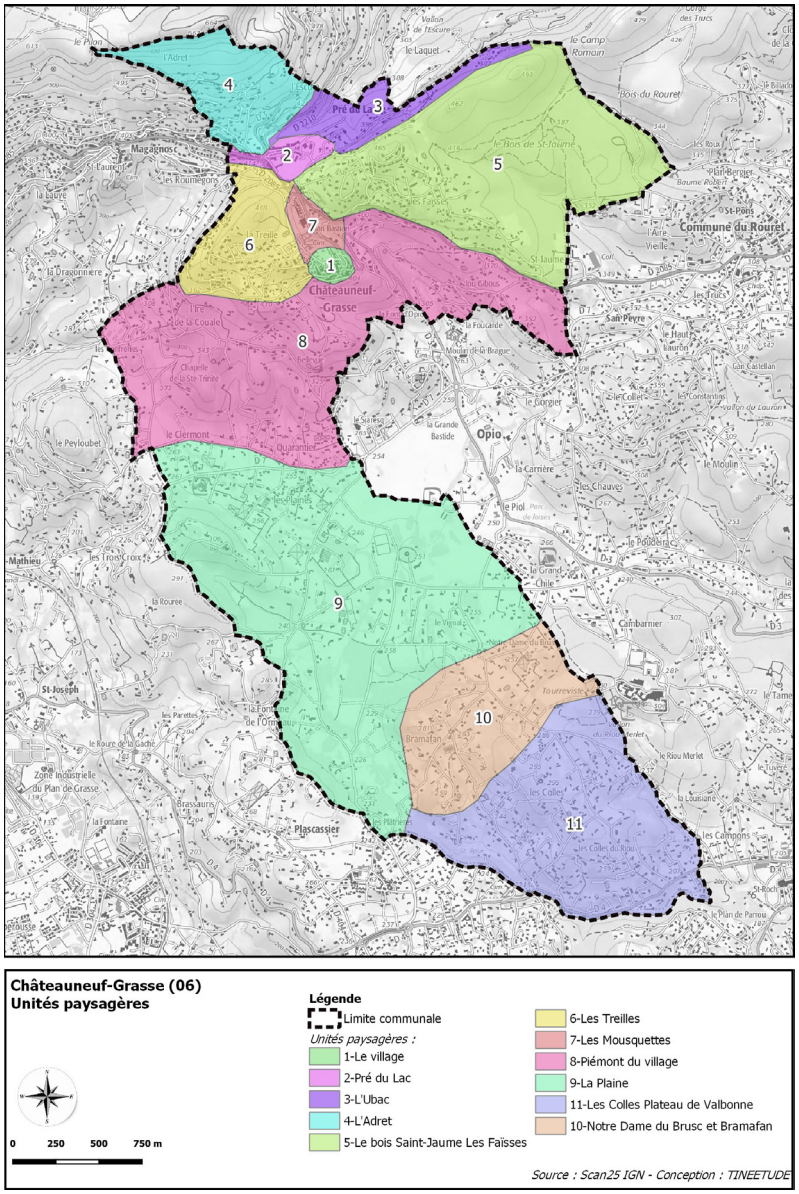
Cône 7 : Vue depuis la plaine de la Brague

Cône 8 : Vue depuis la route du Rouret / Nice

Cône 8 : Vue depuis la route du Rouret / Nice

Les unités paysagères de la commune

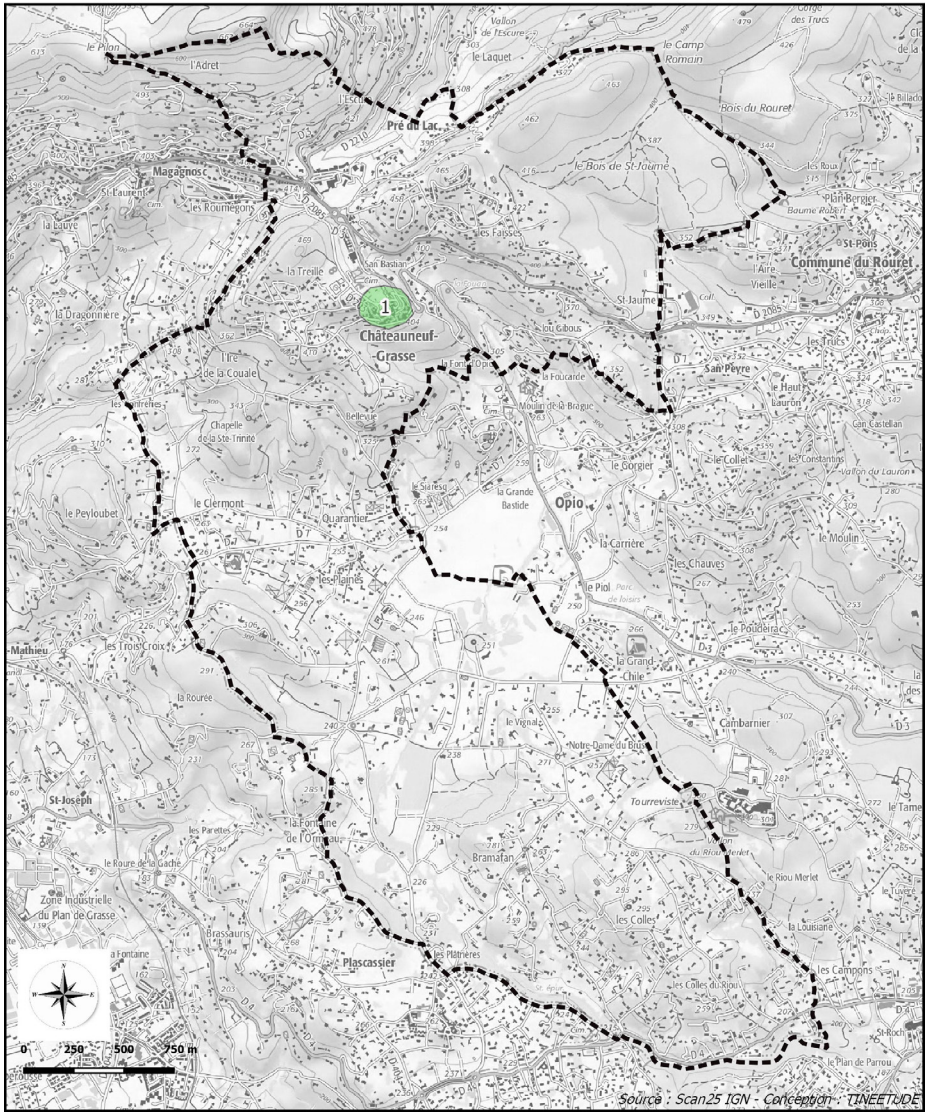
Après prospection du territoire et observation des différentes ambiances paysagères, on recense sur la commune 11 unités paysagères à prendre en compte



Unité 1 : Le village

Le village perché de Châteauneuf-Grasse surplombe la vallée de la Brague et la plaine. Il constitue un village typique provençal en pierres avec ses ruelles étroites. Sur le pourtour, un belvédère permet d'apprécier la vue sur le sud du territoire et d'apercevoir la Mer Méditerranée.

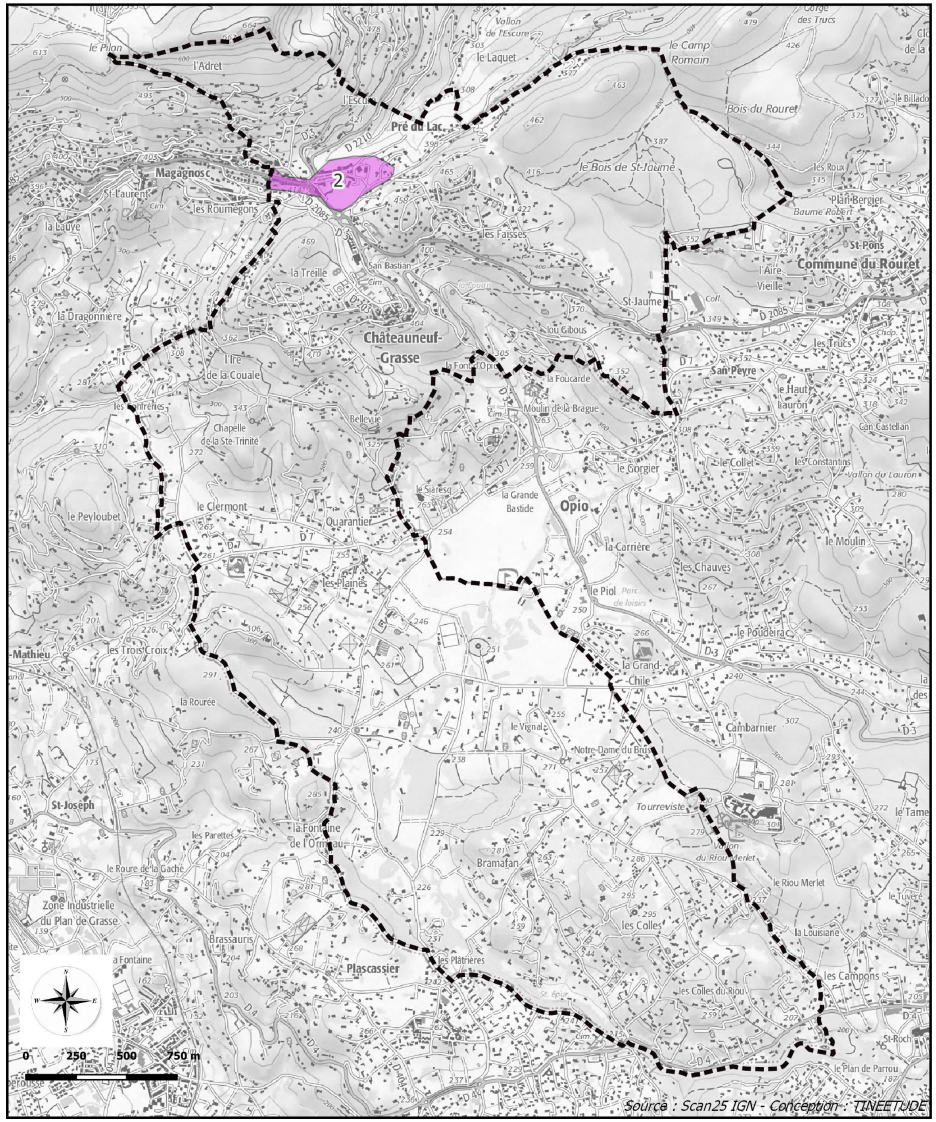
U1 - Le village



Unité 2 : Pré du Lac

En arrière du village, ce secteur forme une grande prairie sur un plateau accueillant espaces verts, logements et commerces. Il s'agit d'un carrefour stratégique entre la vallée du Loup, le bassin de Grasse et le bassin de Valbonne.

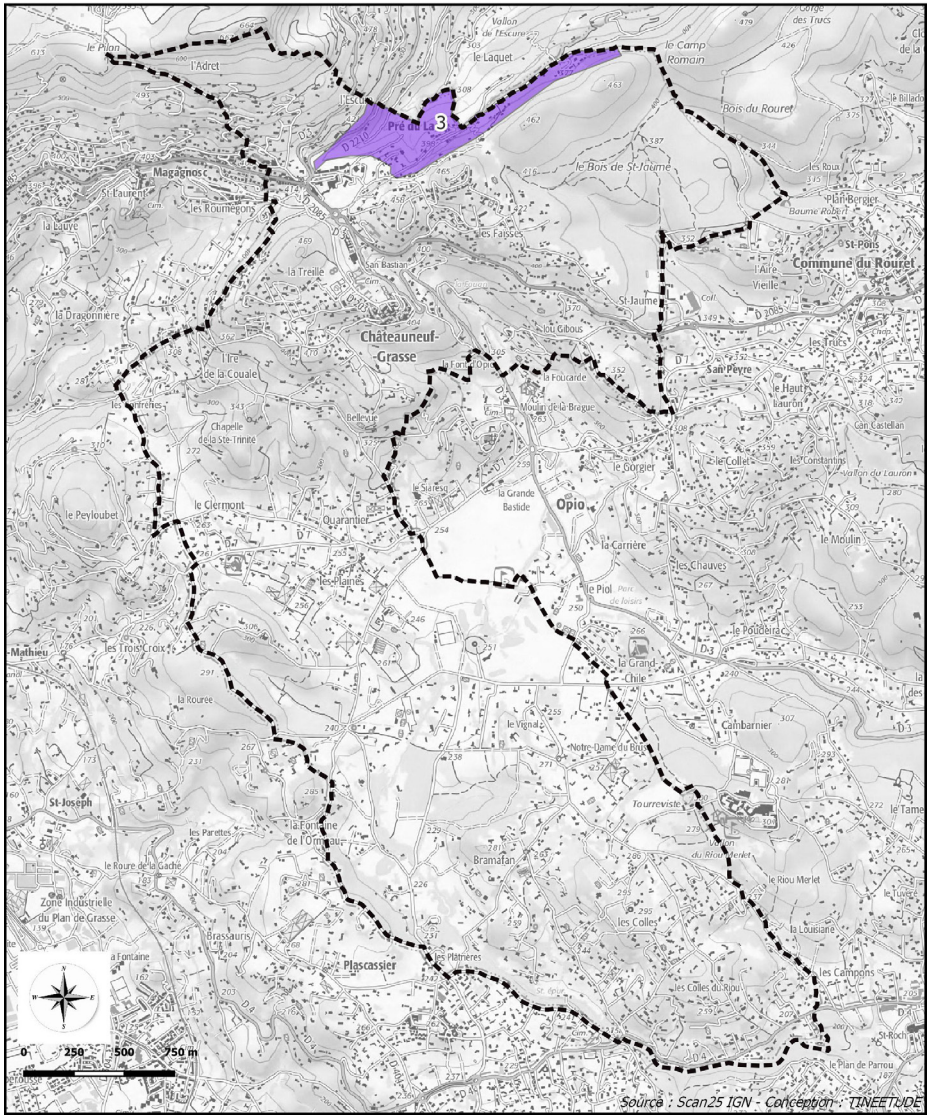
U1 - Pré du Lac



Unité 3 : L'Ubac

Ce secteur se situe en aplomb de la vallée du Loup tourné vers les gorges du Loup et le village du Bar sur Loup.
Ce secteur reste confidentiel dans le paysage, le versant étant boisé et peu accessible.

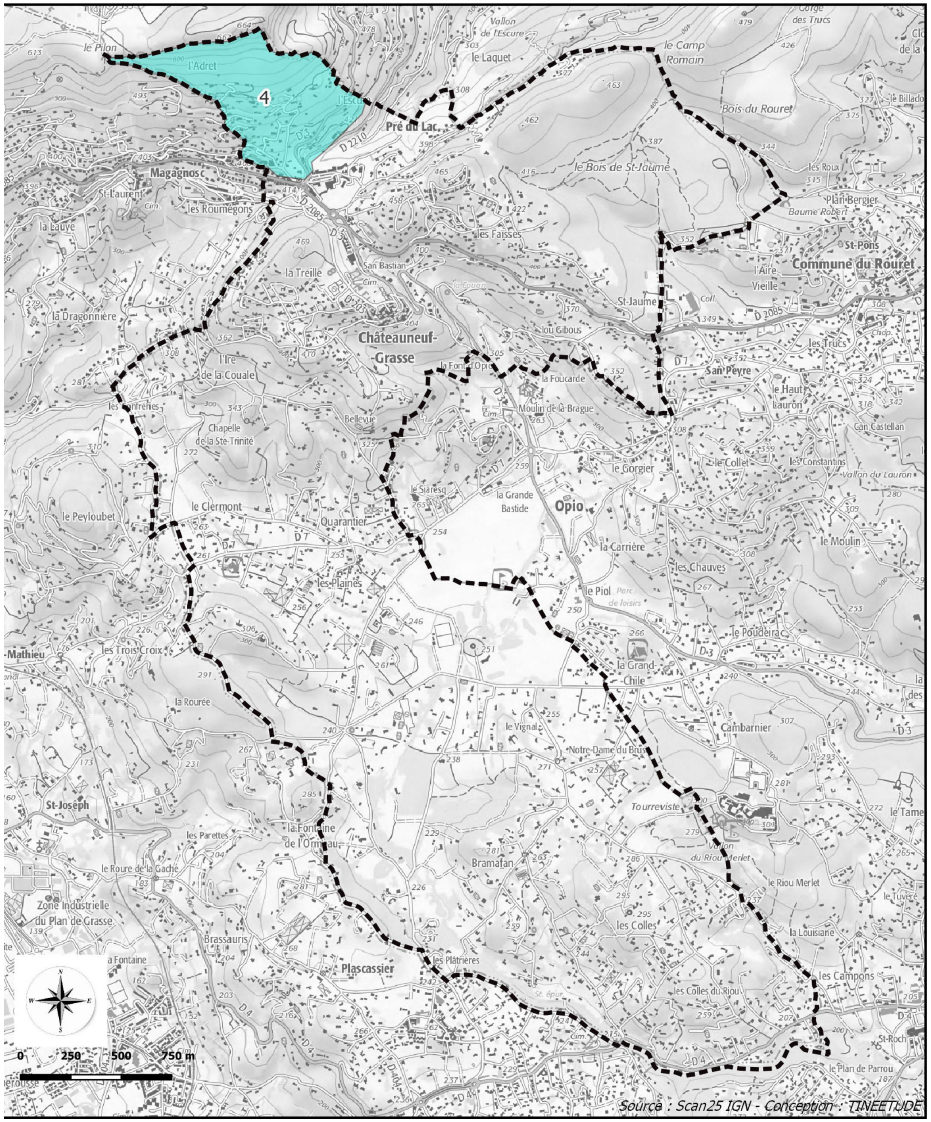
U3- L'Ubac



Unité 4 : l'Adret

Ce secteur se situe sur le versant Sud au Nord du territoire communal et surplombe le Pré du Lac ainsi que la commune de Grasse. On peut y apercevoir l'Estérel et le lac de Saint-Cassin. Ce secteur résidentiel se caractérise par une topographie assez abrupte et des petits chemins amenant aux habitations du quartier.

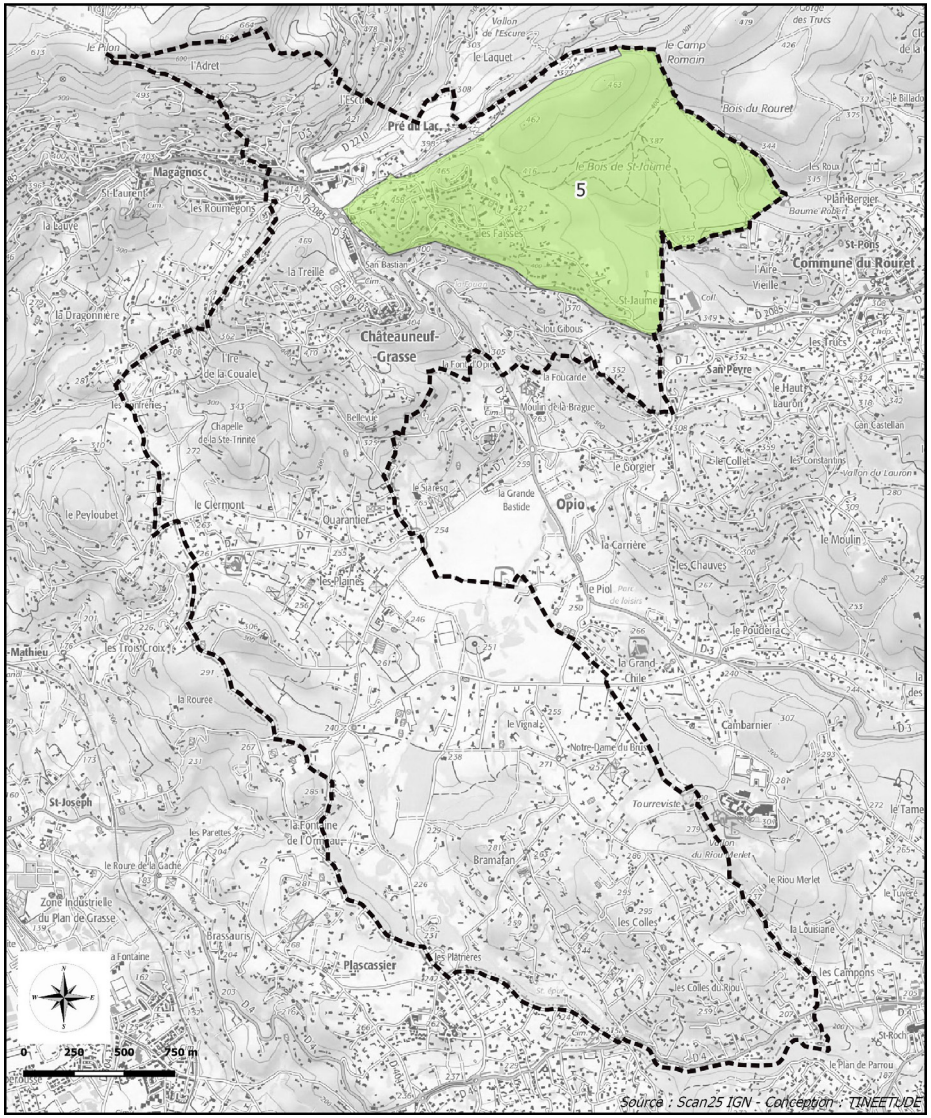
U4 - L'Adret



Unité 5 : Le Bois de Saint-Jaumes Les Faïsses

Ce secteur se situe au sein d'un plateau comprenant à l'Ouest un quartier résidentiel et à l'Est un bois dense.
Les perceptions paysagères y sont moins lointaines depuis les propriétés que sur le secteur de l'Adret mais le paysage reste malgré tout très qualitatif.

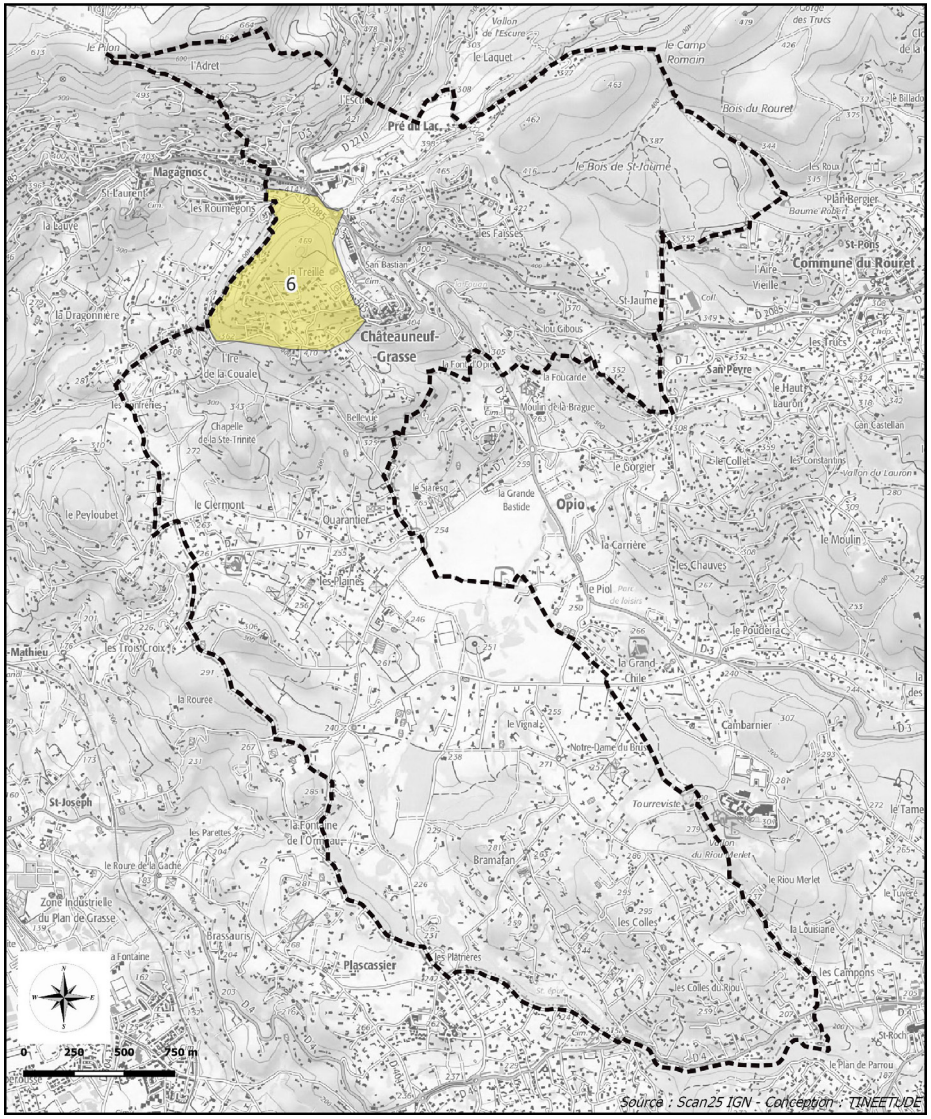
U5 - Le bois Saint-Jaumes Les Faïsses



Unité 6 : Les Treilles

Ce secteur se situe sur un versant Ouest de la colline attenant au village de Châteauneuf-Grasse. Il constitue un quartier résidentiel avec chemin et boisement. Les vues restent parfois bloquées par la forêt mais des cônes de vue peuvent être appréciés vers la vallée de la Brague et de la Mourachonne.

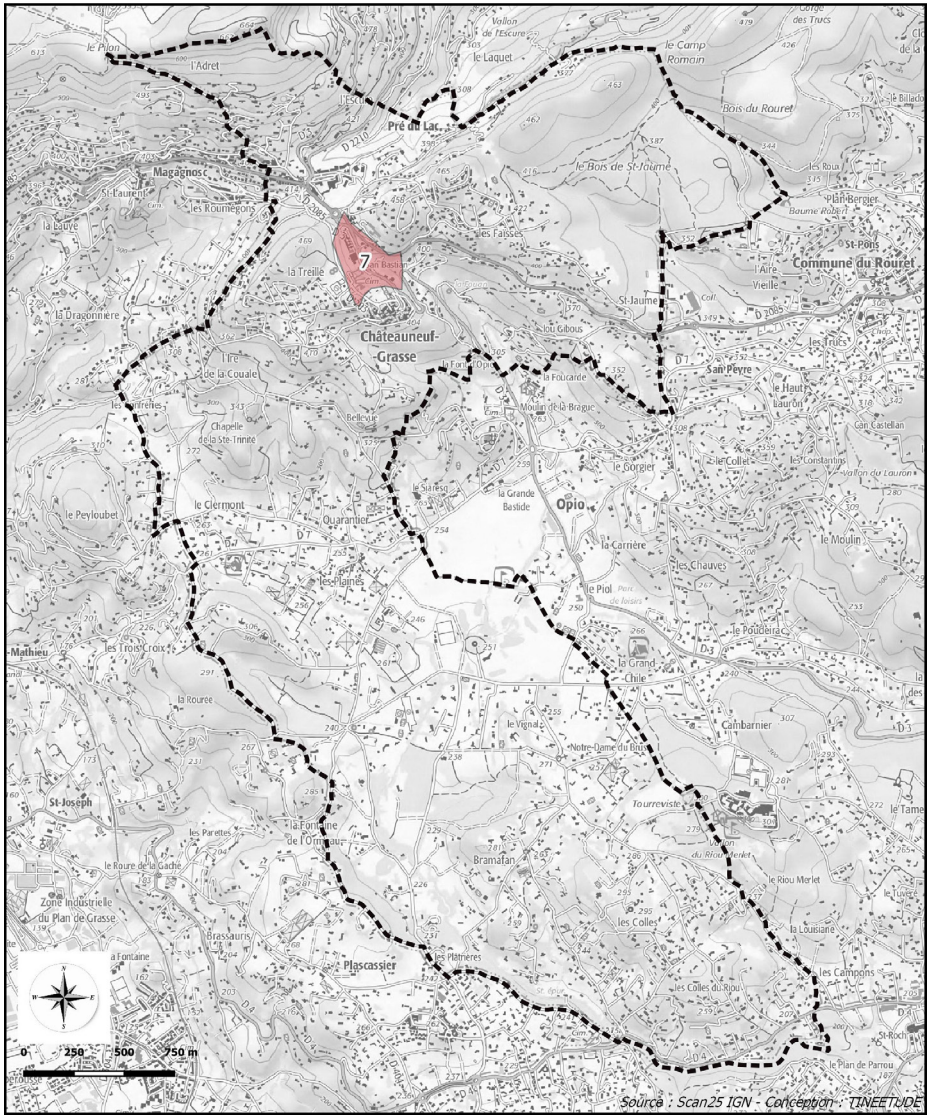
U6 - Les Treilles



Unité 7 : Les Mousquettes

Cette unité se situe dans le prolongement de l'urbanisation du Pré du Lac et constitue un secteur commercial et artisanal. Plusieurs placettes avec parking accueillent banques, commerces, restaurants, La Poste...

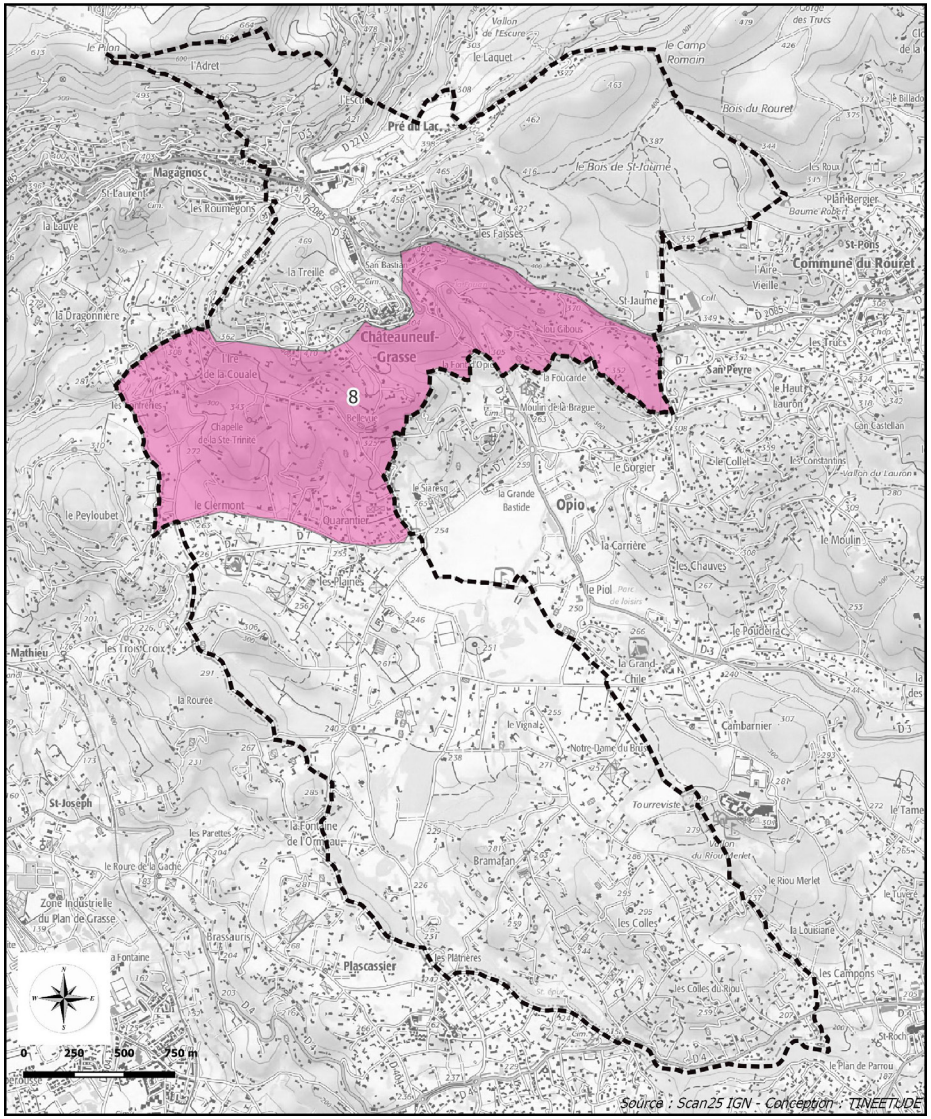
U7 - Les Mousquettes



Unité 8 : Le Piémont du village

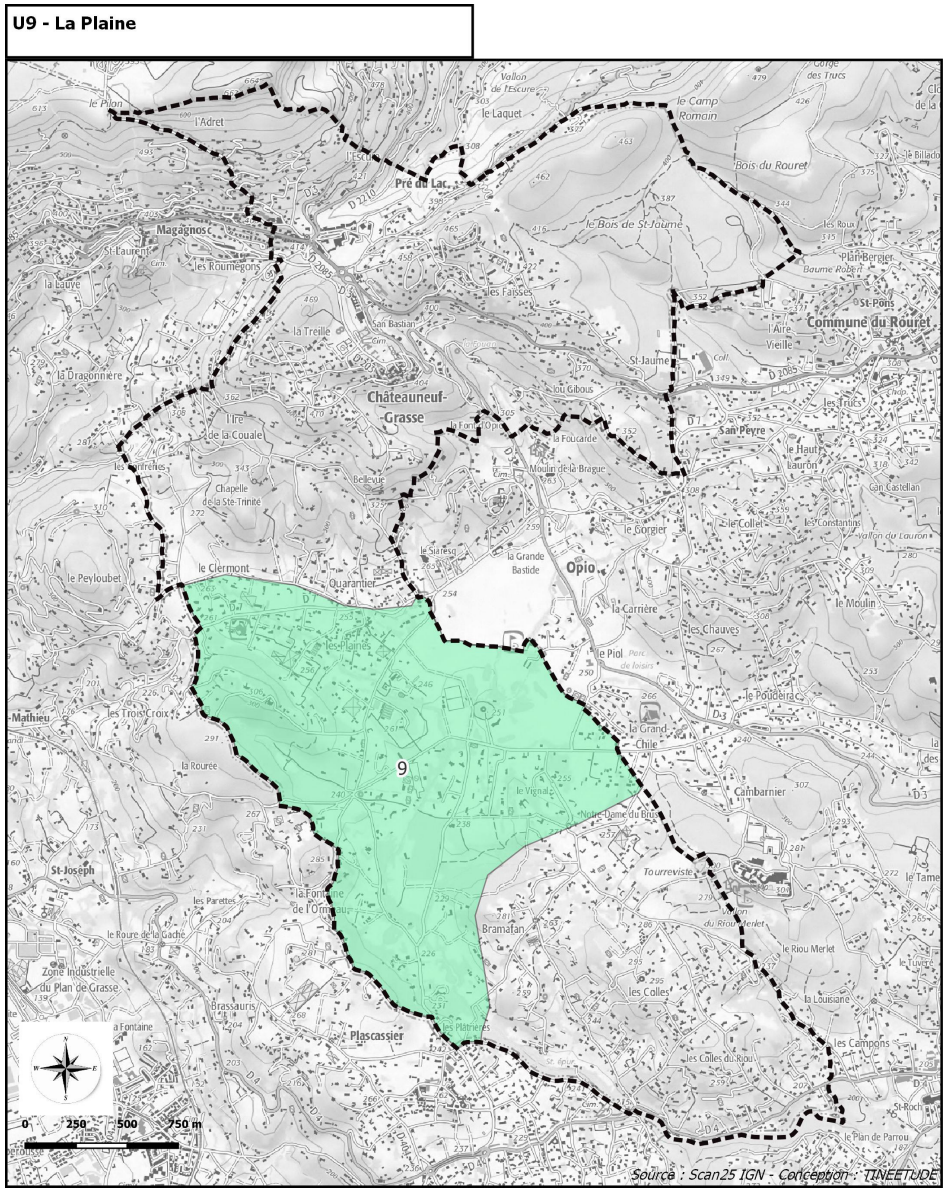
Ce secteur très étendu constitue le versant Sud au pied du village avec de grands espaces ouverts vers le village, les collines et la vallée de la Brague. Des quartiers résidentiels y sont installés.
De manière plus confidentielle, la chapelle de la Sainte-Trinité offre une vue sur la vallée de la Brague.

U8 - Piémont du village



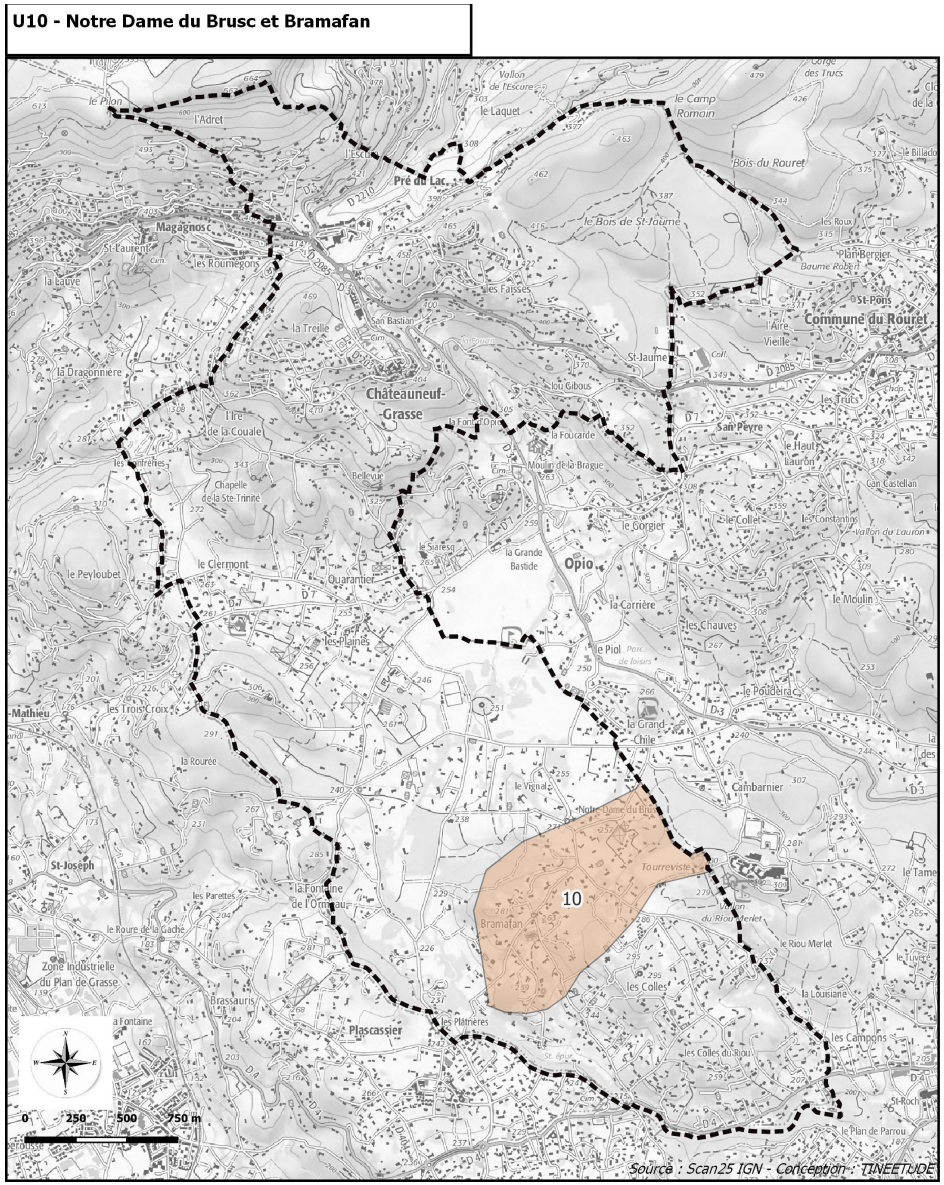
Unité 9 : La Plaine

Ce secteur forme une plaine très ouverte au grand paysage. Les vues sur les Préalpes et sur les collines peuvent être appréciées depuis de nombreux points de vue. Ces espaces sont à la fois agricoles, prairiaux, résidentiels et de loisirs (golf).



Unité 10 : Notre Dame du Brusc et Bramafan

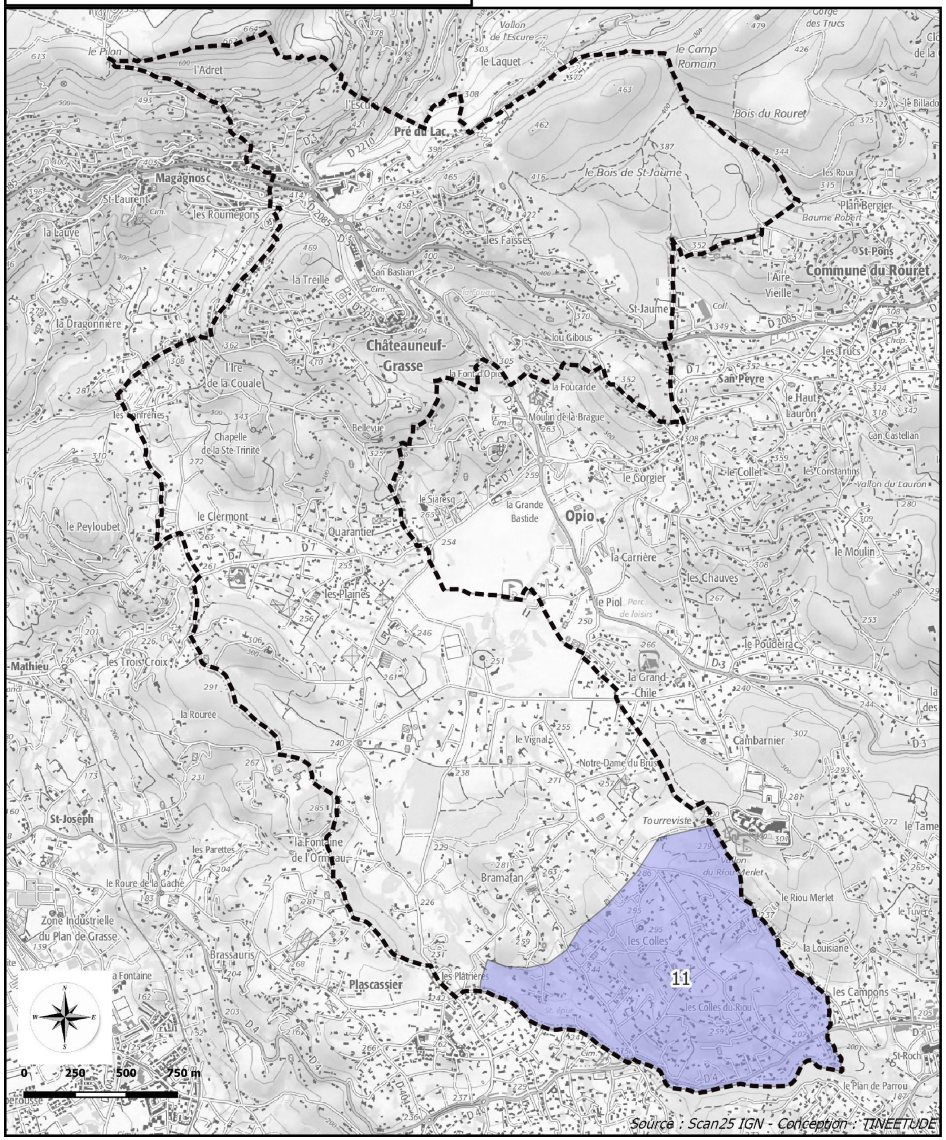
Ce secteur constitue un plateau dans la continuité de la commune de Valbonne. Il se compose de quartiers résidentiels, de zones agricoles et pastorales. Les vues restent bloquées par les boisements assez denses englobant les quartiers d'habitation.



Unité 11 : Les Colles et plateau de Valbonne

Ce secteur constitue la continuité résidentielle de Valbonne et forme un quartier résidentiel le long de la Brague, inséré dans un milieu semi-boisé.

U11 - Les Colles Plateau de Valbonne



La commune de Châteauneuf-Grasse se situe au sein de l'unité paysagère départementale J-Les Collines et dans 2 sous-unités marquées par les piémonts des Préalpes et le plateau de Valbonne. Les enjeux paysagers sont de maintenir / protéger les espaces boisés, la perception du village, les cônes de vue ainsi que les lignes de crête.

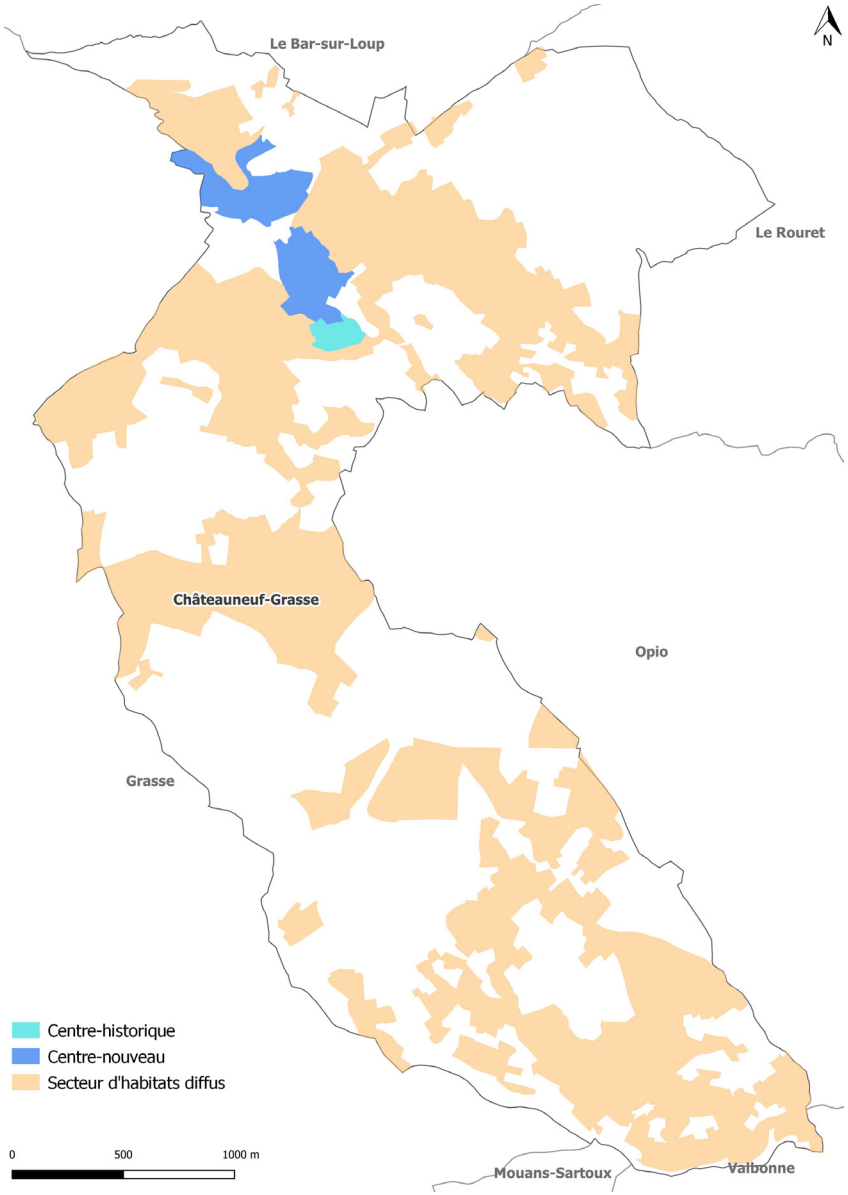
Au regard de la topographie de la commune, de nombreux cônes de vue ont été identifiés et permettent d'apprécier les vues sur la vallée de la Brague et la Mourachonne, et même sur le massif de l'Estérel et la mer.
Au cœur de la commune, les vues diffèrent entre milieux boisés résidentiels, milieux ouverts avec espaces agricoles et pastoraux, golf et les zones urbanisées denses (Pré du Lac, les Mousquettes et le village).

Onze unités paysagères ont été identifiées, chacune constitue une ambiance paysagère différente avec des vues plus ou moins qualitatives vers le grand paysage.

3.6. Analyse urbaine

L'occupation actuelle du territoire communal, sur le plan paysager, urbain et environnemental, permet d'identifier plusieurs entités urbaines :

- Le centre-historique
- Le centre-nouveau
- Le secteurs d'habitats diffus

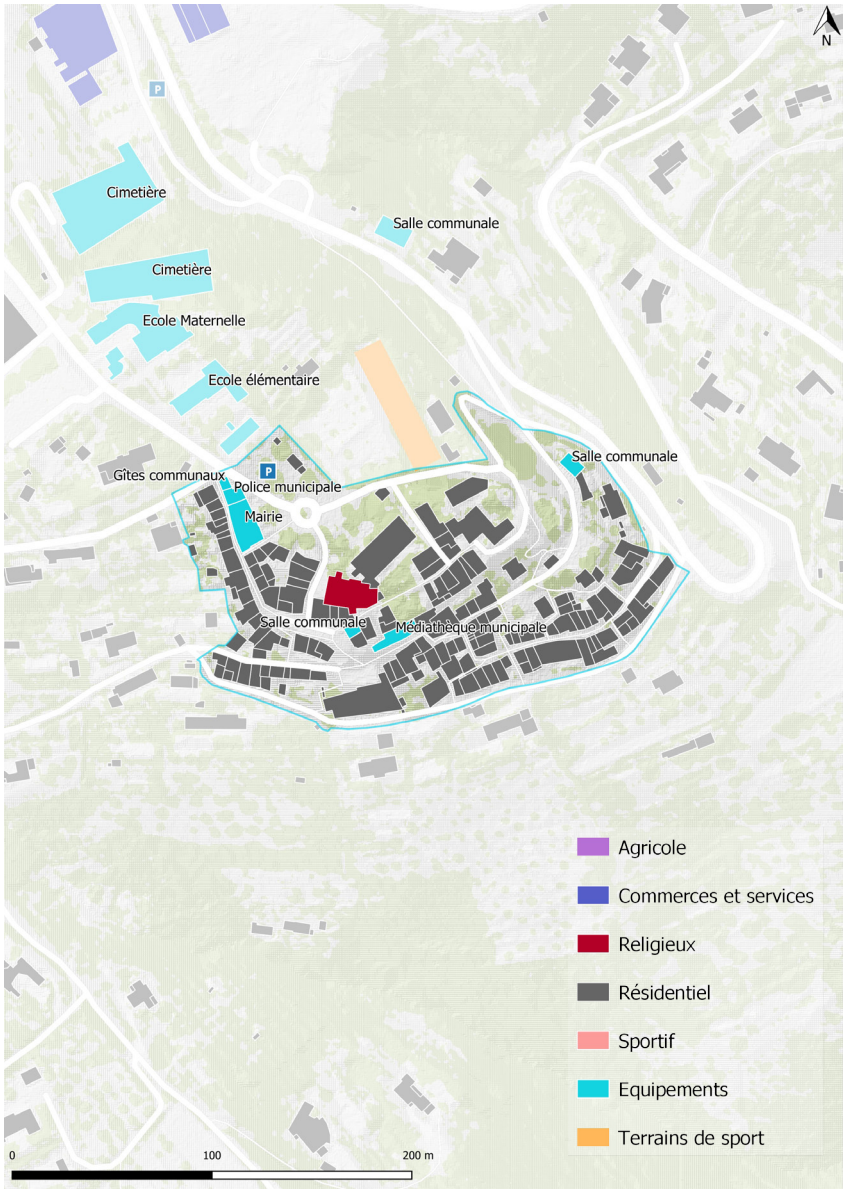


3.6. Analyse urbaine

Le centre-historique de Châteauneuf-Grasse

Érigé sur le sommet d'une colline, le centre-historique de Châteauneuf-Grasse se caractérise par une forme urbaine semi-circulaire. Le patrimoine bâti et le patrimoine naturel de ce secteur constituent des points d'intérêts touristiques importants à l'échelle de la commune.
Au-delà de son caractère historique, cette entité urbaine concentre la majorité des fonctions administratives de la commune.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES	
Accessibilité	Le centre-historique est principalement irrigué par la D203. Cet axe principal dessert un réseau viaire interne constitué de rues étroites et sinueuses. Les espaces piétons sont nombreux mais la voiture domine encore l'espace public autour de la D203 avec la présence d'une multitude de places de stationnement. Les nombreux passages étroits et les multiples venelles présentes dans le cœur du village incitent à la pratique pédestre du lieu. Le secteur est desservi par la ligne Envibus.
Fonctions urbaines	Cette entité urbaine abrite trois fonctions principales : résidentielle, administrative (mairie) et culturelle (salle communale). La médiathèque a été délocalisée depuis peu à proximité du Plantier. Certains équipements structurants se trouvent à proximité du secteur avec notamment la totalité des écoles et le complexe sportif « Le Plantier » dédié à la pratique du Tennis.
Typologies bâties	Le tissu urbain est dense, composé d'habitats collectifs formant des îlots de formes très variables pouvant atteindre une hauteur de R+3. Le bâti forme des fronts urbains continus et alignés le long des voies. Des espaces de respiration sous la forme de jardins privatifs ou d'espace public ponctuent le tissu urbain.



Caractéristiques urbaines	
Réseaux	Alimentation en eau potable : Le secteur est raccordé au réseau d'adduction d'eau potable. Assainissement : L'ensemble du secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif. Cependant, la capacité de la station d'épuration arrive bientôt à saturation.
Protection patrimoniales	L'ensemble du secteur fait partie du site inscrit « Villages de Châteauneuf-Grasse et Opio et abords ». Le château est protégé au titre des Monuments Historiques.
Relief et perception du site	Colline dont le sommet culmine à environ 430 m. Du fait de sa position dominante, le site est fortement visible depuis les alentours. Le centre historique offre des vues remarquables vers les paysages.
Espaces naturels et biodiversité	Espaces naturels abondants aux abords du village.
Risques naturels	L'ensemble du secteur est classé en zone bleue pour les risques de mouvements de terrain.

3.6. Analyse urbaine

Enjeux à retenir pour le centre-ville :

Favoriser l'implantation de commerces de proximité

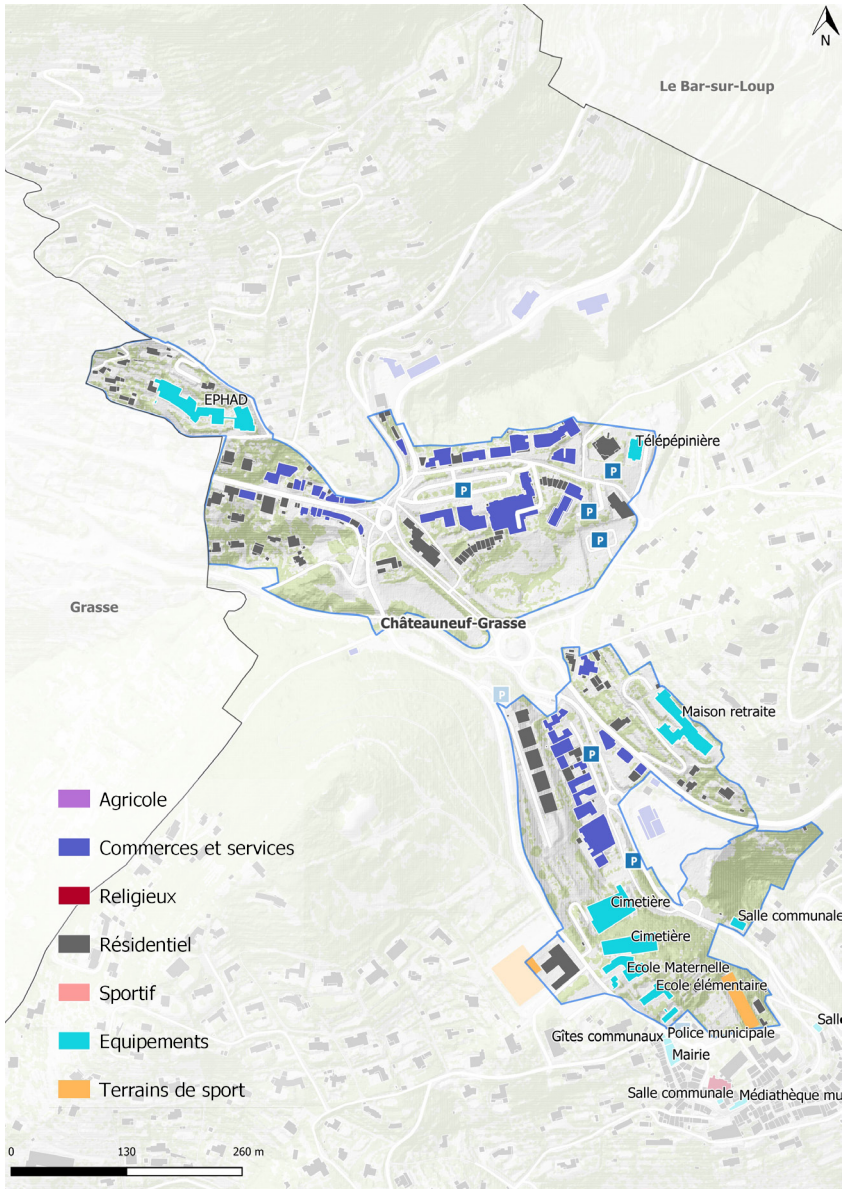
Valoriser le patrimoine bâti

Favoriser le renouvellement urbain

Le centre-nouveau

Cette entité urbaine se compose de deux secteurs : les Mousquettes au Sud et Pré du Lac au Nord. Ces deux secteurs sont relativement récents par rapport au village historique et constituent le nouveau centre urbain de Châteauneuf-Grasse. Ils se caractérisent par une mixité des fonctions (commerces, résidentiel et équipements) et un tissu urbain peu homogène.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES	
Accessibilité	La départementale 2085, dite route de Nice, est le principal axe pour accéder au secteur. Cette dernière permet d'irriguer un réseau de desserte interne. Le stationnement des véhicules s'effectue principalement sur le parking Pré du Lac Le réseau de trottoirs est dense et permet de circuler facilement à l'intérieur et entre ces deux secteurs.
Fonctions urbaines	Les fonctions urbaines de ce secteur sont variées : habitations, commerces, services, etc. La répartition des commerces est plutôt homogène. Le secteur est également pourvu de plusieurs équipements importants dont la totalité des écoles de Châteauneuf-Grasse, la médiathèque, très récemment inaugurée, la salle de cinéma de la Terrasse des Arts...
Typologies bâties	Malgré une prépondérance d'habitat collectif, la densité du secteur est plutôt faible. En effet, les gabarits des bâtiments sont plutôt petits et la hauteur est assez faible avec une majorité de R+2. De plus, de larges espaces non bâti ponctuent les deux secteurs notamment la Place des Pins dans le secteur Pré du Lac.



Caractéristiques urbaines	
Réseaux	Alimentation en eau potable : Le secteur est raccordé au réseau d'abduction d'eau potable. Assainissement : L'ensemble du secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif. La capacité de la station d'épuration est suffisante.
Protection patrimoniales	Aucune
Relief et perception du site	Site implanté en fond de vallon sur des terrains plats. La faible compacité du tissu urbain offre de multiples vues sur les collines alentours. Le site est assez peu perceptible sauf depuis les points hauts environnants.
Espaces naturels et biodiversité	Végétation arbustive et herbacée abondante. Plusieurs alignements d'arbres sont présents le long des routes. Un large espace ouvert sépare le secteur des Mousquettes et le secteur Pré du Lac.
Risques naturels	La majorité du territoire est classée en zone bleue pour les incendies de forêt. L'ensemble de l'entité urbaine est classé en zone bleue pour les risques de mouvements de terrains. De plus, quelques terrains sont classés en zone rouge pour les risques de mouvements de terrain dans le secteur de Pré du Lac.

3.6. Analyse urbaine

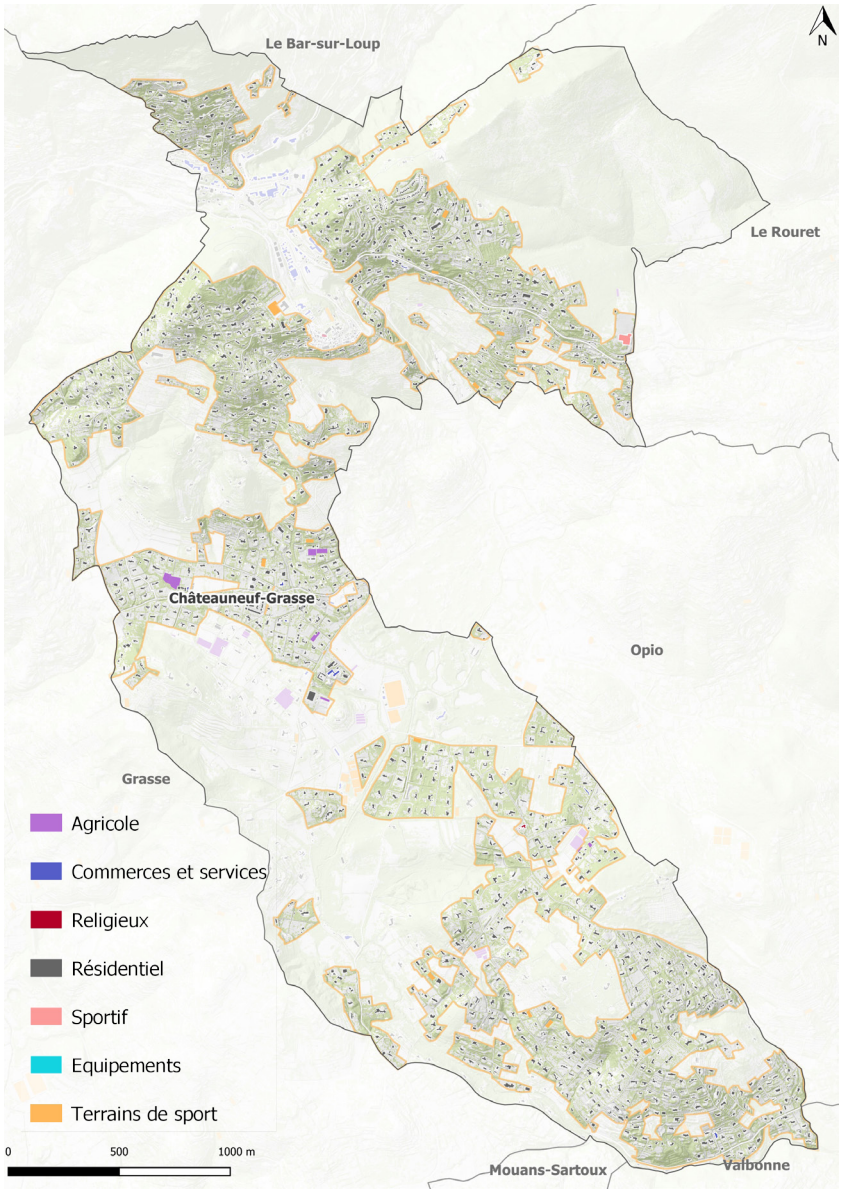
Enjeux à retenir pour le centre-nouveau :

- **Affirmer l'accroche urbaine de Pré-du-Lac au pôle de centralité du village et de ses extensions**
- **Développer une connexion cyclable entre Pré-du-Lac et les Mousquettes**
- **Assurer la densification et le renouvellement urbain**
- **Maintenir le réservoir de biodiversité entre Pré-du-Lac et les Mousquettes**
- **Valoriser la Place des Pins**
- **Valoriser la centralité des Mousquettes**
- **Renforcer l'offre d'activités commerciales, de services, d'artisanat et d'équipements publics**

Les secteurs d'habitat diffus

Les secteurs d'habitat diffus se répartissent sur l'ensemble de la commune. Ils se caractérisent par des espaces mités par l'habitat individuel et sont dans la grande majorité uniquement dédiés à la fonction résidentielle. Quelques poches d'activités économiques et d'équipements viennent structurer et hiérarchiser les secteurs d'habitats diffus.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES	
Accessibilité	Les trois principaux axes de la commune (D2085, D7, D4) irriguent un réseau de desserte interne composé de chemins communaux. L'accessibilité de ces secteurs est dans son ensemble assez médiocre. En effet, le croisement de deux véhicules est souvent difficile en raison de l'étroitesse des voiries. De plus, les voies de circulation sont peu sécurisées. Le stationnement s'organise quasi-exclusivement dans les parties privatives sauf à proximité des activités économiques et des zones d'équipements où des places publiques de stationnement sont présentes. Les espaces et cheminements piétons sont inexistants. La majorité des secteurs d'habitat diffus ne sont pas desservis par les transports en commun. Seuls les secteurs les plus proches des axes principaux peuvent bénéficier des lignes de bus régulières y circulant.
Fonctions urbaines	Malgré une prépondérance de la fonction résidentielle, le secteur cumule d'autres fonctions urbaines éparpillées sur l'ensemble de la zone. Le long de la route de Grasse, quelques activités économiques sont présentes sous forme de commerces/services directement imbriqués dans les habitations. Deux pôles sportif/loisir viennent également diversifier les fonctions urbaines : le Gymnase du Bois de Saint-Jeaume et le regroupement d'équipements sportifs situé près du golf de la Grande Bastide. Enfin, certains secteurs limitrophes avec les centralités secondaires des communes alentours bénéficient d'une proximité avec les commodités proposées.

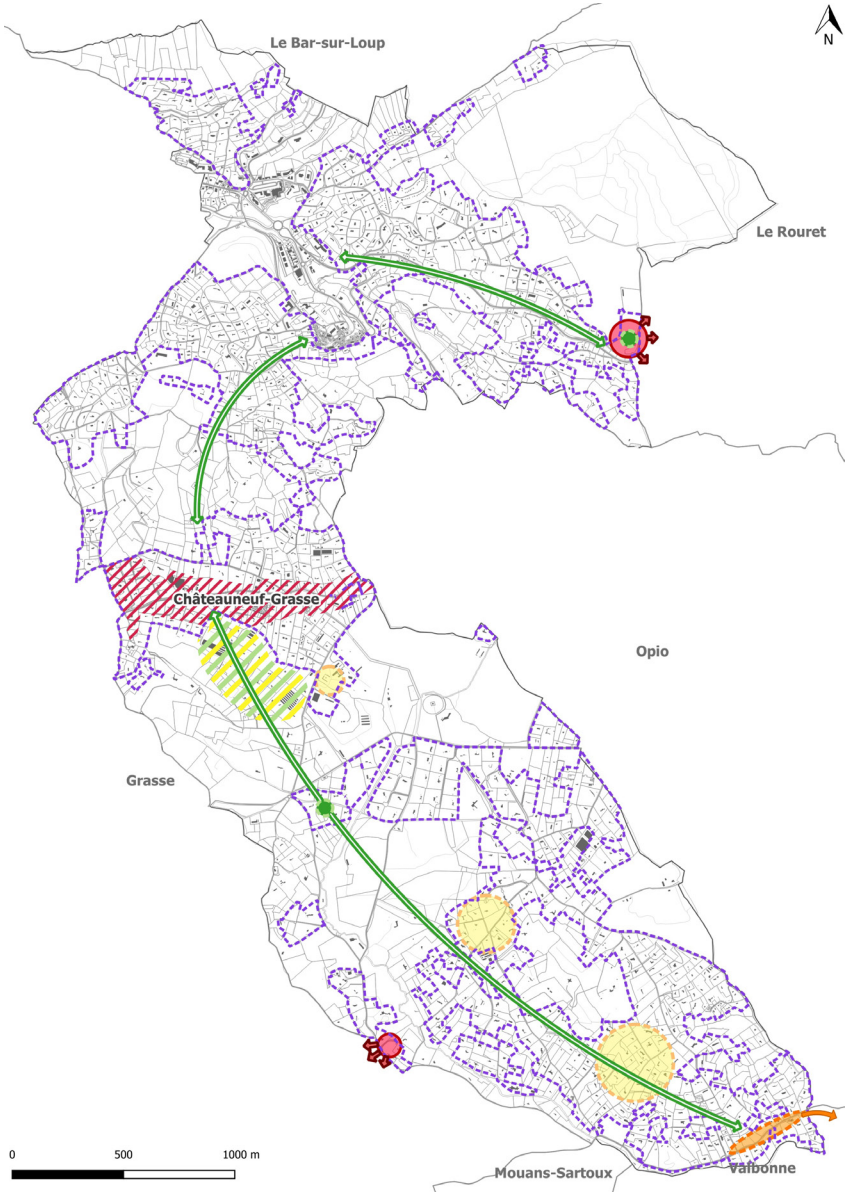


Caractéristiques urbaines	
Typologies bâties	Majorité de maisons individuelles sur des terrains de grande superficie, arborés ou paysagés. Les habitations sont souvent entourées de haies, de clôtures, de portails... Les espaces publics sont quasi-inexistants.
Réseaux	Alimentation en eau potable : Le secteur est raccordé au réseau d'abduction d'eau potable. Assainissement : La majorité des secteurs d'habitat diffus sont équipés d'un système d'assainissement autonome. Seuls les secteurs proches de la route de Grasse, de la frontière avec Opio, du centre-nouveau et du centre historique peuvent profiter du réseau d'assainissement collectif.

3.6. Analyse urbaine

Enjeux à retenir pour les secteurs d'habitats diffus :

- **Maintenir et renforcer les pôles sportifs et de loisirs**
- **Favoriser l'utilisation des modes doux par la création d'itinéraires transversaux sécurisés**
- **Contenir l'urbanisation dans les limites de l'enveloppe urbaine**
- **Maintenir et renforcer la mixité fonctionnelle le long de la route de Grasse**
- **Assurer une densification maitrisée des secteurs à enjeux**
- **Renforcer les pôles de centralité secondaires en relation avec les centralités des communes voisines**
- **Densifier le long de la RD4 en relation avec la centralité de Valbonne**
- **Prendre en compte les zones naturelles et agricoles habitées dans les reflexions d'aménagements des zones d'habitats diffus**



Alimentation en eau potable

La distribution d'eau potable est assurée par SUEZ France. L'essentiel de l'alimentation en eau potable de la commune provient d'un prélèvement d'eau dans le canal et le réseau du Foulon. Ces prélèvements sont seulement chlorés et clarifiés. La reprise du canal du Foulon s'avère aujourd'hui nécessaire. En cas de pluie rendant les eaux troubles, l'alimentation se fait depuis le réseau du SICASIL. Ce type d'alimentation par le réseau SICASIL pourrait se développer dans les années à venir pour une adduction d'eau potable de meilleure qualité.

Le canal du Foulon, vieux de 60 ans présente aujourd'hui une usure et une vétusté qui imposent son remplacement à brève échéance comme l'indiquait le schéma directeur de 2001. La réalisation du nouveau canal devra être assortie de la construction d'une usine de traitement complète (filtration, désinfection) permettant d'améliorer la qualité de la ressource.

En 2001, Châteauneuf comptait 1 500 abonnés au réseau, ce qui signifie que la totalité des logements sont raccordés. L'importance du nombre de résidences secondaires (entre 20 et 25 %) conduit à une forte augmentation de la demande en eau durant la période estivale, qui correspond à un doublement du volume consommé mensuellement (comparaison des mois de février - 66 000 m³ - et août – 142 000 m³). A noter également que si la consommation d'eau avait diminué entre 2002 et 2003, celle-ci a connu une nette reprise entre 2003 et 2004, passant de 462 000 m³ à plus de 600 000 m³ alors que la croissance démographique n'est pas dans ces proportions. Les ressources en eau sont actuellement insuffisantes. Un nouveau captage devra être réalisé très prochainement. A noter que le bassin de répartition se trouve sur le territoire communal et lui confère ainsi une certaine marge de manoeuvre quant à la gestion de ses ressources en eau.

Les capacités de stockage sont elles aussi relativement faibles par rapport au profil communal. Un seul réservoir, le réservoir de la Treille, permet de stocker de l'eau potable sur la commune. Sa capacité de stockage (2 400 m³), offre une marge de sécurité de 2 jours.

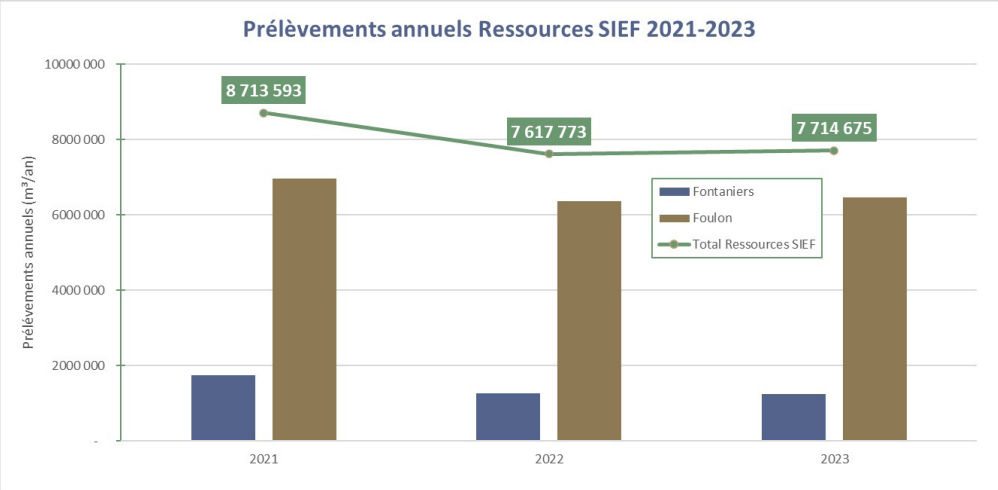
Des travaux sont en cours pour une amélioration du canal du Foulon. Parallèlement, des mesures sont prises afin de garantir une alimentation en eau potable suffisante pour la population actuelle et à venir dans le cadre de ce PLU. (+ Cf. Courrier du Mairie sur la StEp qui Acte l'engagement de la rénovation de la STEP et la réalisation d'un plan d'actions précis concernant l'approvisionnement en eau potable et d'assainissement). De plus, un marché est lancé pour le CCTP de la nouvelle STEP - même volume mais 3 500 eq/habitants donc largement suffisante (Cf. rapport SICASIL).

Ainsi, le développement des échanges avec la SICASIL pour améliorer la sécurisation de la distribution et satisfaire une consommation toujours plus importante est en cours.

La ressource en eau

La ressource du SIEF :

La source du Foulon se situe sur la commune de Gréolières ; il s'agit de la source principale pour l'alimentation du canal du Foulon. Un dispositif de chloration est en place à l'entrée du canal.
L'eau de source captée au niveau des Fontaniers est mélangée à l'eau du canal du Foulon gravitairement par l'intermédiaire d'un piquage.
Les deux sources sont karstiques : la quantité disponible est ainsi étroitement liée à la pluviométrie sur le bassin d'alimentation hydrogéologique. Le débit prélevable cumulé au niveau de ces deux points est de 300 l/s.
L'arrêté déclaratif d'utilité publique d'août 2022 a permis la mise en conformité des captages en définissant les périmètres de protection et en les rendant opposables.
La station de traitement des eaux du Foulon se situe sur la commune de Gourdon : un étage de traitement physico-chimique par coagulation - filtration permet la clarification afin de garantir une turbidité minimale en entrée de l'étape de désinfection aux ultra-violets.



Sur les 3 dernières années, un prélèvement global compris entre 8,7 et 7,7 Mm³ est observé sur les ressources du SIEF. Le delta sur les années 2022/2023 par rapport aux années 2021 ou 2024 (données en cours de consolidation) est à rapprocher des épisodes de sécheresse qui ont affecté la disponibilité des ressources karstiques du SIEF.

La ressource du SICASIL :

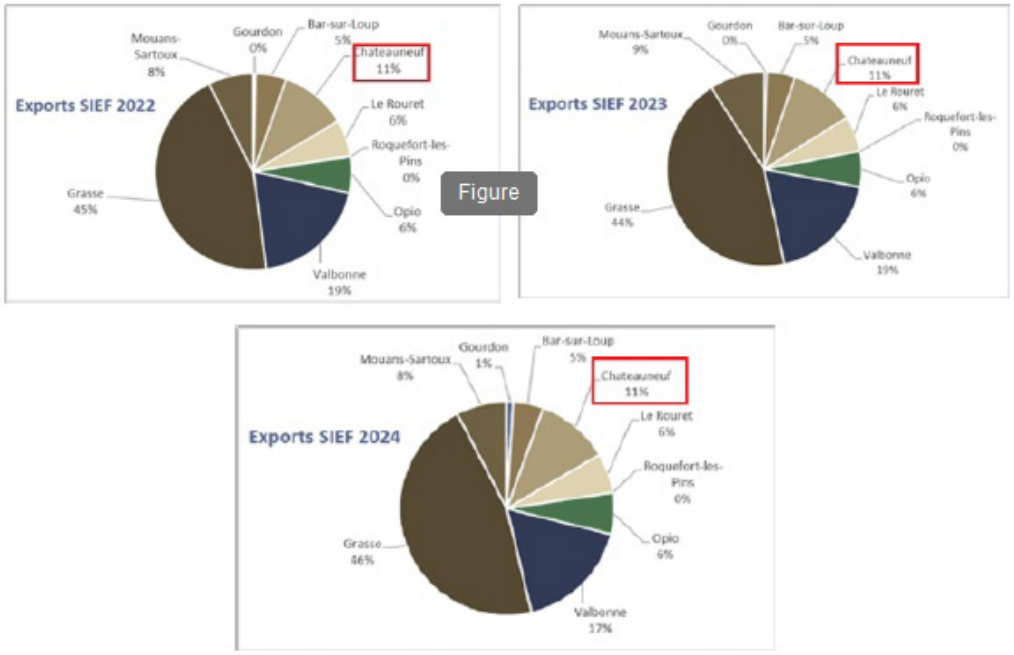
Le SICASIL (Syndicat Mixte des Communes Alimentées par les Canaux de la Siagne et du Loup) est en charge de la compétence AEP pour les communes de son territoire.
Les achats d'eau au Sicasil par le système Foulon peuvent se faire en plusieurs points, les deux principaux concernant la commune de Châteauneuf-Grasse sont :

- Livraison via l'usine de Chateauneuf de Grasse qui traite l'eau du canal du Loup et peut alimenter le réservoir de la Treille et ainsi la commune de Châteauneuf-Grasse comme décrit au B.I.3
- Interconnexion Loup-Foulon – située sur la commune de Bar-sur-Loup - une station de pompage permet le relevage de l'eau en provenance du Canal du Loup vers le canal du Foulon après désinfection

NB : Il est à noter que d'autres achats d'eau au SICASIL sont réalisées pour l'alimentation de communes membres du SIEF (Grasse, Valbonne et Mouans-Sartoux).

Les volumes livrés par le SIEF :

Les diagrammes qui suivent permettent de représenter la répartition de ces volumes parmi les communes membres.



Figure

Illustration 13 : Répartition des exports SIEF aux communes membres

La part de la commune de Châteauneuf-Grasse dans les volumes livrés par le SIEF aux communes membres est de l'ordre de 11 %.
Les perspectives d'évolution de la population décrites dans le PLU pour la commune de Châteauneuf-Grasse sont limitées, un scénario de croissance à 0,9 % par an, soit 600 nouveaux habitants à l'horizon 2038.
Considérant ces éléments – ainsi que ceux présentés plus haut - les données à l'échelle de la commune de Châteauneuf-Grasse sont analysées majoritairement dans la suite de la note. L'objectif est ainsi de démontrer que les leviers d'actions à l'échelle de la commune sont suffisants pour supporter la hausse démographique envisagée à l'horizon du PLU.
L'action d'amélioration du rendement sur le réseau SIEF est également décrite afin de mettre en évidence l'impact de celle-ci sur le volume supplémentaire.

Volumes mis en distribution

Volumes mensuels :

Les volumes mis en distribution mensuellement sur la commune de Châteauneuf-Grasse ces quatre dernières années sont représentés sur le graphique ci-dessous.
Les années 2022 et 2023 sont particulières car marquées par des situations de sécheresse qui ont impactées les ressources SIEF et ont conduit à des mesures spécifiques sous arrêtés préfectoraux successifs.

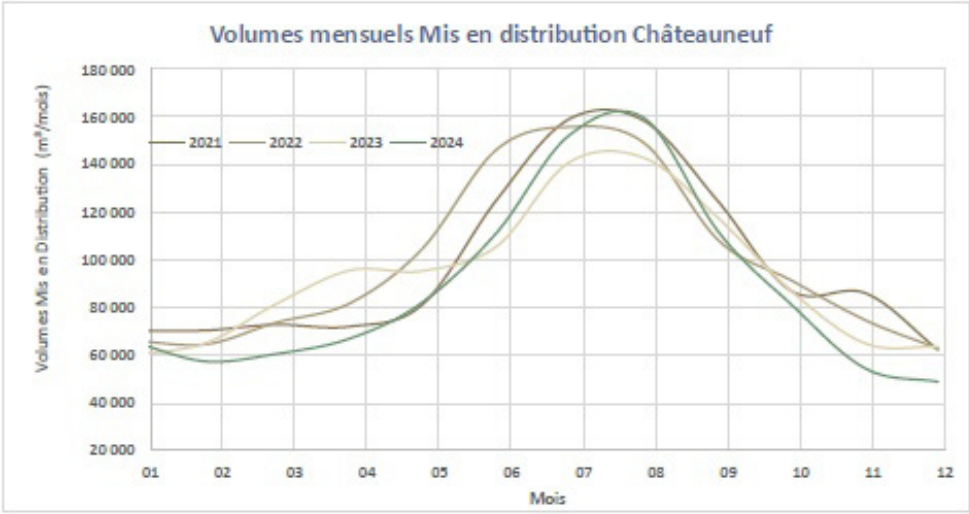


Illustration 14 : Volumes mis en distribution mensuellement Châteauneuf 2021-2024

Les Volumes Mis En Distribution – VMED - présentés ci-dessus sont tirés des compteurs de sectorisation de la commune. Comme indiqué précédemment, la commune est caractérisée par des imports (aucune production sur la commune) et des exports vers les communes limitrophes (Grasse, Valbonne, Opio, Le Rouret).

23/05/2022 – 29/06/2022	Alerte
30/06/2022 – 16/08/2022	Alerte renforcée
17/08/2022 – 15/12/2022	Crise
10/03/2023 – 10/08/2023	Alerte
11/08/2023 – 30/09/2023	Crise

Ces éléments permettent de mettre en évidence un impact significatif des restrictions liées aux différents stades de sécheresse :

- En 2022 alors que le MED sur le printemps était plus important que l'année précédente, la pointe estivale a été lissée à partir du mois de juin.
- En 2023, l'impact des mesures de restriction est particulièrement visible sur la période estivale. Le VMED sur les mois de juillet-aout est significativement plus faible que celui des autres années.
- En 2024 année sans situation de sécheresse les volumes mis en distribution sont plus élevés uniquement sur la période estivale par rapport à l'année précédente.

Les restrictions en vigueur sur les différents stades de sécheresse ont eu un impact visible sur les volumes mis en distribution en période estivale sur la commune.

Les volumes journaliers n'ont pas pu être analysés, aussi les tendances journalières sont évaluées à partir des données mensuelles, il en ressort

- Un VMED journalier de l'ordre de 2 600 m³/j hors période estivale
- En période estivale un VMED journalier de 5000 m³/j hors restrictions et passant à 4600-4700 m³/j lors restrictions spécifiques à l'arrêté sécheresse.

Le réseau de distribution de la commune de Châteauneuf-Grasse :

Les deux principaux points de comptage correspondant à la livraison SIEF > Opio sont également représentés :

- compteur 51 – Chemin du Château - Livraison depuis réservoir Treille
- compteur 57 – collet du Gaveau – compteur sur la distribution du réservoir éponyme

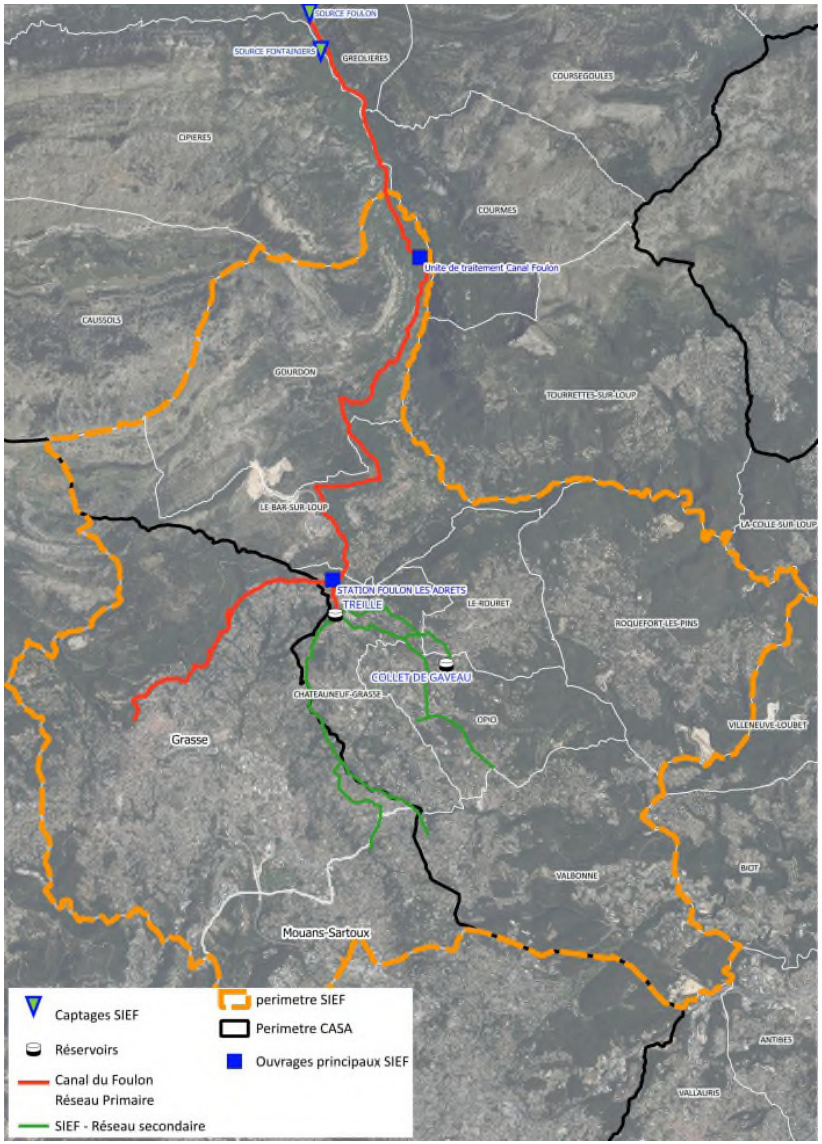
Les secteurs alimentés par ces deux compteurs couvrent près de 90 % du réseau de distribution de la commune.

La carte ci-après présente l'ensemble du réseau de distribution en eau potable sur la commune.

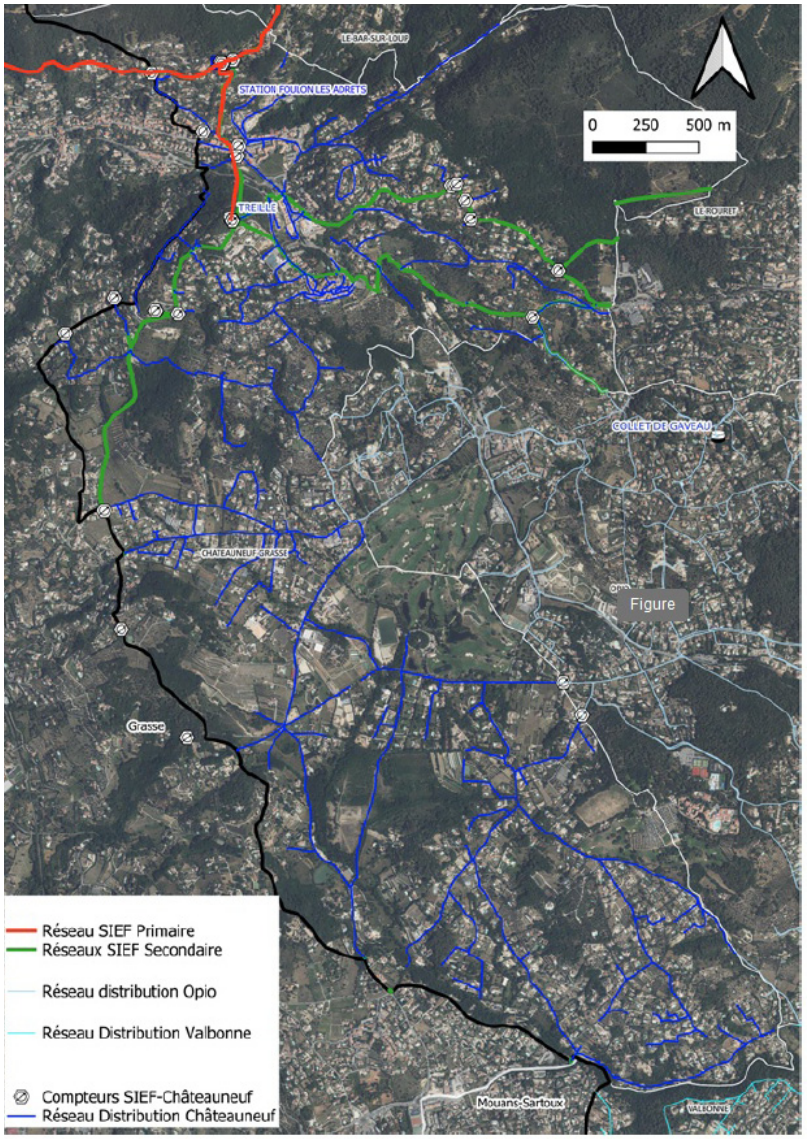
La commune est ainsi principalement alimentée par les ressources et ouvrages du SIEF. Sa position centrale entre les communes du Bar sur Loup et Opio implique des transferts d'eau avec ces communes.
Ainsi une grande partie de l'eau potable ne fait que transiter par le réseau de distribution sur la commune. Des compteurs permettent de comptabiliser l'ensemble de ces échanges et de définir le volume mis en distribution sur la commune ; ce volume mis en distribution est analysé par la suite.

Le réseau de distribution peut être scindé en deux secteurs principaux, les secteurs S090 et S095 présentés sur l'illustration précédente; la partie sud du réseau à l'interface avec le réseau de Valbonne se caractérise par des interconnexions entre les réseaux de ces deux communes.

Principaux ouvrages du SIEF



Réseau de distribution de l'eau potable à Châteauneuf-Grasse



Consommation AEP :

Le volume mis en distribution comprend les pertes et la consommation. La consommation est usuellement scindée en trois parties :

- Volumes comptabilisés : l'illustration 16 présente les volumes vendus de 2019 à 2023 sur la commune ; il s'agit des volumes facturés.
- Services du réseau : ces volumes sont relativement stables sur la commune de Châteauneuf-Grasse sur les 3 dernières années – un volume de 1100 m³ /an environ est à retenir.
- Consommateurs sans comptage : 763 m³/an sur les dernières années.

Les données de l'année 2021 n'étaient pas disponibles, une baisse significative des volumes vendus en 2023 par rapport à 2022 est à noter.
Les volumes vendus aux particuliers constituent 80 % des volumes facturés sur la commune. Cette part est stable sur les années étudiées.

Gros consommateurs
Les gros consommateurs peuvent être définis par des abonnés ayant des consommations annuelles supérieures à 2 000 m³. Un recensement a été effectué en 2022 lors des restrictions sécheresse.

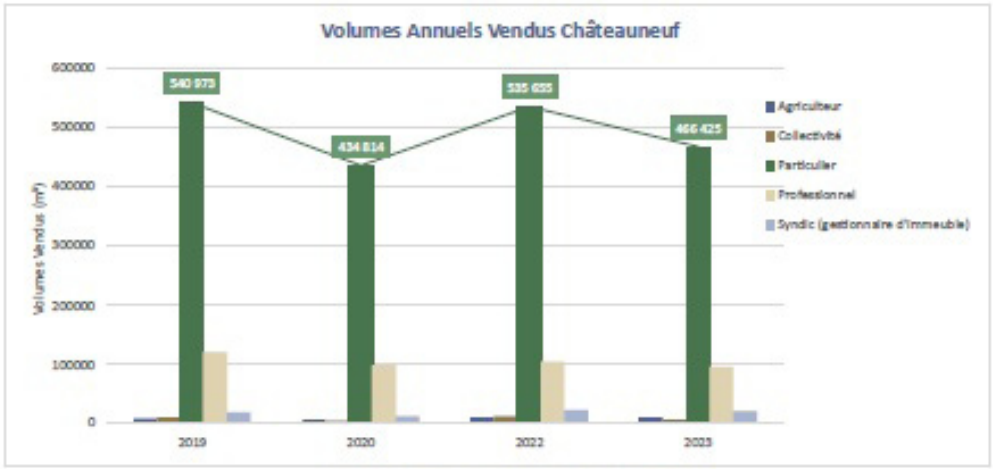


Illustration 16 : Volumes Vendus Châteauneuf

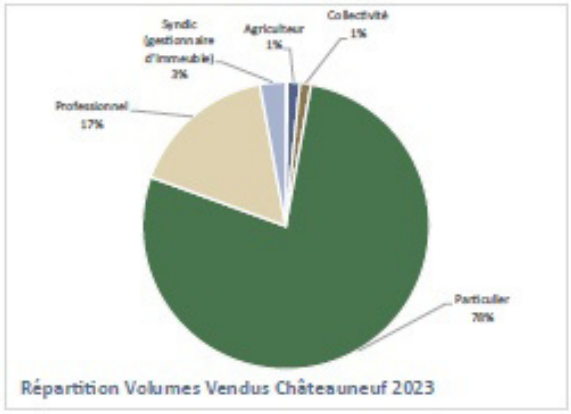


Illustration 17 : Répartition Volumes Vendus Châteauneuf 2023

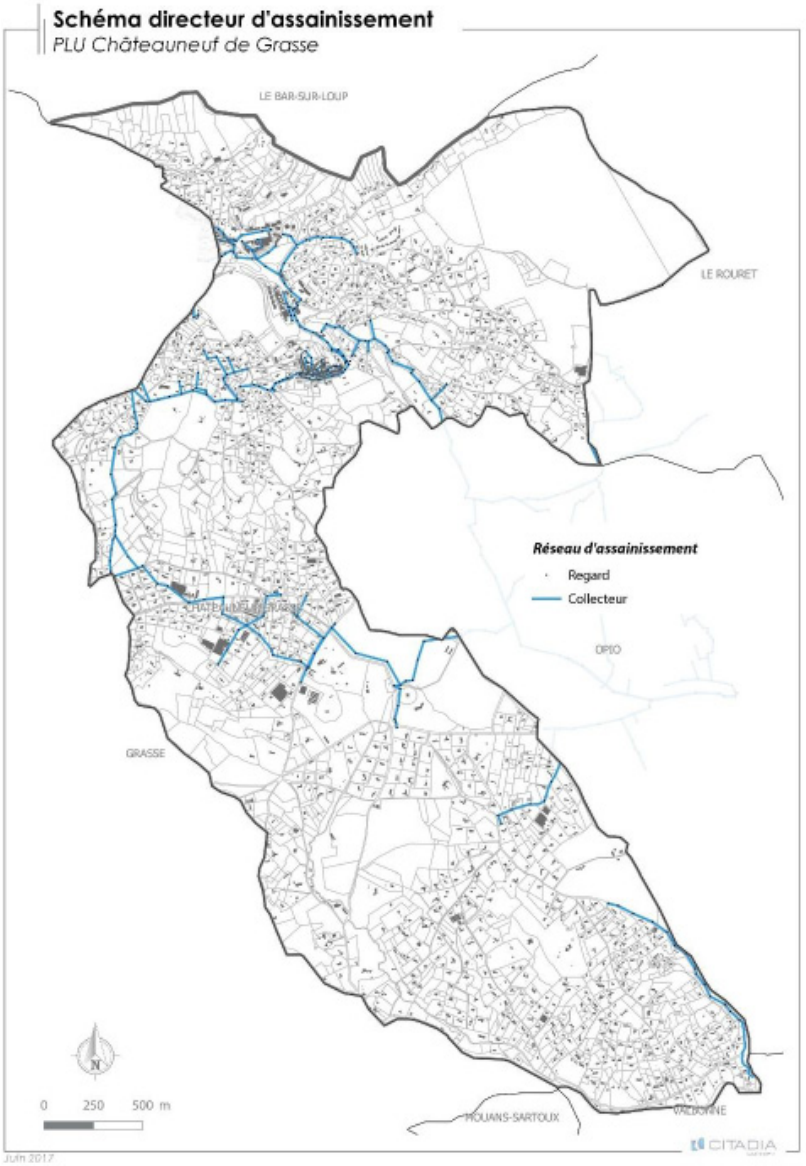
Assainissement collectif :

La commune de Châteauneuf-Grasse dispose d'un réseau d'assainissement de type séparatif géré par la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis et la Commune de Châteauneuf-Grasse, par l'intermédiaire d'une convention de subdélégation de la compétence. Le service public de collecte des eaux usées est confié à la société SUEZ EAU FRANCE par l'intermédiaire d'un contrat de délégation de service public.
Au 31 décembre 2024, le nombre d'usagers raccordés au réseau d'assainissement collectif était de 2 425.

La station d'épuration intercommunale accueillant les effluents de Châteauneuf-Grasse et une partie de ceux de la commune d'Opio est gérée par la société VEOLIA EAU dans le cadre d'un contrat de délégation de service public distinct. La station dispose d'une capacité d'épuration de 2 500 équivalent / habitants.

Pour éviter la saturation de la station et s'assurer d'une capacité aujourd'hui suffisante, une partie des eaux usées des communes du Rouret et d'Opio qui arrivaient auparavant sur cette station d'épuration ont été dévoyées vers les réseaux de la commune d'Opio et du Syndicat Intercommunal des Bouillides pour arriver à la station d'épuration de Valbonne Bouillides dont les capacités restent limitées, implantée sur la commune de Valbonne Sophia Antipolis et gérée par le Syndicat Intercommunal des Bouillides.
Les rendements épuratoires de la station restent bons ainsi que la qualité des boues résultant du traitement des eaux. Après traitement et épuration les eaux sont rejetés dans la rivière La Brague.

De nouvelles études de schéma directeur d'assainissement ont été lancé fin 2022 par la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis sur l'ensemble des communes du territoire intercommunal, dont Châteauneuf-Grasse.
Les conclusions qui en résulteront seront intégrées dans un programme d'actions et de travaux d'amélioration des installations d'assainissement collectif.
Le Règlement du service public d'assainissement collectif des eaux usées a été approuvé le 24 juin 2024.



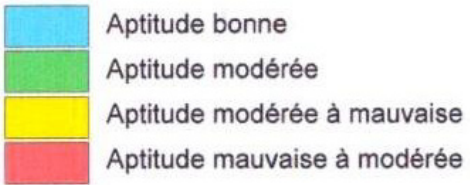
Assainissement non collectif :

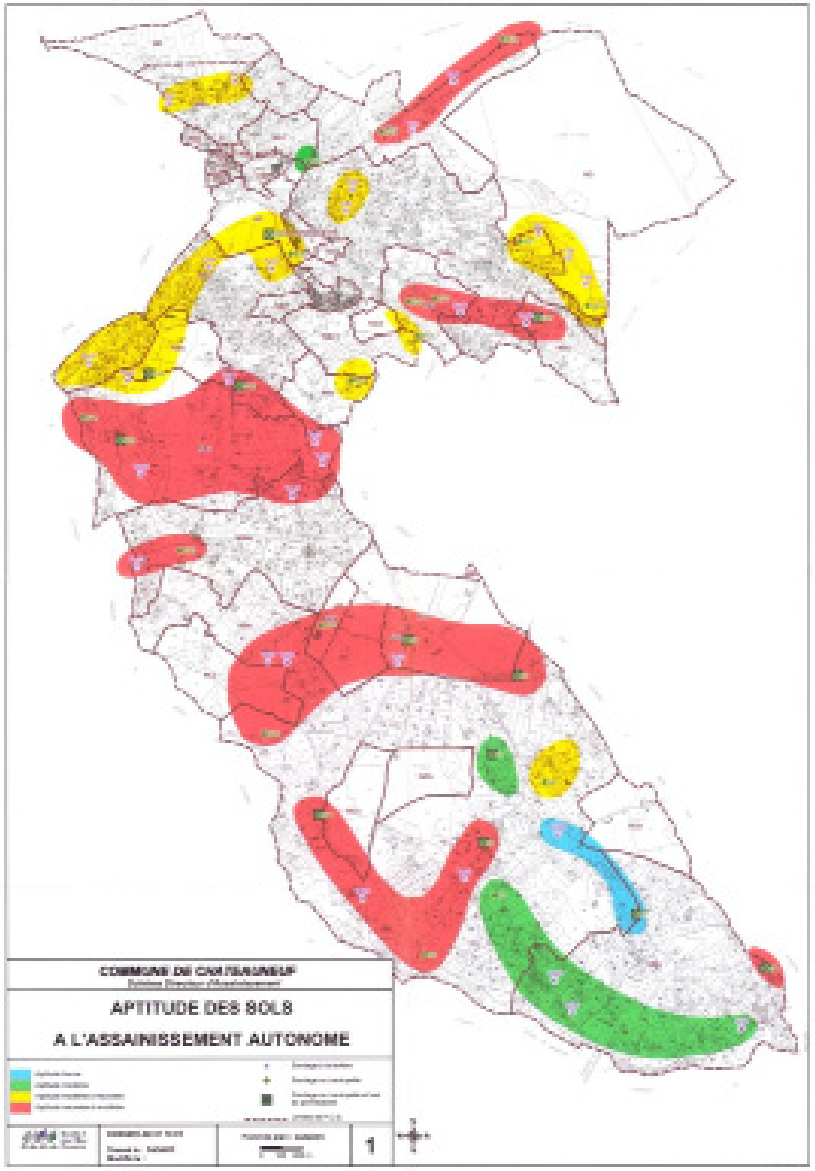
La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement. L'aptitude des sols à l'assainissement autonome a été déterminée.

Les propriétés non desservies par un réseau public d'assainissement collectif doivent être équipées d'une installation d'assainissement autonome conforme au règlement du service public d'assainissement non collectif.

Le contrôle des installations d'assainissement non collectif implantée sur la commune de Châteauneuf-Grasse est assuré par la Société SUEZ Eau France dans le cadre d'un contrat de délégation de service public.
Chaque projet de création ou de réhabilitation d'une installation d'assainissement autonome doit être étayé par une étude hydrogéologique sur son site d'implantation.

Un Règlement du service public de l'assainissement non collectif des eaux usées intercommunal est en cours d'élaboration par la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis. Il se substituera à celui existant après approbation du Conseil Communautaire.





Gestion des eaux pluviales

La topographie de la commune rend problématique la question de l'écoulement des eaux pluviales en certains endroits. Le régime des précipitations crée parfois des ruissellements importants et la commune a été plusieurs fois sujette à des inondations, coulées de boues et glissements de terrain (7 arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris sur ce sujet durant les 20 dernières années).

La commune de Châteauneuf-Grasse dispose d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales. En effet, les quartiers urbanisés et les voiries départementales disposent de réseaux pluviaux dédiés. Le principe d'inconstructibilité dans les talwegs s'applique partout de manière à ne pas surcharger les réseaux et de limiter les problèmes d'écoulement, même si parfois les fossés peuvent être insuffisamment dimensionnés.

3.8. Ressources minérales

Le Schéma Départemental des Carrières des Alpes-Maritimes a été approuvé le 4 mai 2001. Il a pour but de recenser les gisements, les activités existantes ainsi que l'encadrement du développement des activités d'extraction de minéraux autant que la reconversion des sites.

La commune ne dispose pas de ressource minérale sur son territoire. La première ressource est la carrière de Gourdon située sur la route de Gourdon au niveau du secteur de la Sarrée.

L'inventaire minier du BRGM ne recense pas de grande variété des ressources minérales sur la commune.

3.9. Élimination des déchets

La collecte des déchets ménagers est sous la responsabilité de la CASA. En 2024, le tonnage d'ordures ménagères résiduelles est d'environ 1 595 tonnes, auxquelles il faut ajouter 200 tonnes d'emballages cartons et 202 tonnes d'emballages plastiques, 130 tonnes de verre et 450 tonnes de papier.

Le ramassage des ordures ménagères est effectué par une société privée et son traitement est réalisé par la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis. Le tri sélectif est mis en place sur l'ensemble des communes qui lui ont confié la gestion de cette mission. Les déchets sont actuellement acheminés vers Antibes et Villeneuve Loubet. Un nouveau plan d'élimination des déchets du département est à l'étude, les données seront intégrées dès que possible.

3.10. Énergie : économie et productions

Le réseau régional est maillé mais insuffisamment sécurisé sur l'Est PACA. La région est en effet une « presqu'île électrique », qui souffre d'une inadéquation entre la forte consommation électrique (la consommation régionale est de deux fois supérieure à sa production) et les possibilités offertes par son réseau. La région n'est en effet alimentée que par deux lignes de 400 000 volts. L'alimentation en énergie électrique est donc un enjeu fort pour le territoire régional.

Le PLU de Châteauneuf-Grasse permet, par son action sur l'organisation de l'occupation des sols, de limiter la consommation d'énergie et de valoriser la ressource locale.

Consommation énergétique sur la commune

La consommation énergétique de la commune est estimée à 63731 MWh par an. Le secteur du résidentiel est le plus grand consommateur en énergie. Il est suivi par le secteur du tertiaire et de loin par les secteurs de l'agriculture et de l'industrie.

Répartition des consommations d'énergie

Année	Entité	Id Entité	Activité	Energie	Variable	Valeur	Sources additionnelles	Unité
2023	Châteauneuf-Grasse	06038	Agriculture	Toutes les énergies	Consommations finales d'énergies	628.4		MWh
2023	Châteauneuf-Grasse	06038	Industrie	Toutes les énergies	Consommations finales d'énergies	757.5		MWh
2023	Châteauneuf-Grasse	06038	Résidentiel	Toutes les énergies	Consommations finales d'énergies	23761.4		MWh
2023	Châteauneuf-Grasse	06038	Tertiaire	Toutes les énergies	Consommations finales d'énergies	7974.4		MWh

Économies d'énergies

En matière d'économie d'énergie des initiatives territoriales et locales ont récemment émergées.

Un contrat d'objectif pour une sécurisation de l'alimentation électrique de l'est de la région PACA a été signé en janvier 2011 par l'État, la Principauté de Monaco, le Conseil régional, les Conseils généraux des Alpes-Maritimes et du Var, RTE, l'Établissement public d'aménagement de la Plaine du Var et l'ADEME. Ses objectifs sont :

- de tendre à réduire de 15% les consommations d'électricité dans les départements concernés d'ici fin 2013 ;
- de poursuivre l'effort pour respecter les objectifs du Grenelle de l'environnement en matière de consommation d'énergie (20% de consommation énergétique en moins de 2020).
- de tendre à produire d'ici le 31 décembre 2012 15 % de la consommation d'énergie à l'aide d'énergie renouvelable, cette proportion devant être portée à 25% à l'horizon 2020.

La politique de Maîtrise de la Demande en Électricité (MDE) :
La préfecture des Alpes-Maritimes et le Président du Conseil Régional PACA pilotent, depuis mars 2003, un programme de maîtrise de la demande d'électricité, dénommé Plan ECO-ENERGIE, constitué d'un programme d'actions sur trois départements (Alpes-Maritimes, Var et Alpes-de-Haute-Provence) visant à accompagner la sécurisation de l'alimentation électrique de l'Est de la région. Les acteurs associés à ce programme, outre la préfecture des Alpes-Maritimes et le Conseil Régional, sont l'ADEME, EDF, GDF le Conseil Général des Alpes-Maritimes et la DREAL PACA.

Les Espaces Infos Énergie (EIE) :
Ils ont été créés en 2001, sur initiative de l'ADEME, en partenariat étroit avec les collectivités locales. Sur toute la France ce réseau apporte au grand public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables. L'un de ces EIE est installé à Grasse.

Production d'énergie et développement des énergies renouvelables sur la commune

La production énergétique (électrique et thermique) de la commune est estimée à 3097,6 MWh/an. Elle est issue essentiellement des installations de production d'énergie à base de biomasse, puis des installations photovolatïques. Quelques installations hydroéletriques participent également à la production d'énergie.

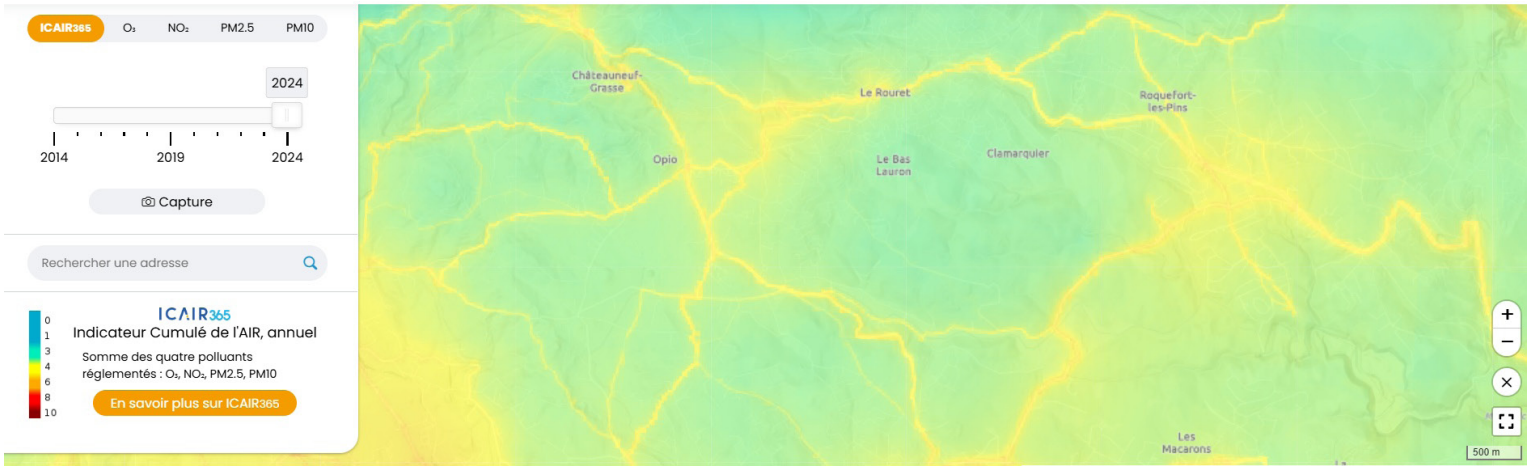
Année	Id Entité	Entité	Type de production	Filière de production	Filière détaillée	Valeur	Unite
2023	6038	Châteauneuf-Grasse	Electricité	ENR	Toutes	397.2	Milliers de kWh PCI
2023	6038	Châteauneuf-Grasse	Thermique	ENR	Toutes	2700.4	Milliers de kWh PCI

Fournies par le soleil, le vent, la chaleur de la terre, les chutes d'eau, ou encore la croissance des végétaux, les énergies renouvelables facilitent la gestion raisonnée des ressources locales d'énergie et n'engendrent pas ou peu de déchets ou d'émissions polluantes.

L'objectif de la commune est d'améliorer la production d'énergie renouvelable notamment en énergie solaire, l'énergie la plus adaptée au territoire.
En effet, au vu de son exposition, de l'impossibilité d'installer des centrales éoliennes et hydroélectriques, l'énergie solaire reste la plus compatible à développer sur le territoire de Châteauneuf-Grasse.

Les plans pour la qualité de l'air

La stratégie de surveillance définie dans le Programme de Surveillance de la Qualité de l'Air en région PACA (PSQA) 2010-2015 définit plusieurs Zones Administratives de Surveillance. Les territoires du Haut Pays sont intégrés dans la zone régionale qui regroupe les villes moyennes et les zones naturelles. La surveillance se concentre sur l'ozone, un polluant dont les niveaux sont les plus élevés en situation rurale et périurbaine.



Indice d'exposition aux multi-polluant sur le littoral des alpes Maritimes

Un Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA), approuvé le 10 mai 2000 par le Préfet de Région, définit des objectifs de qualité de l'air. Afin de réduire de façon chronique les pollutions atmosphériques, notamment celles susceptibles d'entraîner un dépassement de ces objectifs, un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) a été approuvé le 10 mai 2007 et révisé le 6 novembre 2013. Il fixe les mesures de protection applicables au département des Alpes-Maritimes.

La qualité de l'air à Châteauneuf-Grasse

La qualité de l'air en France est analysée par le réseau SUD. Il s'agit d'une fédération d'associations agréées par le ministère en charge de l'environnement. L'association Atmo SUD est membre de la fédération ATMO. Le présent chapitre repose sur les données de l'inventaire 2007 des émissions polluantes sur la région PACA.

La commune de Châteauneuf-Grasse se situe dans un secteur moyennement exposé aux multi-polluants. La carte ci-contre indique les niveaux de pollutions sur l'ensemble du bassin de Valbonne Sophia et de Grasse.

Les sources d'émission polluantes sur le plateau de Valbonne et sur le piémont des Préalpes sont modérées du fait de la faible présence de grandes infrastructures de transport. Cependant, les transports sur les départementales génèrent une pollution qui reste très localisée. Les principales sources d'émission de polluants sont les routes départementales.

Les nuisances olfactives

Les odeurs perçues sont généralement dues à une multitude de molécules différentes, en concentration très faible, mélangées à l'air respiré. Les activités agricoles, industrielles et même domestiques peuvent être sources de nuisances olfactives. Du fait de la très grande sensibilité de l'organe olfactif humain, les odeurs sont une nuisance incommodante, bien avant d'être un danger pour la santé. En effet, le seuil de détection, donc de désagrément, est en général inférieur au seuil de nocivité.

Nouvelle directive Européenne sur la qualité de l'air ambiant

La nouvelle directive sur la qualité de l'air a été publiée au Journal officiel de l'Union européenne et est entrée en vigueur le 11 décembre 2024. Elle fusionne deux directives de 2004 et 2008, fixe de nouveaux objectifs qualité de l'air à atteindre en 2030 plus strictes pour plusieurs polluants dont les particules PM10 et PM2,5, le dioxyde d'azote et le dioxyde de soufre. En effet, chaque année, 300 000 décès prématurés sont en effet dus à cette pollution atmosphérique au sein de l'Union.

Renforcement des normes qualité de l'air :
Le seuil de pollution à ne pas dépasser est désormais fixé à :

- 10 µg/m³ par an pour les particules fines PM2,5 (l'OMS préconise un seuil inférieur à 5 µg/m³ pour limiter l'impact sanitaire),
- 20 µg/m³ pour les PM10, le dioxyde de soufre, le benzène et le dioxyde d'azote (NO2).

Les valeurs limites des polluants (NO2, PM10, PM2,5) tendent vers les valeurs recommandées par l'OMS et seront alignées avec celles-ci d'ici 2050.

Polluant	Directives de l'UE de 2004 et 2008	Normes réglementaires retenues en 2024	Seuils de l'OMS de 2021
Dioxyde d'azote NO2	40 µg/m³ moyenne annuelle	20 µg/m3 moyenne annuelle	10 µg/m3 moyenne annuelle
PM10	40 µg/m³ moyenne annuelle	20 µg/m3 moyenne annuelle	15 µg/m3 moyenne annuelle
PM 2,5	25 µg/m³ moyenne annuelle	10 µg/m³ moyenne annuelle	5 µg/m3 moyenne annuelle

| © Alliance des Collectivités pour la Qualité de l'Air

Comparaison des seuils issus des directives européennes (2004/2008 et 2024) avec les seuils de l'OMS 2021

Le bruit est un phénomène acoustique (ensemble de sons) produisant une sensation auditive considérée comme gênante. A la différence du bruit conjoncturel (engendré par les « installations », les bruits de voisinage et les activités sur la voie publique), la circulation routière, ferroviaire et aérienne engendrent du bruit structurel.

De manière générale, l'ambiance sonore sur le territoire communal est considérée comme bruyant le long des infrastructures routières à trafic modéré (route de Valbonne, route du Rouret).

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la CASA (2020-2025) :
La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA), compétente en matière de lutte contre les nuisances sonores est soumise à l'établissement d'un PPBE.
La Directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement, et sa transposition dans le droit français (décret et arrêté d'application du 24 mars et du 4 avril 2006), rendent obligatoire la réalisation d'une cartographie stratégique du bruit ainsi qu'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) sur le territoire de l'unité urbaine des grandes agglomérations.

Les cartes de bruit stratégiques constituent un premier état des lieux des nuisances sonores du territoire, en termes d'exposition globale au bruit de la population et des établissements sensibles, vis-à-vis des sources considérées.

Les cartes de bruit ont fait l'objet d'analyses approfondies basées sur le croisement entre les données démographiques et les données liées au bruit.
Ces diagnostics affinés du territoire ont permis d'identifier et de hiérarchiser des zones à enjeux.

Sur le territoire de la CASA, sur la période globale (24h), près de 7 200 personnes sont potentiellement exposées à des niveaux sonores dépassant les valeurs limites réglementaires, liés au bruit routier. Les autres sources considérées n'engendrent aucun dépassement des valeurs limites.

Sur la période nocturne, environ 1 000 personnes sont potentiellement exposées à des niveaux sonores dépassant les valeurs limites règlementaires, liés au bruit routier.

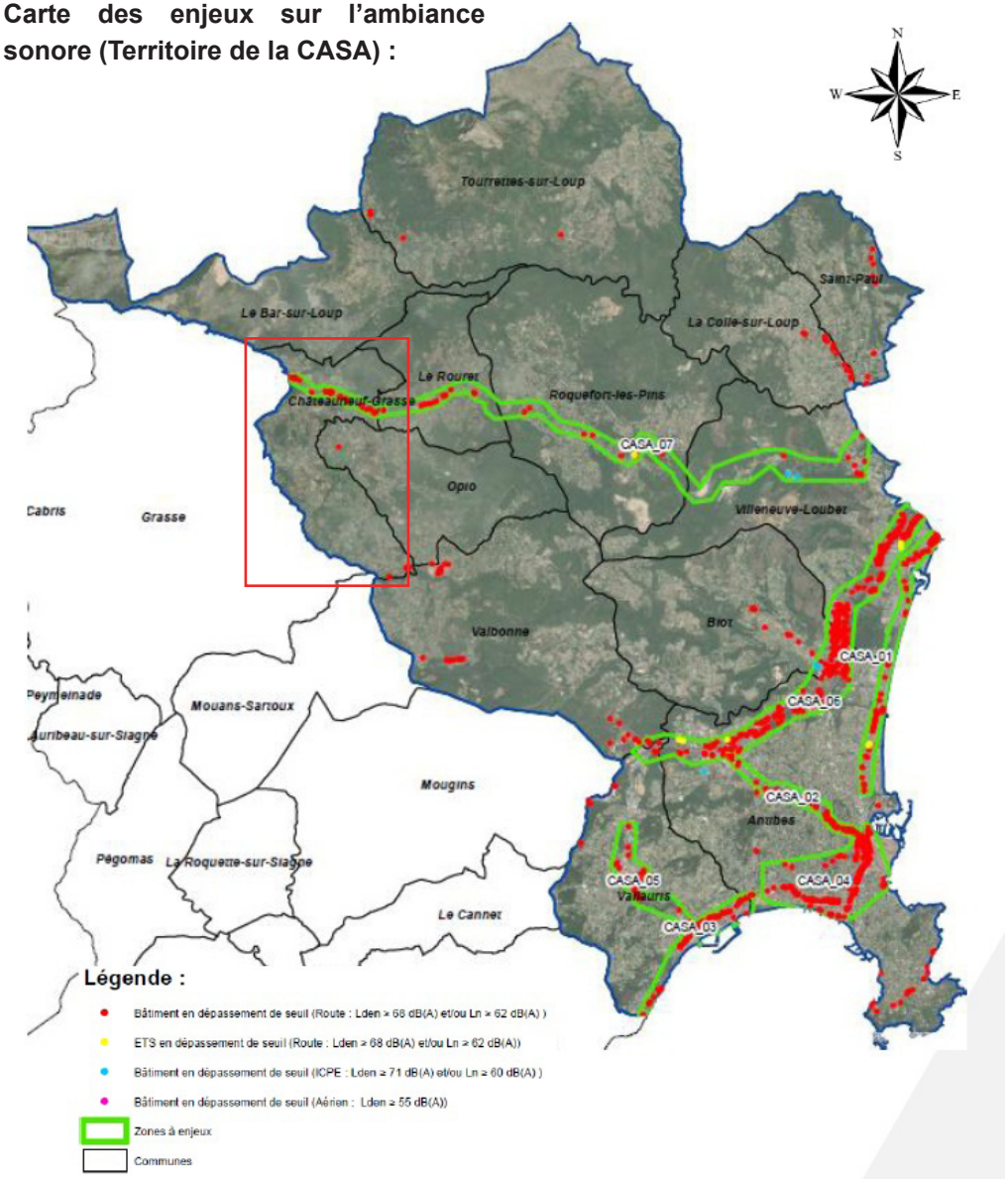
5 établissements d'enseignement (essentiellement sur Antibes) sont potentiellement exposés à des niveaux sonores supérieurs aux valeurs limites liés au bruit routier sur la période globale :

L'identification des bâtiments soumis à des dépassements des valeurs limites est présentée sur la planche suivante, à l'aide d'un code couleur en fonction de la source à l'origine du dépassement. Sur la base de ces dépassements 7 zones regroupant des bâtiments soumis à des dépassements ont été identifiés, comme le montre la planche suivante.

L'analyse détaillée de ces secteurs permet d'identifier la source à l'origine de la nuisance. Les éventuelles mesures à mettre en place pour diminuer l'exposition au bruit des populations dans ces secteurs seront détaillées dans le prochain rapport (plan d'action).

Il faut noter que quelques bâtiments faisant l'objet de dépassement ne permettent pas la caractérisation d'une zone à enjeux du fait de leur dispersion isolée sur le territoire.

Carte des enjeux sur l'ambiance sonore (Territoire de la CASA) :



Le bruit sur la commune :

Le bruit est un phénomène acoustique (ensemble de sons) produisant une sensation auditive considérée comme gênante. A la différence du bruit conjoncturel (engendré par les « installations », les bruits de voisinage et les activités sur la voie publique), la circulation routière, ferroviaire et aérienne engendrent du bruit structurel.

De manière générale, l'ambiance sonore sur le territoire communal est considérée comme bruyante le long des infrastructures routières à trafic modéré (route de Grasse, route de Valbonne, route d'Opio).

Les voies de transport terrestres qui traversent le territoire sont des sources potentielles de pollution, notamment lors d'accidents. Divers fluides (huiles, carburants, contenus de batteries, antigel, liquide de frein, mercure de contacteurs, etc.) peuvent s'infiltrer et polluer le sol et les nappes phréatiques. La pollution par les voies de transport provient également du salage des routes en période hivernale.

L'utilisation de produits phytosanitaires par les particuliers et les collectivités (entretien des abords du réseau routier en particulier) est susceptible d'engendrer des pollutions locales des sols. Par temps de pluie, les pesticides sont lessivés et provoquent des pollutions ponctuelles des eaux superficielles.

Si le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes s'est engagé à ne plus épandre de débroussaillants chimiques dans l'entretien des abords du réseau routier en particulier dans les zones Natura 2000, cette initiative devrait être étendue à l'ensemble du territoire. Une réflexion serait à mener sur le devenir du stock de ces produits. De la concertation a émergé l'idée que le PNR soit le référent pour les collectivités quant au choix des produits respectueux de l'environnement à acheter pour les travaux d'entretien des abords routiers. Une sensibilisation auprès des professionnels mais aussi auprès des particuliers (jardins) devra être faite pour réduire de manière significative l'utilisation des produits chimiques.

A cette pollution chimique des eaux s'ajoute une potentielle pollution organique en lien avec les éventuels dysfonctionnements des systèmes d'assainissement d'autant plus que la commune s'étend sur un massif en partie karstique.

4.4. Pollution lumineuse

Depuis des centaines de millions d'années la vie animale et végétale sur notre planète a été rythmée par l'alternance du jour et de la nuit. Elle s'est développée et organisée sur ce phénomène naturel.

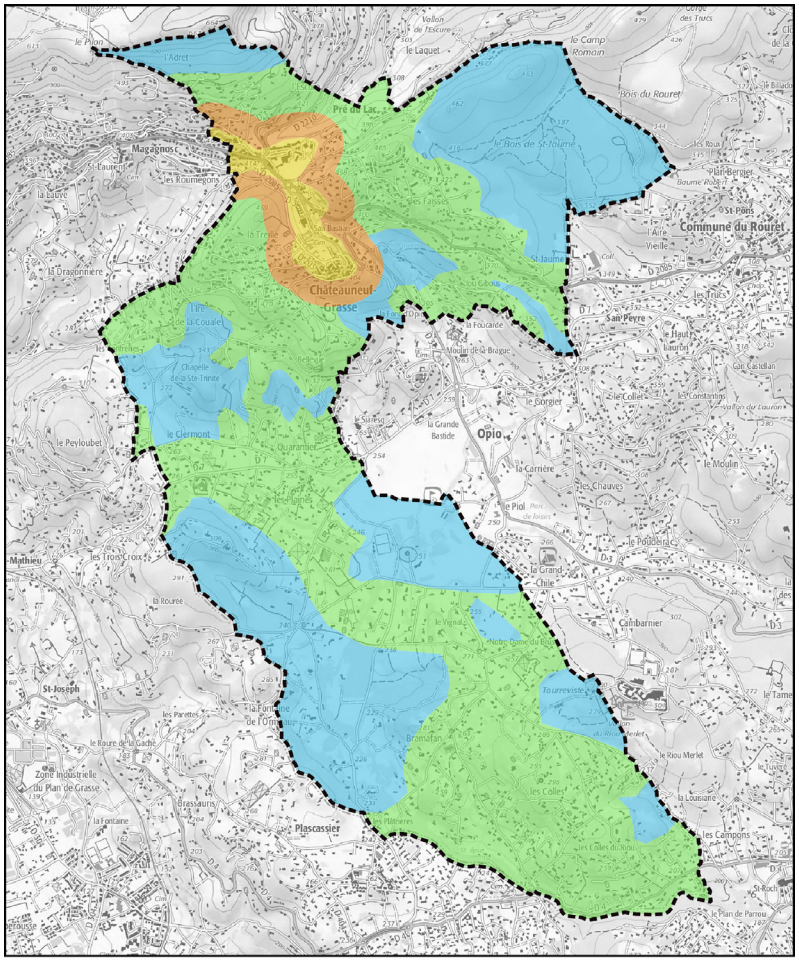
En l'espace d'une cinquantaine d'années, l'homme a bouleversé cette alternance naturelle en développant de manière anarchique et disproportionnée l'éclairage artificiel. Cette mauvaise gestion de l'éclairage se traduit aujourd'hui par un halo de lumière enveloppant chaque ville et village de France. La situation se reproduit malheureusement dans tous les pays industrialisés. Ces cloches de lumière, visibles à plusieurs dizaines voire centaines de kilomètres, plongent les écosystèmes dans un crépuscule permanent et provoquent une dégradation de notre environnement naturel.

La pollution lumineuse est la conséquence de la diffusion de la lumière artificielle par les gouttes d'eau, les particules de poussières et les aérosols en suspension dans l'atmosphère.

L'importance de cette pollution est directement liée à plusieurs facteurs : le type d'éclairage, la surpuissance des installations lumineuses et l'orientation des faisceaux lumineux. La pollution atmosphérique est un facteur aggravant du phénomène.

La pollution lumineuse due aux éclairages publics, voire privés, engendre des pressions sur les espèces (chiroptères, insectes nocturnes, etc.) et un gaspillage énergétique.

Sur le territoire de Châteauneuf-Grasse, la pollution lumineuse reste très localisée au cœur de village et au Pré du Lac où l'intensité lumineuse est forte. Puis, sur le reste du territoire, les niveaux d'intensité lumineuse fluctuent de faibles à nuls.
Globalement, la trame noire reste de bonne qualité sur la quasi totalité du territoire communal.



Si l'on considère les notions de « santé et salubrité publique » au sens large, peu de données sont disponibles afin de proposer des éléments de diagnostic pertinents pour l'évaluation environnementale.

Il est cependant reconnu que les espaces naturels tels que ceux qui constituent le cadre de vie de Châteauneuf-Grasse constituent un facteur favorable et bénéfique pour la santé humaine.

La commune offre un cadre de vie de qualité et attractif, notamment pour les jeunes actifs travaillant au sein de la communauté d'agglomération et du bassin d'emploi de Grasse principalement et désireux d'habiter dans des zones périurbaines encore préservées d'une trop forte urbanisation.

Châteauneuf-Grasse est subdivisés en plusieurs secteurs : le centre village et Pré du Lac, secteurs les plus urbanisés, puis par de larges quartiers résidentiels, des espaces très ouverts agricoles et golf puis des milieux boisés au nord du territoire.

Les réseaux d'eau potable et des eaux usées sont répartis sur la plupart du territoire selon la distribution topographique et les voiries.

Les déchets sont gérés par la CASA sur l'ensemble de la commune.

En termes d'énergie, la consommation énergétique de la commune est estimée à 63 731 MWh par an. Le secteur du résidentiel est le plus grand consommateur en énergie. Il est suivi par le secteur du tertiaire et de loin par les secteurs de l'agriculture et de l'industrie.
La production d'énergie est essentiellement dûe à la biomasse, à l'énergie hydraulique et ensuite à l'énergie solaire.

La qualité de l'air reste bonne sur la commune avec peu de sources de pollution, seulement le long des départementales supportant un certain trafic.

La qualité de la trame noire reste bonne sur la commune avec une intensité forte seulement au niveau du village et de Pré du Lac. Le reste du territoire reste épargné par la pollution lumineuse.

Partie 2 | Rapport environnemental

Chapitre 2 | Perspectives d'évolution

1.1. Perspectives de développement économique

Sur le territoire communal, la majorité des emplois relève de l'économie résidentielle. Cette tendance s'accentuera dans les années à venir, notamment avec la croissance de l'attractivité communale en raison du cadre de vie qu'elle offre.

L'économie résidentielle désigne, selon l'INSEE, l'ensemble des activités mises en oeuvre localement pour la production de biens et de services visant à satisfaire les besoins des personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes : activités de services aux particuliers, construction, santé, action sociale, commerce de détail, hébergement et restauration, transports de voyageurs, télécommunications, activités financières et d'assurance, activités immobilières, administration publique, etc...

Elle concerne également les dépenses issues : des retraités, des actifs qui résident sur le territoire mais qui perçoivent leurs revenus à l'extérieur de ce territoire et des résidences secondaires.

Afin d'assurer un développement local pérenne, l'accent doit être mis sur le développement des secteurs secondaires et tertiaires.
Ainsi, trois pôles fédérateurs du tissu économique de Châteauneuf-Grasse peuvent être mis en évidence.

Les commerces, transports et services divers, des secteurs dynamiques

Les commerces, transports, les activités spécialisées, scientifiques et techniques et les activités de services administratifs et de soutien, parties prenantes de l'économie résidentielle, assurent un développement du secteur d'activités tertiaire.

En 2022, la commune de Châteauneuf-Grasse recensait sur son territoire 462 établissements actifs dans ces domaines, soit 84 % des établissements actifs de la commune.
Ces établissements comptent une majorité de salariés compris entre 1 à 9 salariés.
Aussi, ces établissements représentent une part importante des emplois locaux.

Ce secteur d'activités est un véritable atout pour la commune : outre leur réponse aux besoins actuels de la population communale, ces établissements sont porteurs d'un véritable dynamisme.

Les commerces et services de proximité sont dépendants de la population locale mais également touristique.
L'augmentation du poids démographique et de la capacité d'accueil touristique serait favorable à l'accroissement du volume de vente, et par conséquent à la création d'emplois supplémentaires.
De plus, Châteauneuf-Grasse est fortement lié à l'influence du pôle d'emplois de la technopole de Sophia Antipolis.
La commune doit réfléchir à la place qu'elle souhaite se donner dans ce contexte compte-tenu notamment de la situation socio-économique actuelle : hausse du coût de la vie, hausse du coût des transports et des logements...

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-Grasse.

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

La commune souhaite au travers de son PLU préserver les grands ensembles agricoles, maintenir l'activité pastorale et redynamiser la filière agricole sur le territoire.

Le tourisme, un secteur à développer comme soutien à l'économie locale

Du fait de la qualité des sites et des paysages, l'activité touristique apparaît aujourd'hui

comme un des moteurs du développement communal.

La commune de Châteauneuf ne dispose d'aucune offre en hébergement touristique ; l'hôtel servant aujourd'hui de centre d'accueil pour migrants.

Le territoire communal bénéficie d'un patrimoine architectural et naturel.
Sa préservation et sa mise en valeur constituent un potentiel de progression important pour la commune. La pérennité de ce patrimoine contribuerait ainsi à faire du tourisme un pilier de l'économie locale.

La consolidation de l'offre en hébergements touristiques et des équipements, notamment à proximité directe du village, permettrait de renforcer ce secteur.

Synthèse des données démographiques et sociales communales

- 3 765 habitants en 2022
- Densité de population : 420,7 hab / km²
- Augmentation de la population continue depuis 1968

- Parc de logement constitué en 2022 de :
  . 1 497 résidences principales (70,7 % du parc total de logement)
  . 460 résidences secondaires (21,7 % du parc total)
  . 159 logements vacants (7,5 % du parc total)
- Taux moyen d'occupation des résidences principales : 2,35 personnes en 2022*

Les recensements successifs de l'INSEE montrent une constante augmentation de la population.

L'analyse des données INSEE révèle un parc de logement caractérisé par une augmentation continue du nombre d'unités.

** Le taux moyen d'occupation des résidences principales correspond au ratio Population totale / nombre de résidences principales, soit le nombre moyen de personnes par ménage.*

1.2. Perspectives d'évolution de la population communale

Sur la commune de Châteauneuf-Grasse, et comme l'a montré l'analyse socio-économique dans le diagnostic de PLU, les perspectives de croissance démographique sont fortement liées à l'évolution du solde migratoire, c'est-à-dire à l'attractivité du territoire communal et au développement économique prévu.
Le cadre de vie qu'offre la commune de Châteauneuf-Grasse et sa proximité avec les différents bassins d'emplois (Sophia Antipolis, Grasse...) participent à cette attractivité.

Châteauneuf-Grasse profite d'une croissance démographique de 1 % par an en moyenne depuis le début des années 2000.

La commune de Châteauneuf-Grasse fait le choix d'une croissance démographique limitée pour les prochaines années. Elle envisage un scénario d'évolution démographique de 0,9 % par an en moyenne à l'horizon du PLU.
Ce scénario est plus important que celui retenu par la région PACA (0,3 %) ou par certains territoires voisins car il tient compte des obligations de production de logements sociaux imposées à la commune et de sa volonté de combler son déficit.

Le recensement de 2023 transmis par le Préfet à la commune fait état de 3 901 habitants et de 1 607 résidences principales.
Or depuis, la commune a continué sa croissance. S'il n'est pas possible d'obtenir avec certitude le nombre d'habitants en 2026 sur la commune sans un recensement de la population, il est possible de l'estimer grâce au nombre de logements.

L'analyse des permis de construire permet de déterminer que 489 nouveaux logements ont été réalisés ou sont sur le point de l'être depuis (= coups partis + permis de construire mis en oeuvre en 2024, 2025 et 2026).

Il peut ainsi être estimé le nombre d'habitants supplémentaires que cela représente : 1 149 personnes*.

** sur les bases d'un nombre de personne par ménage de 2,35, comme en 2022*

Pour que les scénarii de croissance estimé pour la révision du PLU soient au plus proche de la réalité, ils sont calculés à partir de cette projection démographique.

Ainsi, il est estimé que la population communale de 2026 est de 5 050 habitants et que le nombre de logements est de 2 096 logements.

Estimation de la démographie actuelle	
Population totale en 2023	3 901 habitants
Nombre de résidences principales en 2023	1 607 logements
Nombre de logements autorisés depuis 2023	489 logements
Taux d'occupation par ménage	2,35
Estimation du nombre de nouveaux habitants	1 149 habitants
Estimation de la population totale en 2026	**5 050 habitants**
Estimation du nombre de logements en 2026	**2 096 logements**

1.2. Perspectives d'évolution de la population communale

Selon le scénario de croissance retenu par la commune, une projection démographique peut être établie à l'horizon du PLU afin d'identifier les besoins en logements.

D'ici 2038, la population communale serait ainsi d'environ 5 600 habitants, soit + 576 habitants supplémentaires entre 2026 et 2038.

La taille des ménages de Châteauneuf-Grasse a faiblement diminué entre 2011 et 2022, passant de 2,37 à 2,35. Il s'agit du « desserrement des ménages ».

Le desserrement des ménages a de multiples causes : vieillissement de la population, mise en couple plus tardive, séparations plus nombreuses, etc. Les projections de l'INSEE estime que la décohabitation qui s'observe va se poursuivre dans les prochaines années.

Ainsi, les besoins projetés pour la commune de Châteauneuf-Grasse à l'horizon 2038 sont donc établis à partir d'une hypothèse de diminution de la taille des ménages, estimée à 2,21 personnes d'ici 2038.

HYPOTHÈSES D'ÉVOLUTION DU NOMBRE D'HABITANTS

Population estimée en 2026	**5 050 habitants**

Scénario de croissance retenu	***0,9 %***

Perspectives d'évolution de la population	
Population totale estimée en 2026	**Population totale estimée en 2038**
5 050 habitants	5 623 habitants
+ 576 nouveaux habitants entre 2026 et 2038 *+ 48 nouveaux habitants par an*	

HYPOTHÈSES D'ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES

Perspectives d'évolution de la taille des ménages	
Taille des ménages en 2022	**Taille des ménages estimée en 2038**
2,35 personnes par ménage	2,21 personnes par ménage

1.2. Perspectives d'évolution de la population communale

En appliquant la taille des ménages attendue, il est possible d'estimer le nombre de logements à produire pour répondre à la fois au desserrement des ménages et à la croissance démographique projetée pour 2038.

Ainsi, selon l'hypothèse retenue par le PLU d'atteindre 5 623 habitants en 2038, environ 450 logements seraient théoriquement nécessaires aux besoins actuels et à ceux des futurs habitants.

La vacance des logements et le nombre de résidences secondaires offrent un potentiel de transformation en résidences principales non négligeable.

Ainsi, il est fixé, pour l'horizon 2038, l'objectif que près de 5 logements inoccupés seraient théoriquement réutilisables pour loger les nouveaux habitants.

Ainsi, pour répondre à l'objectif premier de loger les habitants actuels et futurs de la commune, le PLU de Châteauneuf-Grasse doit permettre la création de 443 nouveaux logements, soit 37 logements par an, et la réhabilitation de 5 logements existants inoccupés.

HYPOTHÈSES DES FUTURS BESOINS EN LOGEMENTS

Pour répondre au desserrement des ménages*	***189 logements***
Pour répondre à l'accueil des nouveaux habitants*	***259 logements***
Réutilisation des logements inoccupés	***5 logements***
Objectifs de création de nouveaux logements à l'horizon 2038	***+ 443 nouveaux logements***

* *Méthode de calcul :*
Réponse au desserrement des ménages : (Nb hab estimé en 2026 / taille des ménages en 2038) - nb lgts estimés en 2026
Réponse à l'accueil des nouveaux habitants : Nb hab supplémentaire en 2038 / taille des ménages en 2038
Objectifs de création de nouveaux logements : lgts pour desserrement des ménages + lgts pour accueil des nvx hab

2. Évolutions probables de l'urbanisation

2.1. Évolution de la consommation d'espace

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châteauneuf-Grasse a été approuvé le 19 septembre 2019.
Les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles du PLU de Châteauneuf-Grasse, dans sa version en vigueur, se répartissent de la manière suivante :

L'ensemble des zones constructibles (U et AU) couvrent une superficie de 375,8 hectares, soit environ 41,5 % du territoire communal. Elles sont localisées le long des axes de communication et sur les flancs de vallon.

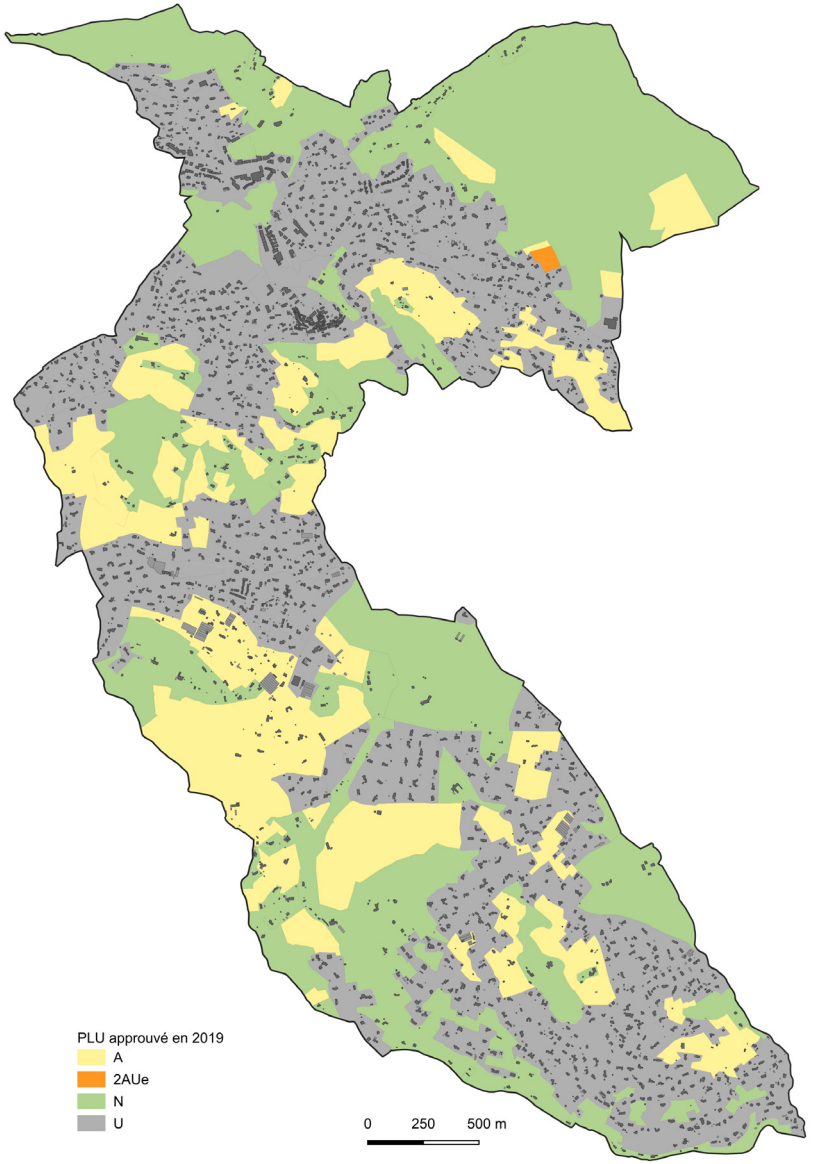
L'ensemble des zones agricoles représente une superficie de 187,2 hectares, soit 20,7 % du territoire communal. La zone agricole distingue la zone A d'intérêt agricole et agronomique avéré et le secteur Ao pour les plantations oléicoles.

Les zones naturelles couvrent moins de la moitié du territoire communal : 37,8 % et regroupent : les deux secteurs golfiques de Châteauneuf-Grasse, quelques secteurs d'habitat diffus, les aires sportives, les zones naturelles accueillant des ouvrages techniques, le parc relais inscrit au PDU de la communauté d'agglomération ainsi que les espaces aux caractéristiques diverses (partiellement bâtis ou à dominante naturelle).

Zones U	**UA**	2,7 ha	**374,9 ha**
	UBa	10,5 ha	
	UBb	4,5 ha	
	UBe	8 ha	
	UBm	10,7 ha	
	UD	5 ha	
	UDa	101 ha	
	UDb	226,7 ha	
	UZa	0,9 ha	
	UZb	3,1 ha	
	UZi	1,7 ha	
Zones AU	**2AUe**	0,9 ha	**0,9 ha**
Zones A	**A**	153,3 ha	**187,2 ha**
	Ao	33,9 ha	
Zones N	**N**	277,1 ha	**341,6 ha**
	Ng	44,3 ha	
	Nh	14,2 ha	
	Ns	3,4 ha	
	Nx	1,5 ha	
	Ny	1 ha	

2. Évolutions probables de l'urbanisation

2.1. Évolution de la consommation d'espace



2. Évolutions probables de l'urbanisation

2.1. Évolution de la consommation d'espace

L'occupation de l'espace sur la commune de Châteauneuf-Grasse comme sur la plupart des communes inscrites dans le plateau de Valbonne, se caractérise par un habitat diffus avec une mosaïque de parcelles à la fois agricoles et naturelles. Les centres urbains sont très localisés et recentrés autour des villages.

La commune aujourd'hui peut ainsi être subdivisée en plusieurs secteurs : le centre-village, les milieux boisés et naturels, les milieux ouverts agricoles et les quartiers résidentiels.

Les secteurs urbanisés :

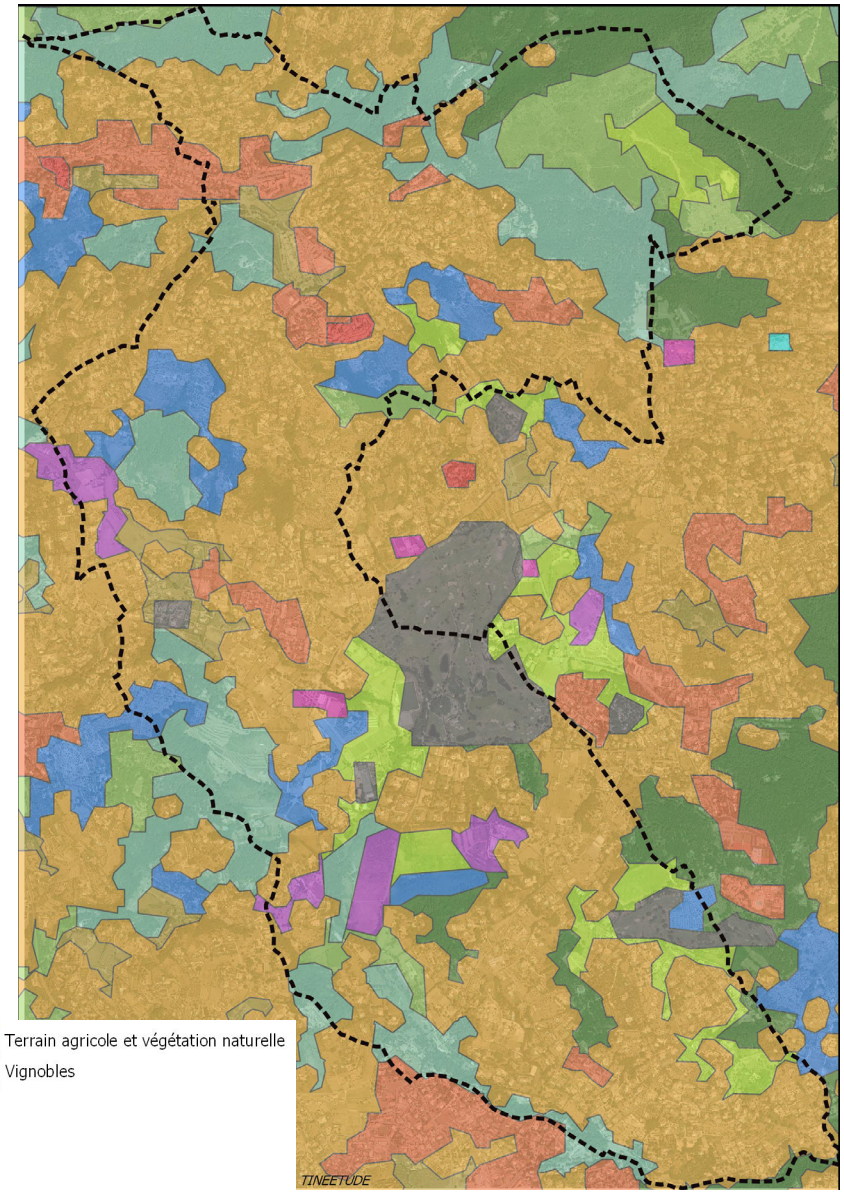
Ce secteur se situe au coeur du territoire et se concentre sur le village et en arrière du village dans la continuité de l'urbanisation.

Les secteurs résidentiels :

Le territoire est quasiment occupé par un bâti résidentiel avec boisement et jardin, au gré des chemins et courbes de niveau. La plupart de ces quartiers sont étagés par des restanques mais peuvent se situés dans des milieux plus plans au coeur de la plaine de la Brague et en continuité de Valbonne.

Les espaces naturels et agricoles :

Les milieux naturels se situent plus au nord et au nord-est du territoire et présentent des boisements denses. Les espaces agricoles sont, quant à eux plus éparses et en plaine.



2. Évolutions probables de l'urbanisation

2.1. Évolution de la consommation d'espace

Le développement urbain d'un territoire peut se selon trois grandes logiques :

- par des opérations de renouvellement urbain. Cela consiste à produire de nouveaux usages ou constructions en réinvestissant des espaces déjà urbanisés, c'est à dire de construire la ville sur la ville (réhabilitation, démolition-reconstruction, changement de destination d'un bâtiment, etc).
- par de la densification du tissu urbain existant. Cela vise à augmenter la quantité de constructions dans des zones déjà urbanisées. Il peut y avoir un phénomène de densification par des divisions parcellaires, du comblement de dents creuses, des surélévations, des agrandissements, etc.
- par la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il s'agit de l'urbanisation d'espaces aujourd'hui non artificialisés, généralement situés en périphérie ou sur de grands espaces. Ce sont ce type d'opérations tout particulièrement qui favorisent l'étalement urbain et qui doivent être limitées.

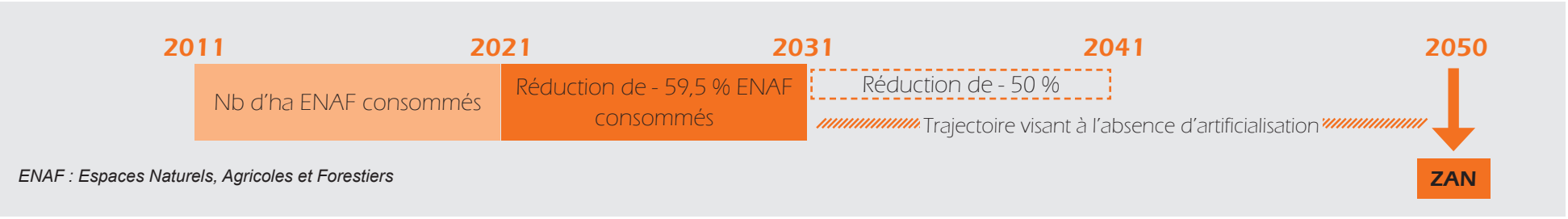
En effet, depuis plus de 20 ans, le contexte législatif n'a cessé de se renforcer dans le but de garantir une gestion économe et équilibrée des espaces naturels, agricoles et forestiers.
En 2000 déjà, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) conférait aux SCoT, PLU et cartes communales la mission d'assurer l'équilibre entre « un développement urbain maîtrisé » et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle posait d'ailleurs le principe d'une « utilisation économe » des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

En 2010, le mouvement s'est accéléré avec la loi Grenelle II qui obligeait les documents de planification à analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et à fixer des objectifs chiffrés pour maîtriser l'étalement urbain.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) en 2014 renforçait les obligations des PLU vis-à-vis de la consommation d'espaces. Le rapport de présentation doit désormais présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision et analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Depuis le 22 août 2021, la loi Climat et Résilience complète le dispositif. Elle fixe entre autre un objectif pilier d'aménagement du territoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), avec comme ambition de faire la ville sans artificialiser les sols à l'horizon 2050. Auparavant, elle pose des jalons intermédiaires pour atteindre cet objectif : d'ici 2031, il faudra réduire de moitié la consommation des sols naturels, agricoles et forestiers (dits espaces NAF) constatée entre 2011 et 2021.

Par ailleurs, la région PACA s'est dotée d'un Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), qui fixe, entre autre, une trajectoire en matière de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols, par tranche de 10 années jusqu'à l'horizon 2050. Ainsi, à court terme, sur la période 2021-2031, un effort de - 59,5 % est attendu à l'échelle du SCoT de la CASA.



ENAF : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

2. Évolutions probables de l'urbanisation

2.1. Évolution de la consommation d'espace

Chaque sol peut se définir selon son usage. Parmi ceux-ci, on peut distinguer quatre grands types d'usages, à savoir les sols urbanisés d'une part et naturels, agricoles et forestiers (NAF) d'autre part.

Sont considérés comme espaces urbains les espaces occupés par les bâtiments ou les espaces liés aux fonctions urbaines. Il s'agit notamment des espaces accueillant de l'habitat, des infrastructures, des activités, des équipements (publics, privés), etc.

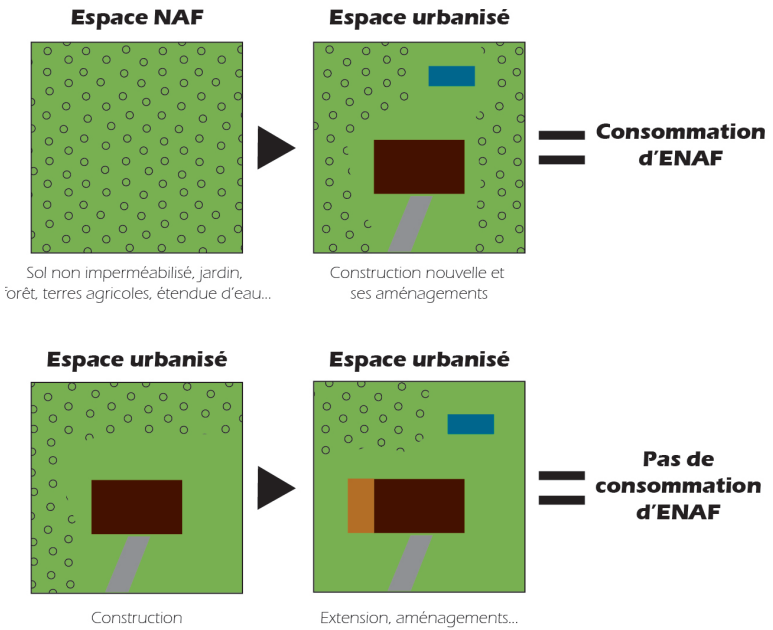
Sont considérés comme espaces naturels les espaces où l'intervention ou les activités humaines sont faibles ou peu impactantes, notamment en terme d'infiltration des eaux. Cela regroupe les plans d'eau, les cours d'eau, les espaces à végétation herbacée ou arbustive, les golfs... constitutifs d'une éventuelle trame verte et bleue.

Sont considérés comme espaces agricoles les espaces où s'exerce une activité agricole. Cela désigne également l'ensemble des espaces productifs, comme les serres par exemple. Les jardins familiaux ou jardins potagers ne rentrent pas dans cette catégorie.

Sont considérés comme espaces forestiers les espaces boisés correspondant aux forêts, bois, bosquets significatifs... Sont exclus de cette catégorie les terrains boisés dont l'utilisation prédominante est agricole (agroforesterie) et les alignements d'arbres.

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Ainsi, dès lors qu'un espace considéré initialement comme espace naturel, espace agricole ou espace forestier, est transformé en espace urbain, au titre des définitions ci-avant il y a consommation.

Conformément aux préconisations du fascicule de mise en oeuvre de la réforme ZAN n°1 édité par le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, la mesure de la consommation effective d'espaces naturels, agricoles et forestiers est indépendante du zonage réglementaire des PLU. Ainsi, la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ne correspond pas à l'urbanisation d'un terrain classé en zone N ou A au PLU. Les deux notions sont bien distinctes.



2. Évolutions probables de l'urbanisation

2.1. Évolution de la consommation d'espace

Dans le cas présent, l'analyse est réalisée pour la période 22.08.2011 au 22.08.2021.

L'analyse de la consommation d'ENAF ne fait pas l'objet d'une méthodologie nationale précise ; il appartient aux bureaux d'études et collectivités de définir une méthodologie d'analyse des différents types d'espaces en vue d'estimer les surfaces consommées.

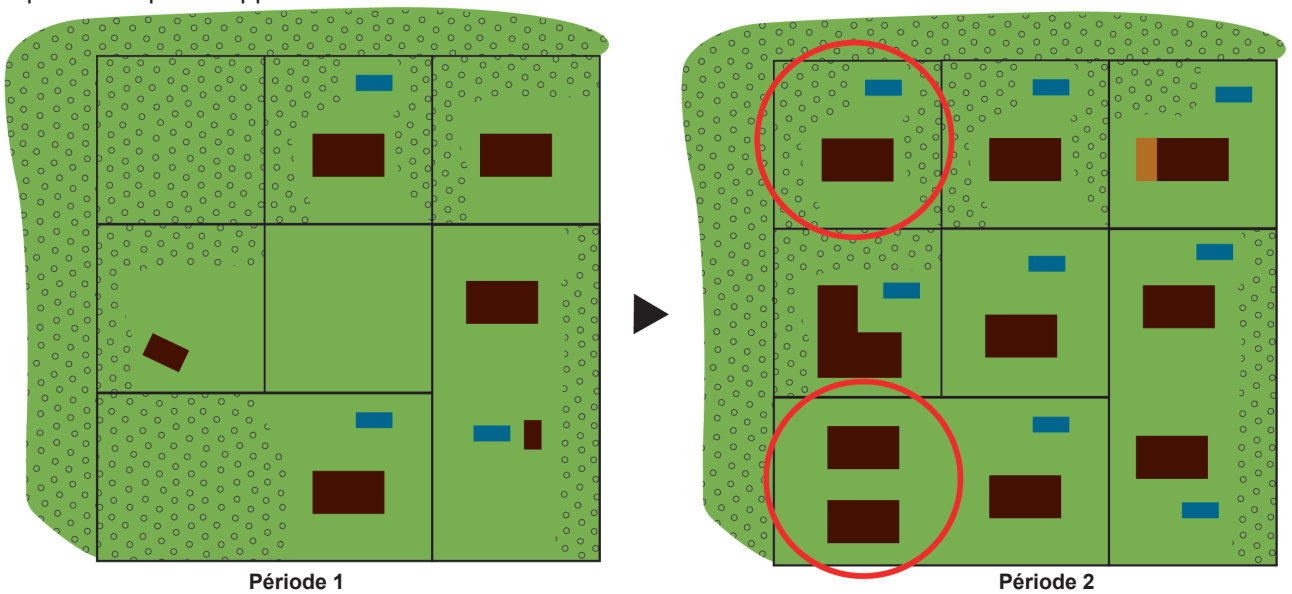
Une grille de critères a été définie afin de fixer un cadre précis d'analyse. Cette grille nécessite de répondre à plusieurs questions, pour déterminer l'état initial de la parcelle d'une part et s'il y a consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'autre part.

La parcelle est-elle occupée, dans son état initial ?
L'état initial de la parcelle est pris en considération d'après son occupation à une date donnée, selon la période observée : superficie de l'ensemble des constructions et aménagements, proportions des sols stabilisés ou compactés ou encore des sols imperméabilisés existants sur la parcelle, etc... Selon l'emprise que cela représente, la parcelle est considérée comme urbanisée ou non.

Quelle superficie fait la parcelle ?
L'état initial de la parcelle est conditionné également par sa superficie. Plusieurs seuils sont déterminés, selon les spécificités locales, et notamment la superficie moyenne des parcelles sur le territoire concerné. Il est en effet observé ces dernières années que la majorité des nouvelles constructions étaient édifiées sur des parcelles dont la superficie était comprise entre 300 m² (seuil bas) et 2 500 m² (seuil haut). L'application de ces seuils permet de proposer une classification adaptée au contexte local.
Selon le seuil retenu, les proportions d'occupation du sol évoquées ci-avant sont plus ou moins importantes.

Quel environnement autour de la parcelle : la parcelle est-elle enclavée dans un espace urbanisé constitué ou est-elle attenante à un espace pouvant être constitutif d'une éventuelle trame verte et bleue ?
Cette question n'est retenue que pour les parcelles dont la superficie est inférieure au seuil haut (2 500 m²).
Ainsi, une parcelle non urbanisée, d'une superficie inférieure au seuil haut, située dans un tissu urbain constitué et que l'on ne peut raccrocher à aucun élément participant à la trame verte et bleue, sera considérée comme « Non ENAF ». Lors de la réalisation d'une nouvelle construction sur cette parcelle, cela s'apparentera donc davantage à de la densification du tissu bâti existant qu'à de la consommation d'ENAF.

Quelques exemples d'application :



Période 1

(enveloppe urbaine de référence)

Période 2

Consommation d'ENAF sur les terrains entourés en rouge ; les autres étant considérés comme de la densification du tissu urbain existant ou comme du renouvellement urbain, compte tenu de leur localisation et de l'occupation initiale

Etat initial de la parcelle				Etat actuel de la parcelle, après ouverture d'un chantier pour construction nouvelle
Critère n°1	Critère n°2	Critère n°3	Classification	Classification
Parcelle < 300 m²	Somme des constructions et aménagements > 50 %		Urbanisé	Renouvellement urbain
	Sols stabilisés ou compactés > 50 %			
	Sols imperméabilisés > 30 %			
	Autres cas	Parcelle attenante à un espace constitutif de la TVB	NAF	Consommation d'ENAF
		Parcelle enclavée dans un tissu urbain constitué	Non ENAF	Densification
Parcelle comprise en 300 m² et 2 500 m²	Somme des constructions et aménagements > 50 m²		Urbanisé	Renouvellement urbain
	Sols stabilisés ou compactés > 50 %			
	Sols imperméabilisés > 30 %			
	Autres cas	Parcelle attenante à un espace constitutif de la TVB	NAF	Consommation d'ENAF
		Parcelle enclavée dans un tissu urbain constitué	Non ENAF	Densification
Parcelle > 2 500 m²	Somme des constructions et aménagements < 50 m²		NAF	Consommation d'ENAF
	Sols stabilisés ou compactés < 10 %			
	Sols imperméabilisés < 5 %			
	Surfaces naturelles, enherbées, boisées sur la totalité de la parcelle			
	Autres cas		Cas particulier	Cas particulier

2.1. Évolution de la consommation d'espace

Consommations foncières sur la période de référence 2011-2021

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2011-2021 représente à l'échelle du territoire communal de Châteauneuf-Grasse une superficie de 20,6 hectares, soit environ 2,1 hectares par an.

Cette consommation s'est faite principalement sur des terrains dont la vocation principale était naturelle (12 hectares), des terrains agricole (7,7 hectares) et des espaces forestiers (1 hectare).

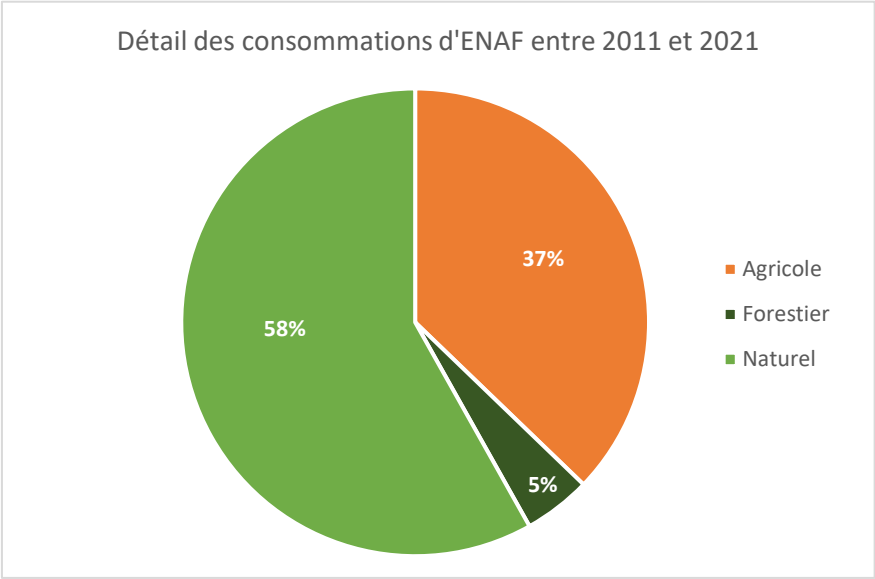
Il s'agit principalement de consommation pour de l'habitat (18,8 hectares), pour des activités (0,9 hectares), des équipements (0,8 hectare) ou pour une vocation mixte (habitat / équipement ou habitat / activités) (0,1 hectare).

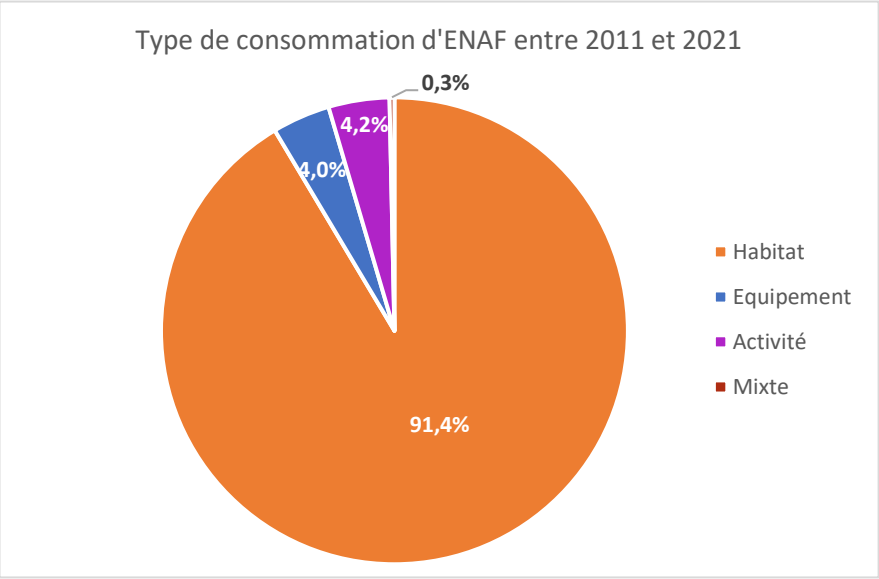
Les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour une vocation d'habitat peuvent être distinguées selon le type d'habitat : individuel ou collectif.

Sur la période 2011-2021, 189 logements ont été réalisés dans ces espaces, dont 108 logements individuels et 81 logements collectifs (3 opérations d'ensembles et une opération mixte).

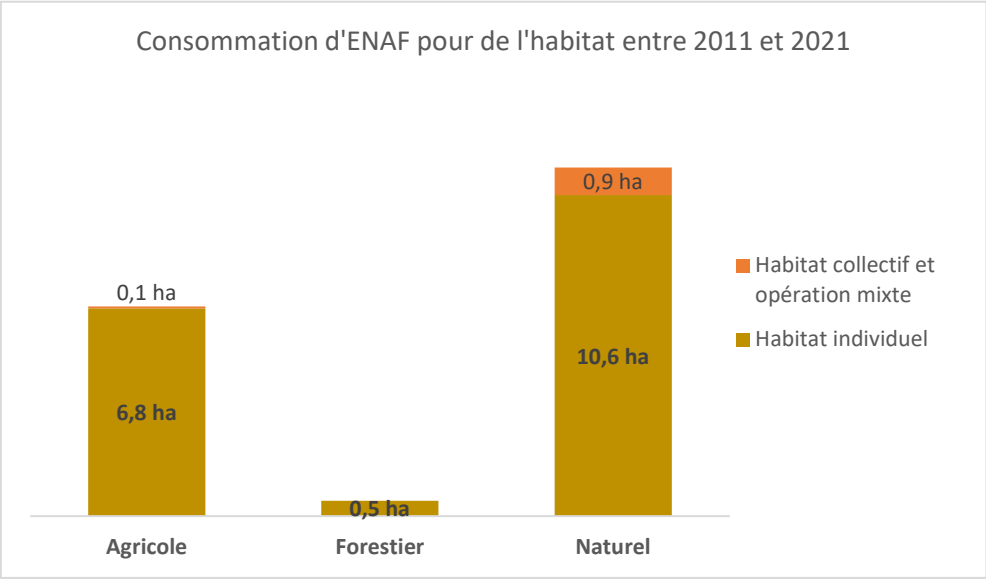
Les logements collectifs et opérations mixtes représentent une consommation de 1 hectare, soit une densité d'environ 84 logements par hectare.
Les logements individuels représentent une consommation de 17,9 hectares, sur des terrains à la fois naturels, agricoles ou forestiers, soit une densité d'environ 6 logements par hectare.

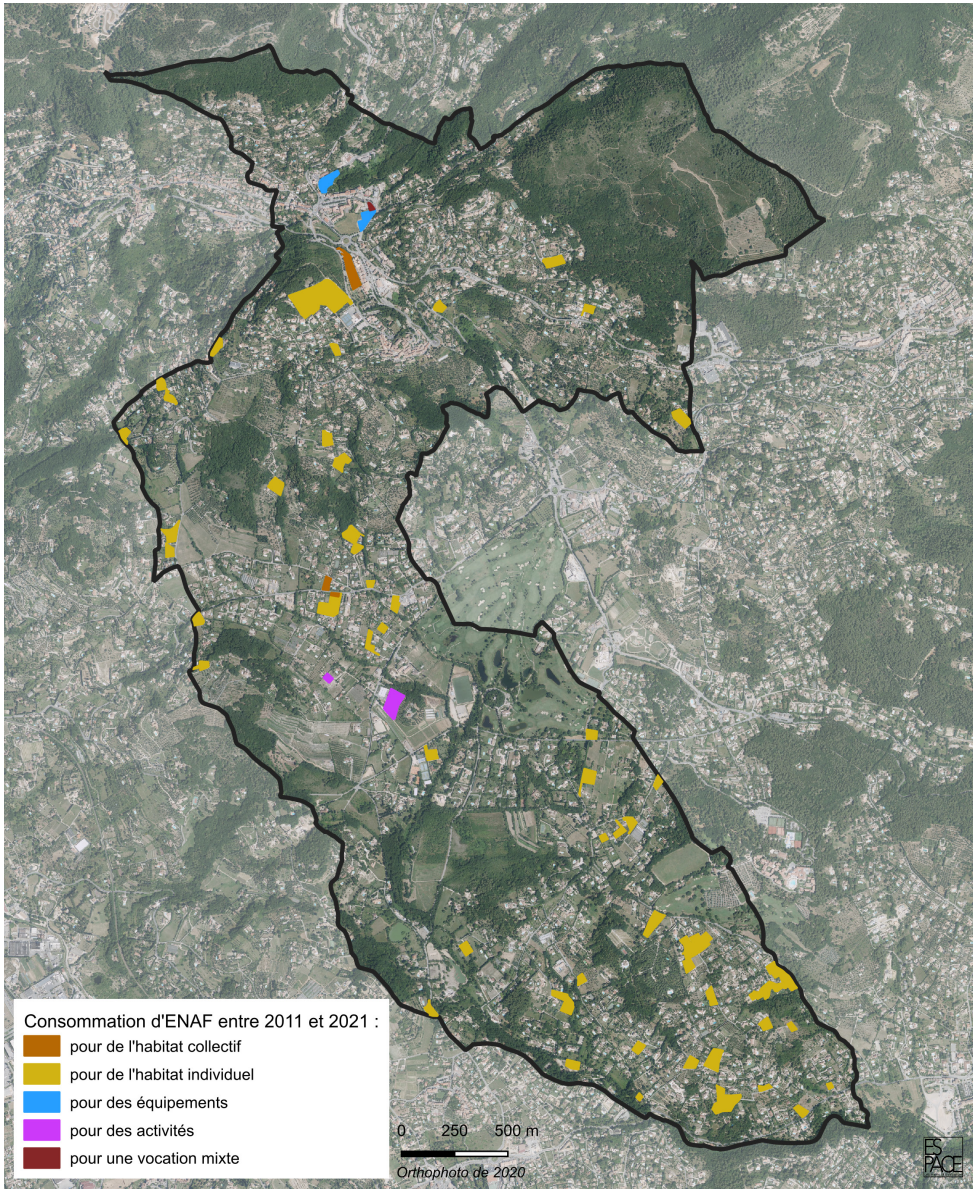
Le reste du développement communal s'est fait en renouvellement urbain ou en densification du tissu urbain existant.





2.1. Évolution de la consommation d'espace





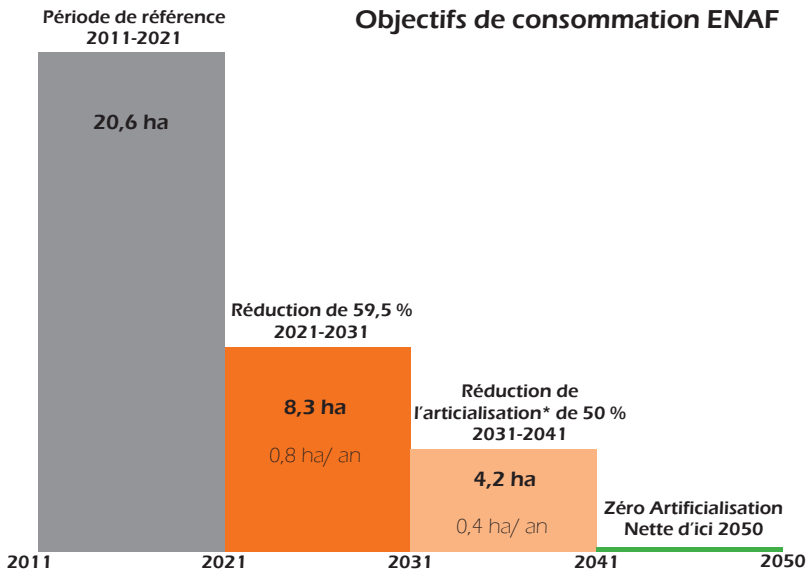
2.1. Évolution de la consommation d'espace

Objectifs maximum futurs de consommation

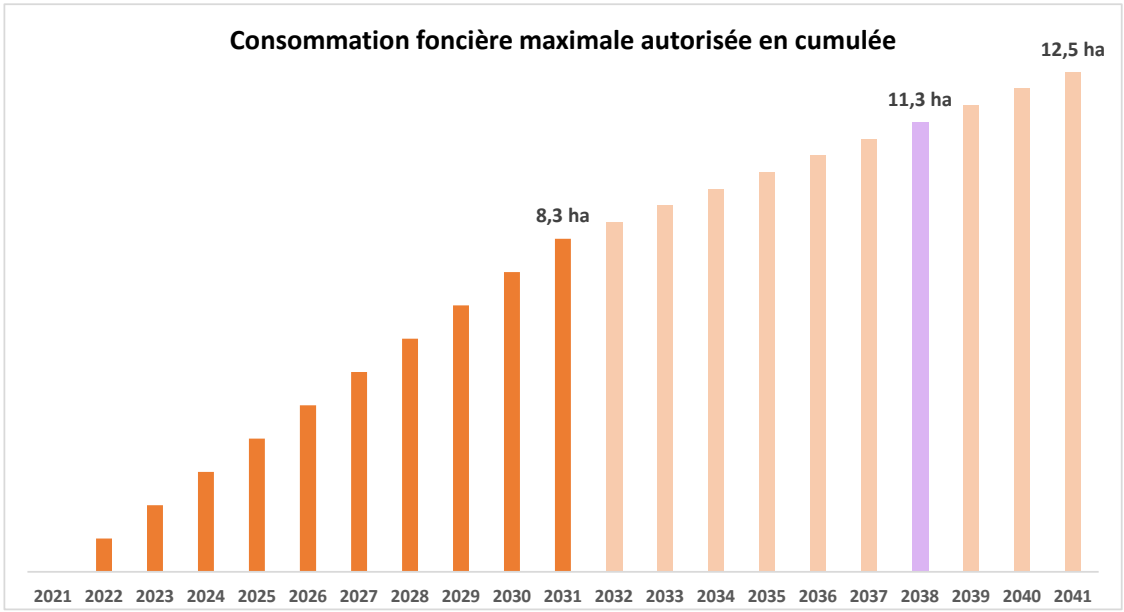
Selon ces données locales et les modalités de la loi Climat et Résilience et du SRADDET, la commune doit réduire sa consommation foncière observée sur la période de référence 2011-2021 de 59,5 % jusqu'en 2031, puis réduire encore progressivement jusqu'à atteindre 0 hectare d'artificialisation en 2050.

L'objectif maximal de consommation foncière d'ici 2031 est de 8,3 hectares (soit près de 0,8 hectare par an), puis de 4,2 hectares d'espaces artificialisés d'ici 2041 (soit près de 0,4 hectare par an).

Ainsi, de manière cumulée à l'horizon de la révision du PLU établi à 2038, l'objectif de consommation maximum octroyé à la commune de Châteauneuf-Grasse est de 11,3 hectares, dont 0,8 hectare par an jusqu'en 2031 puis 0,4 hectare par an jusqu'en 2038.



** en l'absence d'outils d'analyse plus précis attendus par l'État, il est considéré pour le moment uniquement la consommation d'ENAF*



2.1. Évolution de la consommation d'espace

Consommations foncières observées depuis 2021 et les « coups partis »

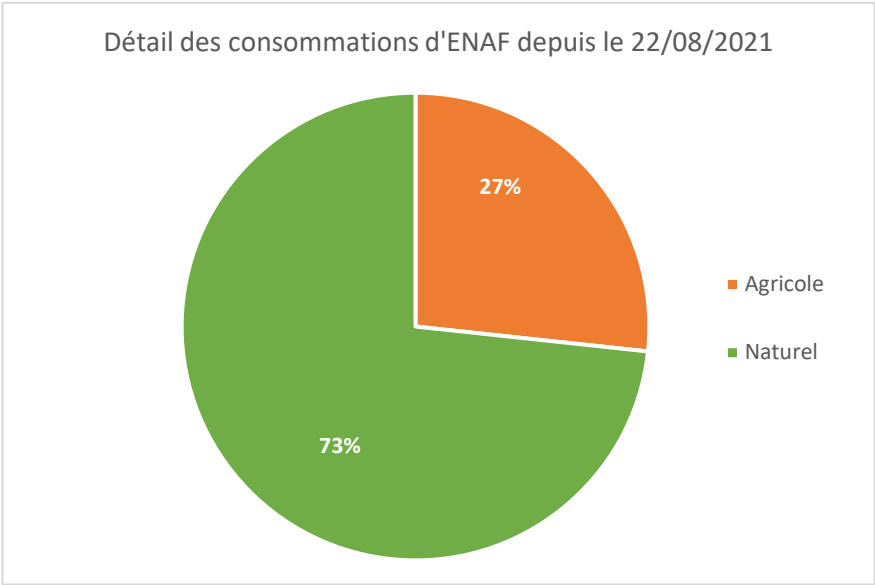
Depuis le 22 août 2021, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est poursuivie. Ces consommations nouvelles viennent en déduction de l'objectif de consommation maximum octroyé à la commune par la loi Climat et Résilience et le SRADDET.

Les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers depuis 2021* sont estimées à 4,1 hectares, soit environ 0,8 hectare par an.

Il s'agit exclusivement de consommation pour de l'habitat individuel.

Cela représente la création de 24 logements individuels.

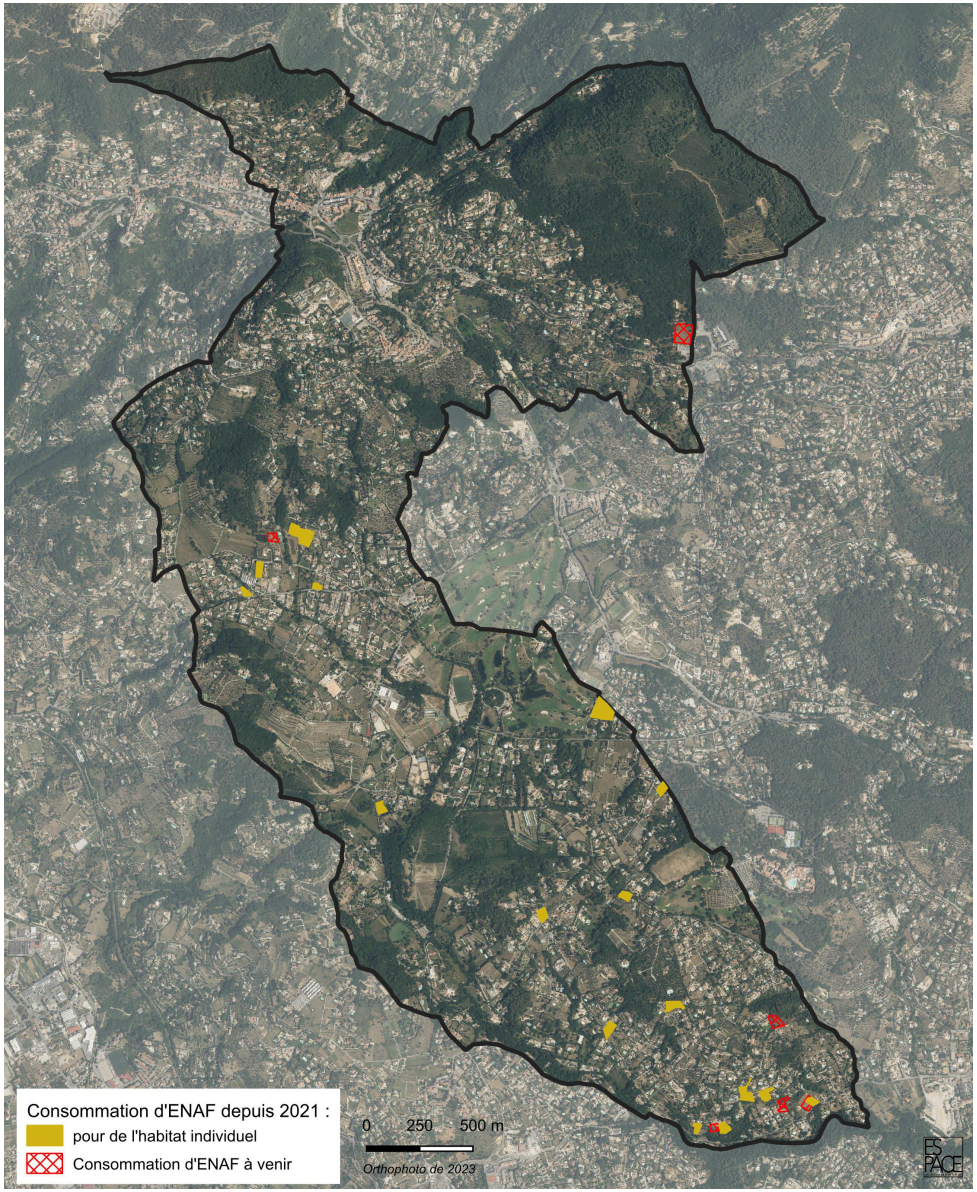
Les nouveaux logements ont été réalisés sur des terrains naturels (3 hectares) et des terrains à vocation agricole (1,1 hectares).



Par ailleurs, d'autres autorisations d'urbanisme ont d'ores et déjà été accordées par la Municipalité, sans que les constructions soient pour le moment commencées. On parle de « coups partis ».
Selon les caractéristiques des terrains d'implantation, et dans l'hypothèse où l'ensemble de ces autorisations d'urbanisme se réalise, il pourra s'agir de consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers à venir, sur lesquelles la révision du PLU ne pourra pas influer.
Ces coups partis représentent aujourd'hui 1,5 hectares de consommation d'ENAF et 113 logements.

** la dernière analyse des autorisations d'urbanisme ayant été réalisée en décembre 2025*

2.1. Évolution de la consommation d'espace



Consommations foncières restantes

Conso d'ENAF observée entre 2011 et 2021	Objectifs max. de conso d'ENAF d'ici 2038	Conso d'ENAF observée depuis 2021	Conso d'ENAF à venir (= coups partis)	Objectifs restants d'ici 2038
20,6 ha	**11,3 ha**	**4,1 ha**	**1,5 ha**	**5,7 ha**
Rythme moyen annuel : 2,1 ha / an	*0,8 ha / an jusqu'en 2031 puis 0,4 ha / an jusqu'en 2038*	*Rythme moyen annuel : 0,8 ha / an*		*Rythme moyen annuel max. à prévoir : 0,4 ha /an*

La commune de Châteauneuf-Grasse a consommé 20,6 hectares de terres naturelles, agricoles ou forestières sur la décennie 2011-2021, soit un rythme de 2,1 hectares par an.
Depuis 2021, la consommation observée est de 4,1 hectares, soit un rythme annuel d'environ 0,8 hectare.

Le SRADDET et la loi Climat et Résilience prévoient une réduction de -59,5 % de la consommation observée entre 2011 et 2021 pour la décennie suivante 2021-2031, puis une réduction progressive d'encore -50 % pour la décennie suivante 2031-2041.
Cela représente pour la commune un objectif de consommation maximale de 11,3 hectares à l'horizon 2038.

Le rythme observé sur la période actuelle 2021-2031 est en cohérence avec les objectifs du SRADDET (0,8 ha / an).

La commune devra néanmoins poursuivre ses efforts de réduction de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour respecter les objectifs à 2038 et tendre vers le Zéro Artificialisation Nette à 2050.
La révision du PLU doit proposer un projet d'aménagement qui réduise fortement la consommation foncière.

2.1. Évolution de la consommation d'espace

Pour une information complète, le développement urbain du territoire, par le biais de la densification foncière, est également présenté et quantifié ci-dessous. Il s'agit des terrains classifiés « non ENAF » dans leur état initial et sur lesquels une ouverture de chantier pour construction nouvelle a été déposée.

État initial de la parcelle				État actuel de la parcelle, après DOC
Critère n°1	Critère n°2	Critère n°3	Classification	Classification
Parcelle < 300 m²	Σ constructions et aménagements > 50 %		Urbanisé	Renouvellement urbain
	Sols stabilisés ou compactés > 50 %			
	Sols imperméabilisés > 30 %			
	Autres cas	Parcelle attenante à un espace constitutif de la TVB	NAF	Consommation d'ENAF
		Parcelle enclavée dans un tissu urbain constitué	Non ENAF	Densification
Parcelle comprise en 300 m² et 2 500 m²	Σ constructions et aménagements > 50 m²		Urbanisé	Renouvellement urbain
	Sols stabilisés ou compactés > 50 %			
	Sols imperméabilisés > 30 %			
	Autres cas	Parcelle attenante à un espace constitutif de la TVB	NAF	Consommation d'ENAF
		Parcelle enclavée dans un tissu urbain constitué	Non ENAF	Densification
Parcelle > 2 500 m²	Σ constructions et aménagements < 50 m²		NAF	Consommation d'ENAF
	Sols stabilisés ou compactés < 10 %			
	Sols imperméabilisés < 5 %			
	Surfaces naturelles, enherbées, boisées sur la totalité de la parcelle			
	Autres cas		Cas particulier	Cas particulier

Type de développement urbain sur la période de référence 2011-2021

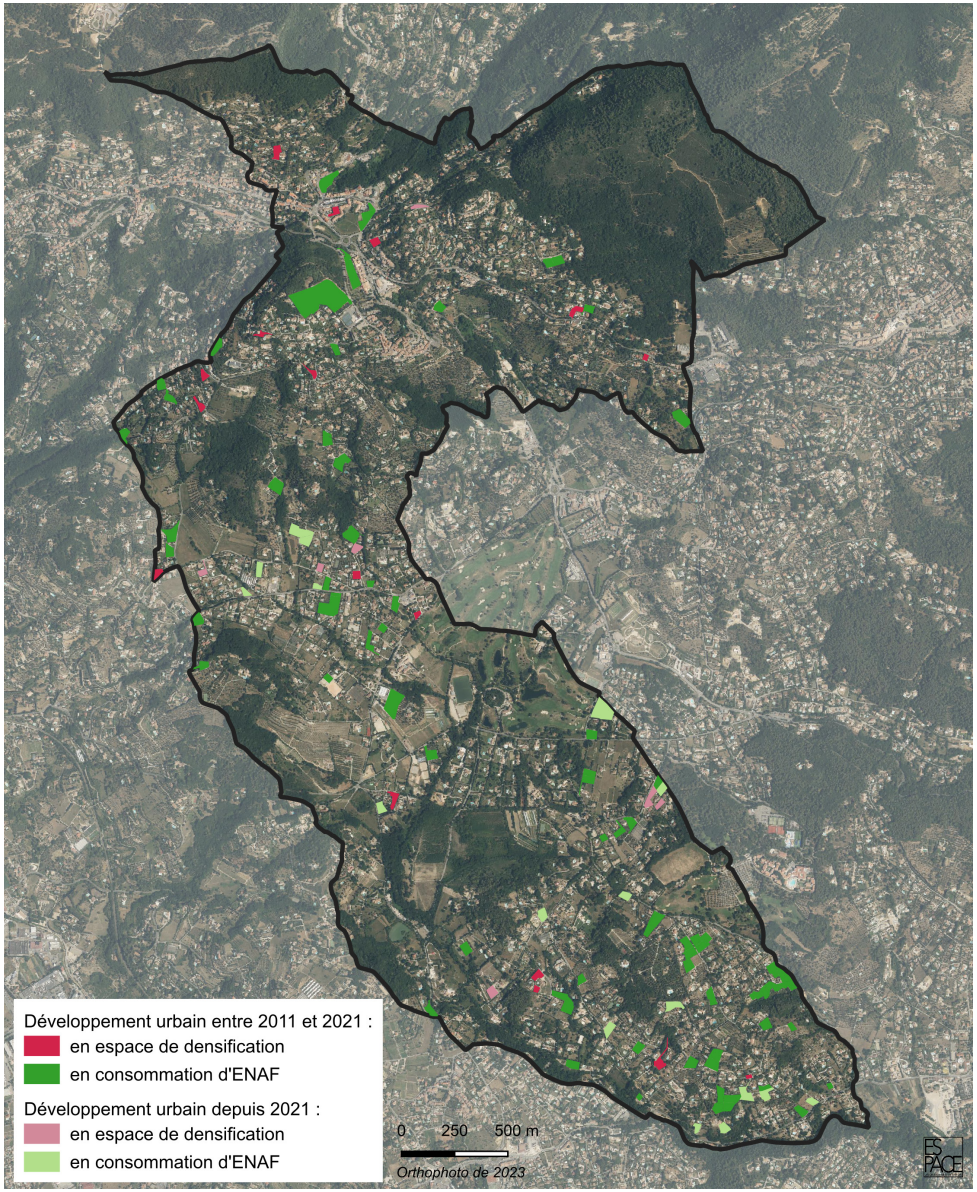
Type de développement	Superficie totale
Densification foncière	2,3 hectares
Rappel de la consommation d'ENAF	20,6 hectares

Type de développement urbain observé depuis 2021

Type de développement	Superficie totale
Densification foncière	1,1 hectares
Rappel de la consommation d'ENAF	4,1 hectares

La carte ci-après localise ce développement urbain 2011-2021 et depuis 2021 selon le type de développement.

2.1. Évolution de la consommation d'espace



2.1. Évolution de la consommation d'espace

Consommations foncières des dix années précédant l'arrêt du PLU révisé

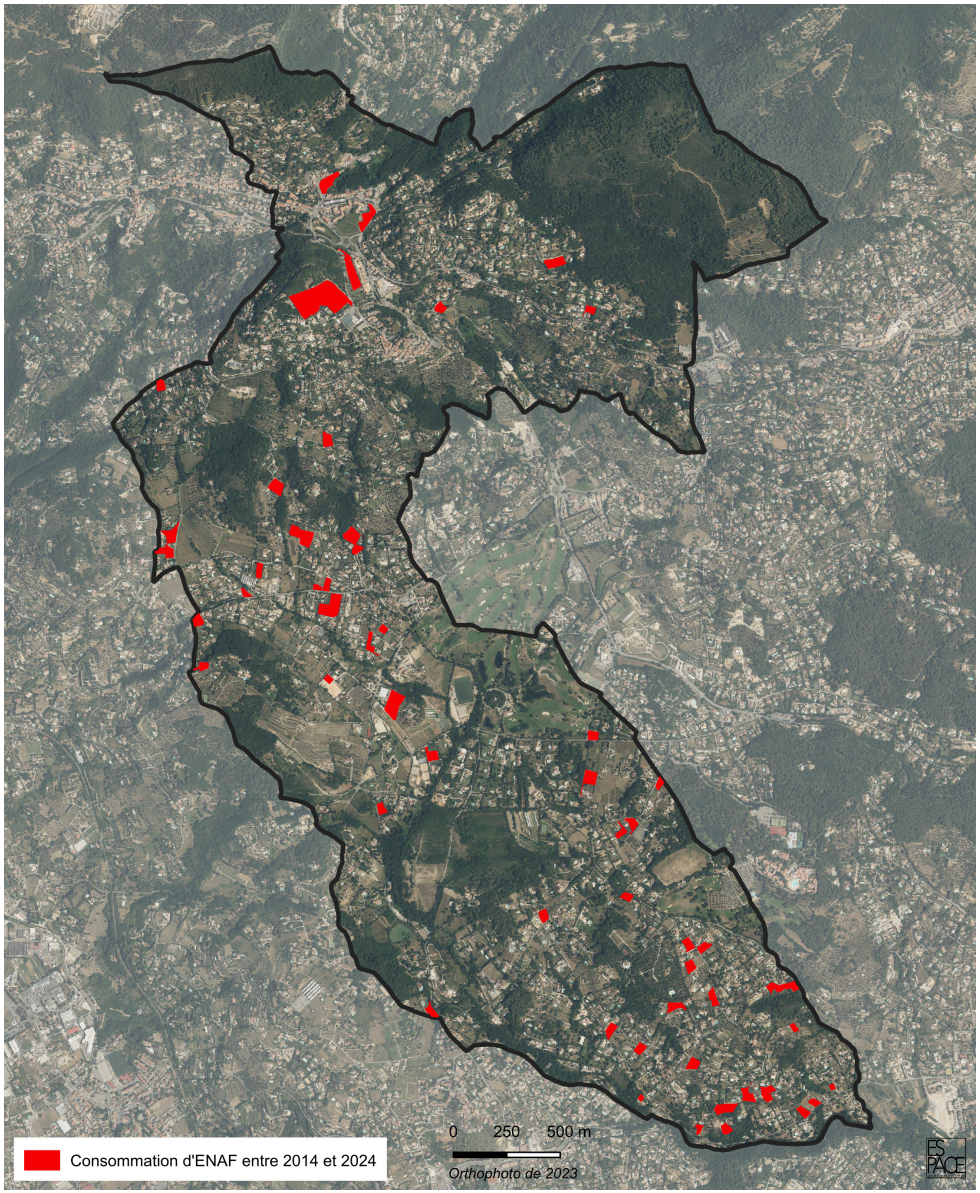
L'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme [...]* ».

Pour cette analyse, la méthodologie est la même que celle détaillée ci-avant pour l'estimation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au titre de la loi Climat et Résilience.

L'analyse est menée sur les dix dernières années civiles précédant l'arrêt de la révision du PLU, soit 2014-2024.

Pour cette période, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est estimée à 17,5 hectares, soit 1,7 hectares par an.

15,7 hectares ont été utilisés pour de l'habitat, 0,8 hectare pour des équipements, 0,9 hectare pour des activités et 0,1 hectare pour des opérations mixtes.
Cela correspond également à la création de 175 logements.



2.2. Évolution de la tâche urbaine

La commune de Châteauneuf-Grasse s'est progressivement densifiée autour de son centre historique mais elle s'est aussi urbanisée au Sud, de façon discontinue, sous forme d'habitat diffus.

Dans les années 1965, l'urbanisation est concentrée au Nord de la commune, s'organisant autour de trois pôles :

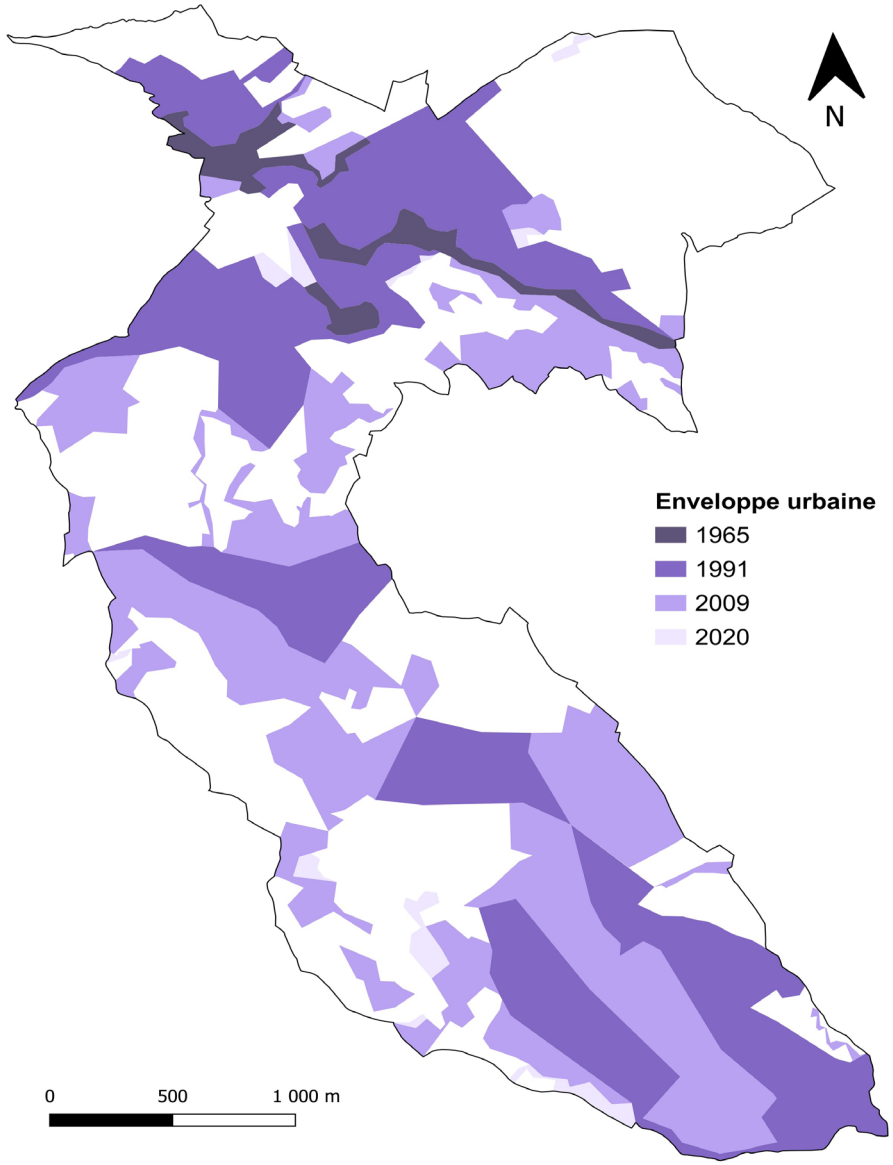
- le centre-village historique, avec ses ruelles denses et ses façades alignées sur rue
- autour du rond-point de la Route de Nice, avec des logements le long de l'actuelle D2085 menant à Grasse
- le long de ce même axe, côté Est, en allant vers Le Rouret

La croissance urbaine a été très forte entre 1965 et 1991, se renforçant autour des pôles historiques au Nord mais aussi en se développant au centre et au Sud de la commune, sous forme de logements individuels construits sur d'anciens territoires agricoles. Trois « quartiers résidentiels » se distinguent alors :

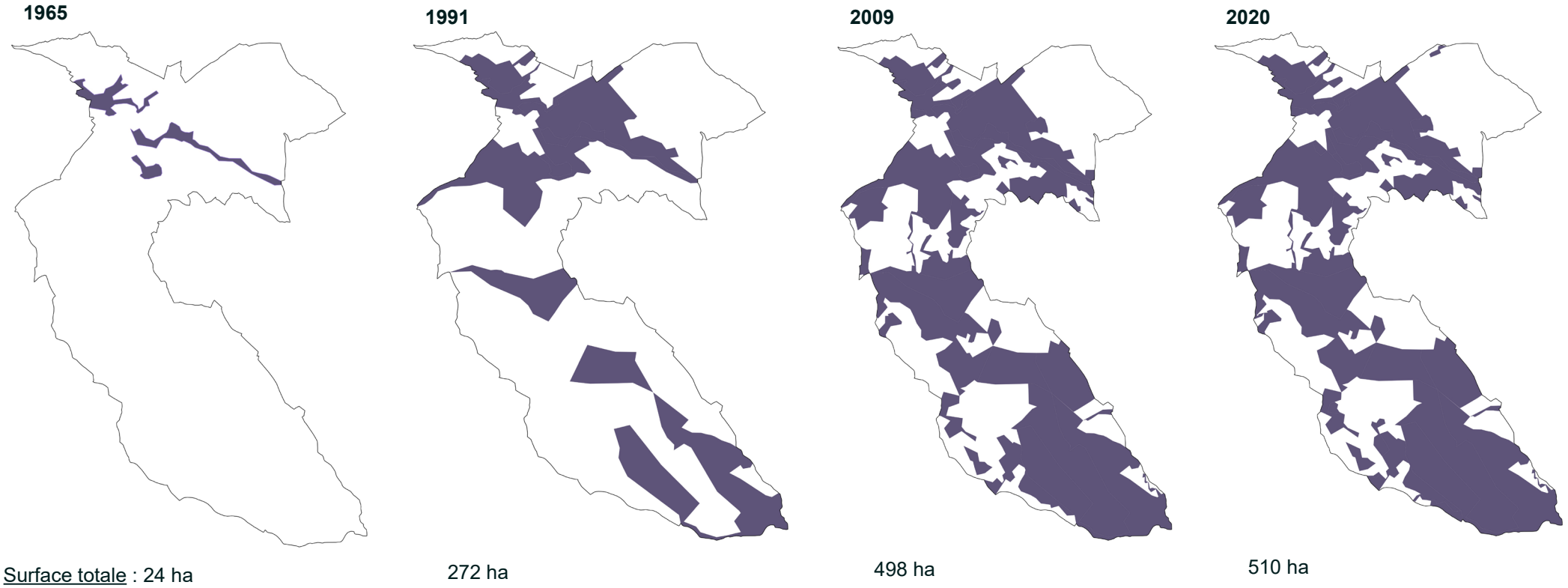
- le secteur des Plaines, le long de la route de Grasse
- le secteur du Vignal, en face du Golf (créé en 1990) de l'autre côté du chemin des Picholines
- les vallons au Sud de la commune

Entre 1991 et 2009 l'urbanisation s'intensifie encore fortement dans la continuité des poches urbaines existantes, maillant le territoire d'habitat diffus au détriment des espaces agricoles. L'extrême Sud de la commune notamment se transforme en vaste quartier résidentiel composé essentiellement de grandes propriétés avec piscine, totalement dépourvu d'espaces publics, pensé pour la seule circulation automobile.

Entre 2010 et 2020 la tâche urbaine ne progresse plus que de façon résiduelle, limitée par les espaces naturels et agricoles désormais classés et protégés.



2.2. Évolution de la tâche urbaine



Surface totale : 24 ha

272 ha

498 ha

510 ha

2.3. Constructibilité au vu des prescriptions

Au delà des règles d'urbanisme, le territoire communal est soumis à différentes contraintes d'aménagement, qui peuvent limiter la constructibilité.

La principale contrainte pour la commune est les risques naturels.

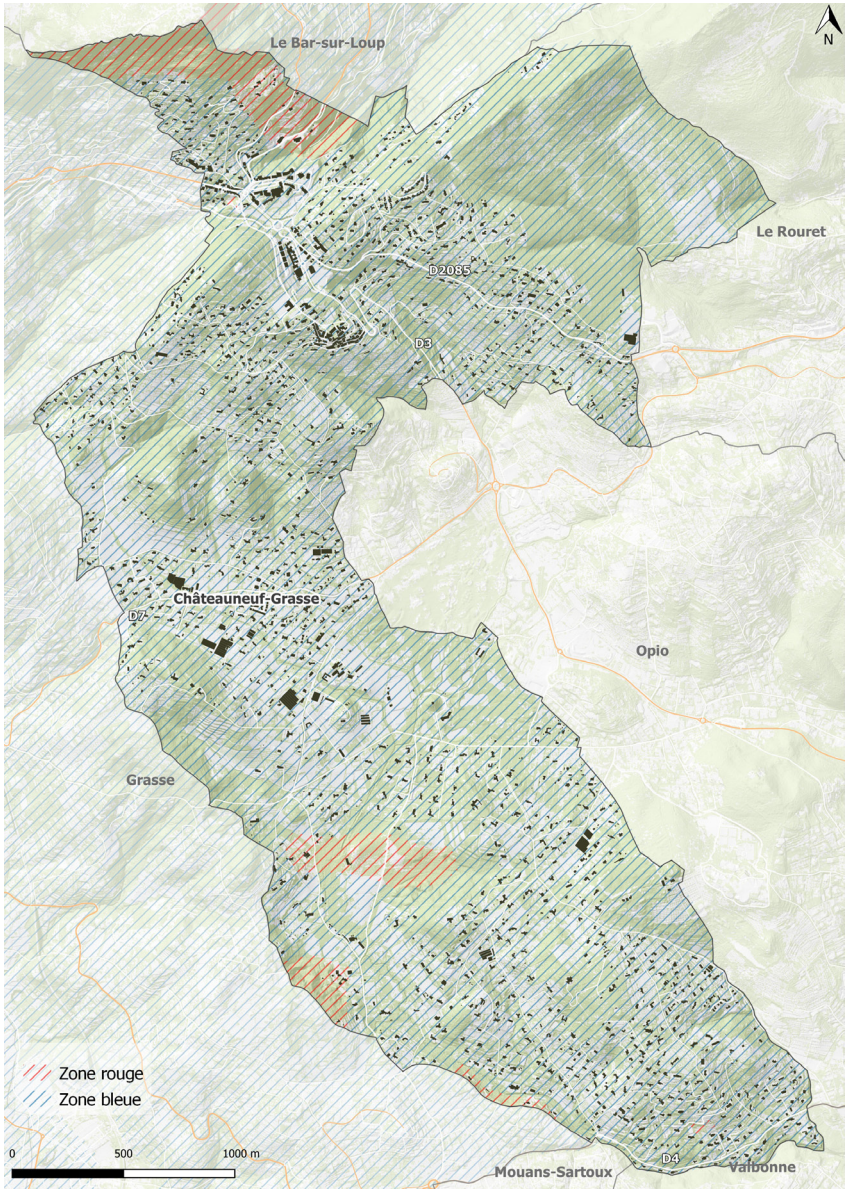
Un Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain (PPRmvt) a été approuvé le 12 août 2013 et couvre l'ensemble du territoire communal.
Plusieurs phénomènes sont présents :

- les glissements de terrain ;
- les éboulements ;
- les affaissements ;
- les reptations ;
- et enfin les ravinements et ravinements légers.

Le PLU révisé doit être compatible avec les prescriptions de ces zones qui contraignent la constructibilité sur le territoire communal.

Ainsi le PPR mouvement de terrain couvre environ 903 hectares, soit 100 % du territoire communal :

- 49 hectares inconstructibles (zone rouge), soit 5 % du territoire communal ;
- 854 hectares en zone bleue, constructibles selon les prescriptions du PPR (limitation destination des futures constructions, rejets d'eau..).



2.3. Constructibilité au vu des prescriptions

La commune est également soumise au risque d'incendie de forêt. Un Plan de Prévention des Risques d'incendie de forêt (PPRif) a été approuvé le 12 avril 2007 et couvre une grande partie du territoire communal.

La révision du PLU doit être compatible avec les prescriptions de ces zones qui contraignent la constructibilité sur le territoire communal.

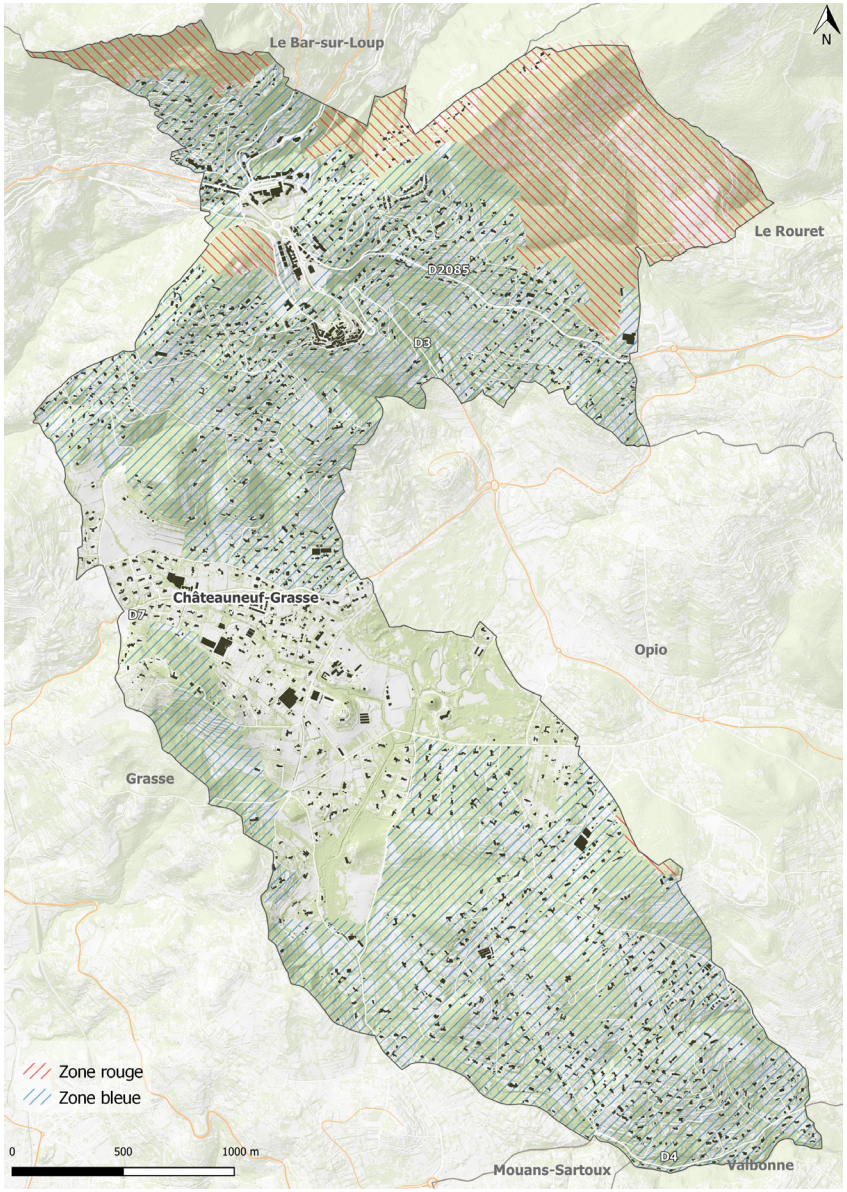
Ainsi le PPR incendie de forêt couvre environ 715 hectares, soit 79 % du territoire communal :

- 135 hectares inconstructible (zone rouge), soit 15 % du territoire communal ;
- 580 hectares en zone bleue, constructible selon les prescriptions du PPR (limitation de la destination des futures constructions,...).

La commune est également soumise à l'aléa inondation et ruissellements. Une étude hydrogéomorphologique a été réalisée par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis pour identifier et cartographier ce risque. Moins contraignant qu'un Plan de Prévention des Risques, la connaissance du risque impose à la révision du PLU de mettre en place des mesures pour atténuer les éventuels risques sur les biens et les personnes.

Enfin, d'autres prescriptions inscrites dans le PLU approuvé limitent la constructibilité. Les Espaces Boisés Classés (EBC) couvrent environ 199 hectares, soit environ 22 % du territoire communal.

Le relief marqué et la topographie prononcée limitent également la constructibilité.



2.4. Capacités de développement avec le PLU en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le territoire communal de Châteauneuf-Grasse a été approuvé le 19 septembre 2019.

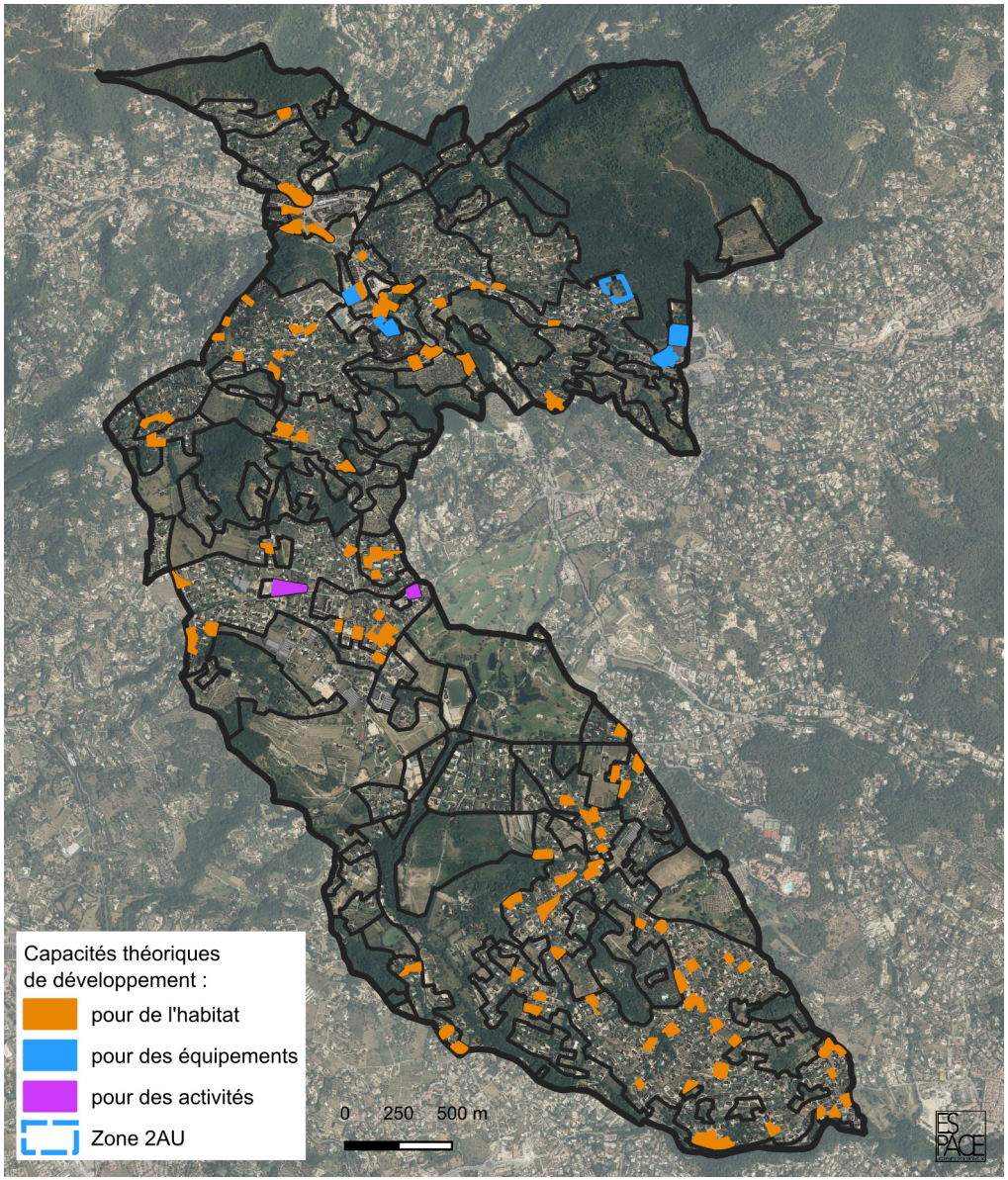
Les espaces pouvant supporter le développement urbain à venir de la commune sont identifiés, 6 ans plus tard, et quantifiés selon les dispositions réglementaires fixées dans le PLU en vigueur. En sont exclus les terrains présentant un risque naturel, dans un périmètre environnementale ou reconnu d'intérêt paysager.

Les capacités de développement du territoire sont ainsi identifiées selon le secteur d'implantation, le type de développement permis (habitat, activité, équipement...), le nombre de logements théoriques que cela représente mais également le type d'espace (renouvellement urbain, densification, dent creuse...).

Sur l'ensemble du territoire communal, les capacités de développement permis par le PLU en vigueur s'élèvent à 24,2 hectares, dont :

- 21 hectares pour le développement de l'habitat
- 1 hectare pour le développement des activités
- 2,2 hectares pour le développement des équipements.

A noter également que le PLU révisé prévoit une zone d'urbanisation future – zones 2 AUe – pour le développement des équipements, représentant un foncier disponible supplémentaire de 0,9 hectare.



2.4. Capacités de développement avec le PLU en vigueur

Potentiel mobilisable pour le développement des activités

Le PLU en vigueur prévoit plusieurs zones d'activités, que ce soit en mixité fonctionnelle (zones UB), ou pour des activités économiques (UZ).
Dans le cas des opérations mixtes, c'est la vocation d'habitat qui est retenue dans les estimations suivantes.
La zone UZ correspond aux secteurs économiques de la commune, en grande partie déjà constitués. Seul le secteur UZb offre encore des capacités de développement, de l'ordre de 1 hectare en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel mobilisable pour le développement des équipements

Le PLU en vigueur délimite une zone UBe destinée aux pôles d'équipements publics de la commune. Les zones urbaines de mixité fonctionnelle (UB, UD) permettent également la réalisation d'équipement, à l'instar de la zone UBa.
Pour permettre la réalisation de certains équipements, des emplacements réservés sont parfois inscrits.
Le PLU en vigueur offre une capacité totale de développement des équipements de l'ordre de 2,2 hectares, dont 1,7 hectares en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et 0,5 hectare en densification du tissu urbain constitué.

A noter également la zone 2AUe à vocation d'équipement, d'une superficie de 0,9 hectare en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel mobilisable pour le développement de l'habitat

Par application des dispositions en vigueur du PLU au foncier disponible au sein des zones urbaines sur le territoire communal, il est possible d'estimer le nombre de logements total pouvant y être réalisés. Ainsi, le PLU en vigueur permet de dégager 21 hectares pour le développement de l'habitat, ce qui représente un potentiel théorique de 493 nouveaux logements. Le tableau ci-après propose le détail.

Zone	Foncier potentiel mobilisable avec le PLU en vigueur			
	Total	*dont pour équipements*	*dont pour activités*	*dont pour habitat*
UB	**5,4 ha**	***2,1 ha***	**-**	***3,3 ha***
UBa	***2,3 ha***	*0,4 ha*	-	*1,9 ha*
UBb	***0,4 ha***	-	-	*0,4 ha*
UBe	***1,7 ha***	*1,7 ha*	-	-
UBm	***1,1 ha***	-	-	*1,1 ha*
UD	**17,8 ha**	***0,1 ha***	**-**	***17,7 ha***
UDa	***4,1 ha***	*0,1 ha*	-	*3,9 ha*
UDb	***13,8 ha***	-	-	*13,8 ha*
UZb	**1 ha**	**-**	***1 ha***	**-**
Total U	**24,2 ha**	***2,2 ha***	***1 ha***	***21 ha***
2AUe	**0,9 ha**	0,9 ha	-	**-**

NB : Dans les autres, aucun espace foncier n'est disponible ou réservé.

2.4. Capacités de développement avec le PLU en vigueur

La zone UA, correspond au centre historique du village perché de Châteauneuf-Grasse est déjà constituée ; aucune capacité de développement n'a été identifiée.

La zone UB, répartie en plusieurs secteurs de développement urbain – UBa, UBb, UBm – offre encore un développement très important. Elle représente environ 55 % de la capacité totale des logements sur le territoire, dont 14 % dans le seul secteur UBm.

La zone UD correspond aux secteurs pavillonnaires de la commune, avec différents secteur selon la densité offerte : UDa, UDb. Elle offre un potentiel de développement de la vocation d'habitat important, de l'ordre de 46 % des capacités d'accueil total du PLU en vigueur. Près de 225 logements pourraient y être réalisés, de type « maison individuelle ».
Les secteurs les plus sensibles (UDb), offrent à eux seuls, la possibilité de réaliser plus de 32 % des capacités totales et 158 logements.

L'analyse des capacités foncières du PLU en vigueur dresse deux principaux constats :

- les réserves foncières dans les zones les plus denses de la commune sont assez abondantes, tout comme les opportunités de renouvellement urbain. Elles sont pertinentes par rapport à la localisation des réseaux, des équipements, des commerces et des transports en commun.
  Le PLU révisé doit poursuivre et intensifier cet urbanisme de projet.

- 46 % des capacités foncières de la commune se localisent dans les zones de faibles densités UD où l'habitat individuel domine.
  Une densification massive de ces secteurs pourrait être problématique à certains endroits, au regard du patrimoine naturel, paysagers et bâti et des risques. Ces réserves foncières sont souvent éloignées des équipements ; les voiries souvent sous-dimensionnées pour accueillir un trafic supplémentaire. De plus, le réseau

Zone	Foncier potentiel mobilisable pour l'habitat et nombre de logements théoriques avec le PLU en vigueur							
	Total		*dont en renouvellement urbain*		*dont en densification*		*dont en ENAF*	
UB	**3,3 ha**	**268 lgts**	***0,8 ha***	***87 lgts***	***0,6 ha***	***39 lgt***	***1,9 ha***	***142 lgts***
UBa	***1,9 ha***	***166 lgts***	*0,6 ha*	*62 lgts*	-	-	*1,3 ha*	*104 lgts*
UBb	***0,4 ha***	***34 lgts***	*0,3 ha*	*25 lgts*	*0,1 ha*	*9 lgts*	-	-
UBm	***1,1 ha***	***68 lgts***	-	-	*0,5 ha*	*30 lgts*	*0,6 ha*	*38 lgts*
UD	**17,7 ha**	**225 lgts**	***0,8 ha***	***21 lgts***	***7,3 ha***	***72 lgts***	***9,6 ha***	***132 lgts***
UDa	***3,9 ha***	***67 lgts***	*0,8 ha*	*21 lgts*	*1,5 ha*	*21 lgts*	*1,7 ha*	*25 lgts*
UDb	***13,8 ha***	***158 lgts***	-	-	*5,8 ha*	*51 lgts*	*8 ha*	*107 lgts*
Total	**21 ha**	**493 lgts**	***1,6 ha***	***108 lgts***	***7,9 ha***	***111 lgts***	***11,5 ha***	***274 lgts***

NB : Dans les autres zones urbaines à vocation d'habitat, aucun espace foncier n'est disponible ou réservé.

A noter que le renouvellement urbain spontané est très difficile à quantifier.

d'assainissement collectif ne dessert qu'une faible partie du secteur et l'aptitude des sols pour l'assainissement autonome est le plus souvent modérée à mauvaise. Le PLU révisé doit veiller à trouver le bon équilibre entre développement de l'habitat et préservation des ressources.

Ainsi, dans le cadre de la révision du PLU, il est important d'envisager une approche nouvelle des formes urbaines et de la densité afin de définir des corps de règles adaptés et remaniés, qui ne vont pas à l'encontre des objectifs de préservation du paysage et de l'environnement.

2.5. Capacités de consommations foncières avec le PLU en vigueur

La partie précédente a permis d'identifier les capacités théoriques de développement du territoire communal, avec les dispositions en vigueur du document d'urbanisme.

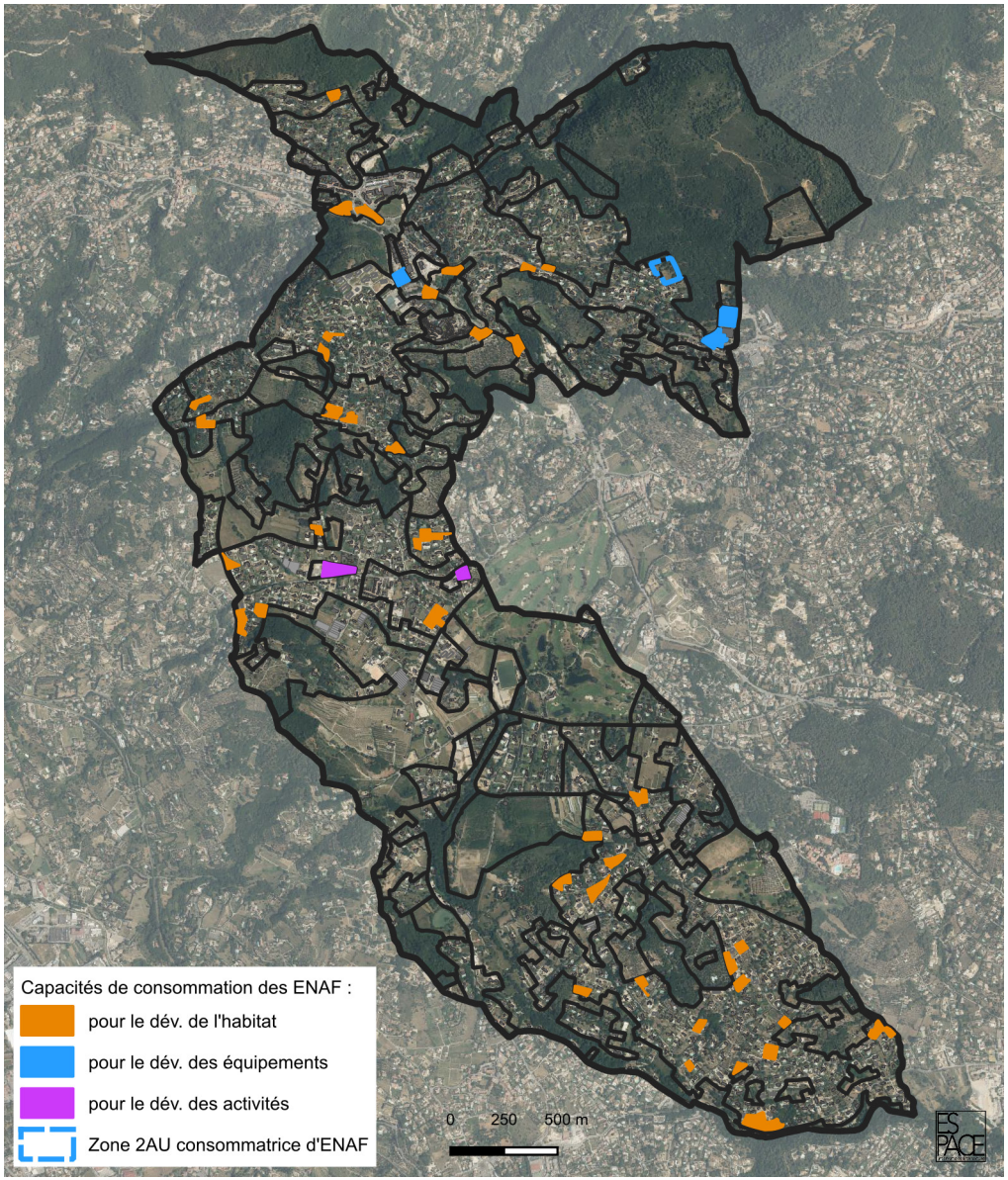
Le développement communal peut se faire soit en renouvellement urbain, soit en densification du tissu urbain existant, soit en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

La carte ci-contre localise les terrains naturels, agricoles ou forestiers qui, en l'absence d'une révision du PLU, pourraient potentiellement être consommés.

Le PLU en vigueur permet, à ce jour, une consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de 15,1 hectares, dont :

- 11,5 hectares pour le développement de l'habitat
- 1,7 hectares pour le développement des équipements et 0,9 hectare en zone 2AU
- et 1 hectare pour le développement des activités

Au regard de la situation passée – *20,6 hectares d'ENAF ont été consommés entre 2011 et 2021* – et des objectifs fixés par le SRADDET et la loi Climat et Résilience de réduction de la consommation d'ENAF, le PLU en vigueur apparaît trop permissif.
Pour rappel, les objectifs de consommation foncière maximale sont de 8,3 hectares à l'horizon 2031 et de 11,3 hectares à 2038.



2.4. Analyse des densités

ANALYSE DES DENSITÉS OBSERVÉES SUR LA COMMUNE

Trois formes urbaines se sont développées sur le territoire communal :

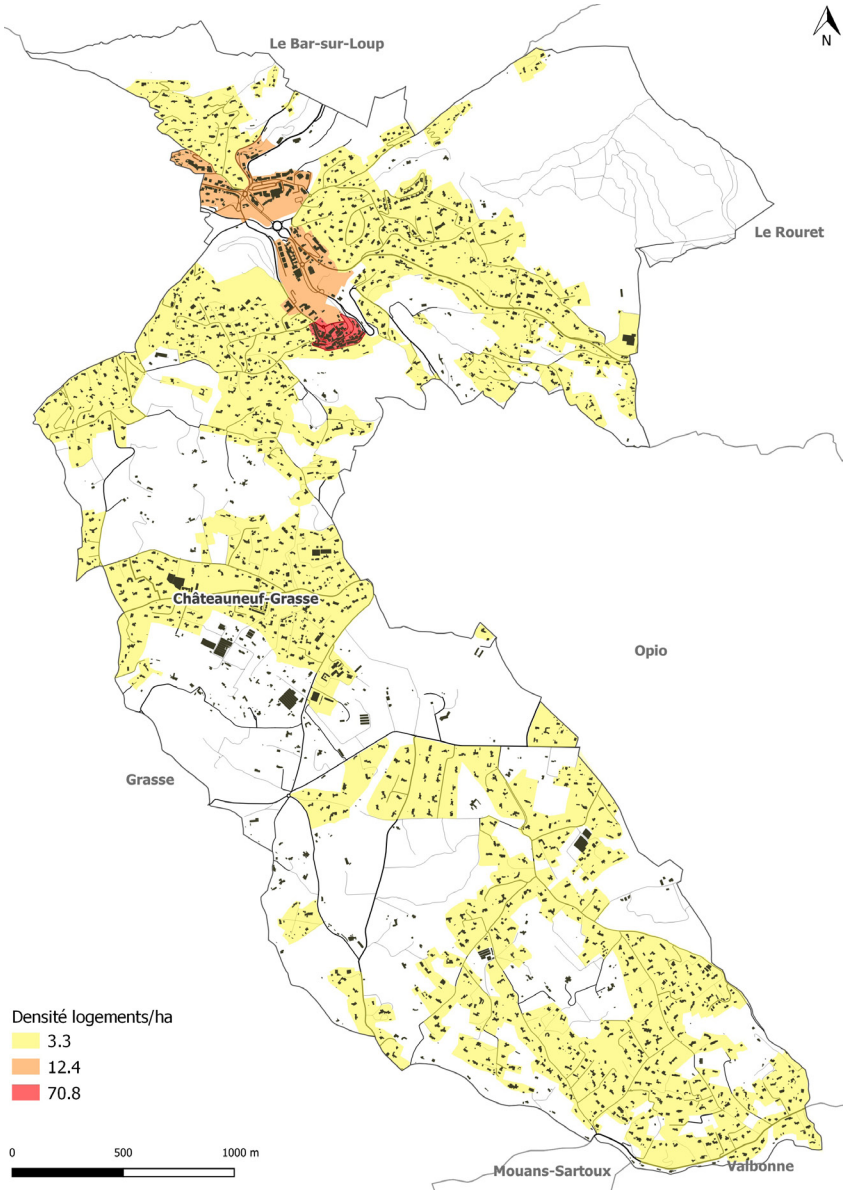
- **Le tissu urbain historique :** le centre-historique est composé d'une multitude d'îlots fermés organisés selon un plan semi-circulaire. La densité est assez forte, le gabarit et la hauteur des bâtiments sont homogènes.
  La densité bâtie est d'environ 70 logements à l'hectare et regroupe environ 9,5 % du parc de logements de la commune.

- **Le centre nouveau :** Organisé le long de la route de l'Avenue Auguste Renoir et de la Route de Nice, cette entité se caractérise par sa dualité urbaine et la faible épaisseur de ses fronts urbains. Les espaces végétalisés sont très présents. La densité est faible, les gabarits et la hauteur des bâtiments sont très variables avec un mélange d'habitat individuel et d'habitat collectif de faible envergure. De plus, un grand nombre de bâtiments sont occupés par des activités économiques.
  La densité bâtie est d'environ 12 logements à l'hectare et regroupe environ 13,6 % du parc de logements de la commune.

- **Les secteurs d'habitat diffus :** composés quasi-exclusivement d'habitat individuel, ce secteur se caractérise par de grandes parcelles et une densité extrêmement faible.
  La densité bâtie est de 3,3 logements à l'hectare et regroupe environ 67,2 % du parc de logements de la commune.

Enfin, le reste des logements de la commune sont dispersés sur l'ensemble des zones agricoles et naturelles.

A noter que le secteur de la route de Grasse - les Plaines va prochainement voir évoluer son tissu urbain ; un certain nombre de bâtiments collectifs y ont été autorisés sous le couvert du PLU en vigueur.



3. ÉVOLUTIONS PROBABLES DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

Ce chapitre décrit les perspectives d'évolution de l'état de l'environnement en l'absence de nouveau document d'urbanisme. Ce scénario d'évolution dit « au fil de l'eau » s'appuie à la fois sur les tendances passées dont on envisagera le prolongement, et sur les politiques, programmes ou actions mis en œuvre et qui sont susceptibles d'infléchir ces tendances (y compris le document d'urbanisme en vigueur).

La méthode choisie pour réaliser cette analyse repose sur des matrices descriptives de type AFOM (Atout Faiblesse Opportunité Menace).
Chaque élément de l'état initial est classé dans une matrice sous forme de tableaux synthétiques exposant :

L'état de la composante :

- atout, caractéristique positive ou performance d'importance majeure pour la composante concernée,

ou

- faiblesse, point faible ou contre-performance pouvant porter atteinte à la composante concernée.

La tendance évolutive de la composante :

- à la hausse (↗),

ou

- à la baisse (↘).

La tendance est évaluée sur la base des tendances passées, et en fonction des objectifs du territoire, des actions en cours, des opportunités de développement, mais aussi des contraintes et pressions s'exerçant sur ce territoire.

L'explicitation de la tendance :

- Opportunité, domaine d'action dans lequel la composante peut bénéficier d'avantages ou d'améliorations,

ou

- Menace, problème posé par une perturbation de l'environnement ou une tendance défavorable pour la composante, et qui, sans intervention, conduit à une détérioration dommageable.

Cette étude des perspectives d'évolution de l'environnement doit permettre de faciliter la démarche d'évaluation, en aidant à l'identification et la hiérarchisation des enjeux environnementaux, et en repérant les leviers d'action possibles pour le PLU évalué.

3. ÉVOLUTIONS PROBABLES DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

3.1. Environnement physique et biologique

Environnement physique

CLIMAT		
Situation actuelle		**Tendances**
Climat méditerranéen doux et ensoleillé.	↔	Changement climatique augurant (selon certaines études) : - une hausse des températures, - une modification du cycle des températures, - une augmentation des phénomènes climatiques extrêmes et aléatoires.
Étés chauds et secs, des hivers doux avec des épisodes pluvieux à l'automne.	↗	
Précipitations régulières toute l'année pouvant être brutales. Peu d'épisodes venteux	↗	

TOPOGRAPHIE - GEOLOGIE		
Situation actuelle		**Tendances**
Territoire situé en piémont des Préalpes d'Azur et en grande partie sur le plateau de Valbonne. Géologie essentiellement du quaternaire avec des sols sédimentaires.	↔	La topographie et géologie restent assez clémentes et ne seront pas modifiées dans le temps.

EAUX SOUTERRAINES		
Situation actuelle		**Tendances**
État quantitatif : assez bon état quantitatif de la nappe.	↔	Pas de modification de la qualité des eaux.
État qualitatif : bon état qualitatif de la masse d'eau, peu sensible aux pollutions.	↔	

EAUX SUPERFICIELLES		
Situation actuelle		**Tendances**
Réseau hydrographique constitué par la Brague, la Mouratchonne et le vallon de Mardaric.	↘	Modifications du réseau hydrographique au vue de l'urbanisation grandissante sur la commune : problème de gestion de la qualité des eaux induits par le dysfonctionnement de l'assainissement autonome.
État écologique de la masse d'eau : assez bon.	↔	Des mesures sont mises en œuvre pour atteindre l'objectif du bon état chimique reporté à l'horizon 2021. L'état restera identique à la qualité à l'état initial.
État chimique de la masse d'eau : assez bon.	↔	
Variations saisonnières de débits importantes (étiages en été et crue potentiellement torrentielle en automne ou lors d'orages).	↗	Le régime hydrique en fond de vallée a tendance à varier selon les saisons entre étiage et crue. Aucune évolution prévisible aujourd'hui.

RISQUES		
Situation actuelle		**Tendances**
Risque de retrait/gonflement d'argiles, risque de mouvement de terrain, risque d'inondation et d'incendie de forêt.	↗ ↔	Les risques de retrait/gonflement d'argiles ont tendance à accentuer les mouvements de terrain induisant des problèmes de tenu des sols et engendrent des désordres sur les constructions. Les risques naturels ont tendance à rester inchangés tant que les secteurs à risques sont exempts de population pendant les saisons risquées (application du PPRn).
Risque sismique moyen.	↔	Les règles de construction parasismiques évitent l'aggravation des risques.

Environnement biologique

ESPACES NATURELS PROTEGES ET INVENTAIRES PATRIMONIAUX		
Situation actuelle		**Tendances**
Le territoire se situe en dehors de périmètres de protection (N2000, ZNIEFF).	↔	Pas d'autre périmètre de protection en prévision.

HABITATS ET ESPECES LOCALES		
Situation actuelle		**Tendances**
Habitats naturels très sensibles à enjeu de conservation fort à moyen avec des espèces floristiques parfois assez rares et faunistiques parfois remarquables en emblématique du plateau de Valbonne (Orchidées) et des Préalpes d'Azur (Papillon, reptiles, rapaces). Les enjeux de conservation pour ces espèces sont de forts à modérés selon les taxons.	↘	Le PLU en vigueur permet certains projets d'aménagement en zone urbaine ou agricole sans qu'il y ait une possibilité de préserver les réelles zones naturelles ou à vocation agricoles, ou encore des continuités écologiques ayant un intérêt pour la biodiversité ce qui induit des incidences fortes à terme sur ces espaces.

RESEAU ECOLOGIQUE		
Situation actuelle		**Tendances**
L'aire d'étude se situe au sein de corridors (trames bleues) à remettre en état, des trames vertes sur l'ensemble du territoire à remettre en état, et dans des réservoirs biologiques.	↘	La biodiversité contenue dans des espaces naturels peut être entachée par des autorisations de construction ou d'aménagement dans des secteurs où le réseau écologique s'avère riche, au vu de l'application du PLU actuel sur le territoire.

3.2. Paysage, patrimoine et dynamique humaine

Paysage et patrimoine

Paysage de l'aire d'étude		
Situation actuelle		**Tendances**
La commune de Châteauneuf-Grasse s'inscrit dans un paysage collinaire et de plaine. Les secteurs en hauteurs offrent des vues lointaines sur la plaine de la Bragues, Grasse et sur le Var et la mer.	↘	La tendance d'évolution du paysage est l'occupation des sols par de nouvelles constructions essentiellement des immeubles pour résidences ce qui réduit les milieux naturels et verts entre les zones urbaines denses. Les espaces actuellement urbanisés tendront à être densifiés, jusqu'en limite des zones naturelles et agricoles voire au sein de ces espaces à préserver.

Patrimoine		
Situation actuelle		**Tendances**
Le village perché constitue un patrimoine architectural remarquable et un cône de vue sur la vallée de la Bragues.	↔	Patrimoine architectural devant être mis en valeur et protégé. Patrimoine paysager végétal devant être protégé dans le cadre de l'application du PLU actuel.

Dynamique humaine

CONTEXTE URBAIN		
Situation actuelle		**Tendances**
L'occupation des sols sur la commune se compose d'un centre village étendu avec Pré du Lac, de zones résidentielles très étendues et de zones agricoles et naturelles en forme de pastillage.	↘	Le PLU permet une densification qui induit une découpe de l'urbanisation sur de petites parcelles. Ce phénomène de densification a une incidence sur les espaces périurbains en terme de consommation d'espace, sur une orientation de construction verticale.
La Commune est alimentée en eau potable par le réseau communal.	↔	Pas de modification particulière.
La commune comprend un zonage d'assainissement collectif et non collectif.	↔	Pas de modification particulière.
Collecte sélective et valorisation des déchets gérées par la CASA.	↔	La tendance est à l'amélioration des volumes collectés (baisse des volumes de déchets ménagers, mais augmentation des volumes de déchets à recycler et valoriser.
Une dépendance aux véhicules motorisés et une utilisation des transports en commun très limitée.	↗	Accroissement de la motorisation des ménages si le réseau de transport en commun ne se développe pas.
Les secteurs du transport et du résidentiel sont les plus consommateurs en énergie.	↘	L'augmentation du prix des ressources fossiles incite à la limitation de la consommation.

QUALITE DU CADRE DE VIE		
Situation actuelle		**Tendances**
Air de bonne qualité.	↘	La commune a tendance à voir une démographie croissante depuis quelques années, ce qui induit des diminutions des pollutions issues des transports terrestres.
Ambiance sonore de bonne qualité majoritairement.	↔	Le trafic peu rester le même globalement dans le temps.
La commune présente tous les atouts pour une santé et une salubrité publique optimale. Cependant, l'augmentation d'activité et des constructions induit des nuisances sur l'ensemble des quartiers résidentiels de la ville.	↘	Cette activité conduit à une tendance négative sur la qualité et le cadre de vie à terme.
Le territoire reste épargné en termes d'émissions de pollution au niveau du secteur central du territoire, la pollution lumineuse liée à l'éclairage public reste limitée sur l'ensemble de la commune.	↘	A terme les pollutions peuvent être augmentées si une évolution importante des constructions et de la fréquentation de la commune se confirme, en particulier si des mesures de préservation de la ressource ne sont pas mises en place.

3. ÉVOLUTIONS PROBABLES DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

En l'absence de la révision du PLU sur la commune de Châteauneuf-Grasse, le scénario d'évolution de l'environnement sur la commune est à priori le suivant :

- Le milieu physique, au travers de la topographie, de la géologie et des régimes hydrauliques n'évoluera pas, sauf dans le cas où des constructions nouvelles voient le jour et impactent la qualité des eaux par un défaut de bon fonctionnement de l'assainissement,
- La qualité des eaux souterraines et superficielles restera identique, dans la mesure où le traitement des eaux usées est bien pris en compte dans les projets d'aménagement.
- Les risques de retrait et gonflement d'argile, de mouvement de terrain, d'inondation peuvent être latents dans la mesure où la cadence de l'urbanisation reste faible et raisonnable.
- Le caractère naturel des milieux environnants de la commune, ainsi que les paysages qui en découlent peuvent tendre à se dégrader si les constructions en zones naturelles et agricoles sont effectives au vu de l'application du PLU actuel.
- La richesse biologique des habitats naturels peut être maintenue, mais ce maintien est fragile au vu de la possibilité de l'extension de l'urbanisation en application du PLU actuel et de la consommation d'espaces.
- La qualité du cadre de la commune pourrait à priori se dégrader. Il conservera son caractère attractif.

Partie 1 | Diagnostic territorial et articulation avec les plans et programmes

Chapitre 3 | Enjeux environnementaux à retenir pour la révision du PLU

L'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune de Châteauneuf-Grasse, a permis de définir les contraintes et les atouts du territoire, et ainsi d'établir une hiérarchie des principaux enjeux environnementaux.

Thématique environnementale		Atouts, points forts	Contraintes, points faibles	Enjeux
Environnement physique	**Climat**	- Bon ensoleillement en période estivale et hivernale - Précipitations irrégulières tout au long de l'année - Hiver doux - Peu d'épisode peu venteux...	- Précipitations pouvant être brutales (orages estivaux et automnaux) - Les changements climatiques annoncés sont susceptibles d'engendrer des phénomènes climatiques plus brutaux et plus fréquents	- Adapter l'exposition des nouvelles constructions aux meilleures conditions d'ensoleillement et de vent, pour garantir des notions de confort estival et hivernal optimisées - Gérer les épisodes pluvieux en termes d'apport en eaux pluviales sur les parcelles imperméabilisées
	Topographie / Géologie	- Une géologie assez homogène et...	- ... une topographie hétérogène mais pas trop contraignante, pouvant être susceptible d'engendrer des risques naturels, sur les versants en dénivelé.	- La topographie est formée par des versants à pentes brutes. Les secteurs accidentés devront être pris en compte en amont des constructions
	Eaux souterraines et superficielles	- État qualitatif de la masse d'eau souterraine globalement bonne - Plusieurs cours d'eaux drainant les eaux pluviales dans le bassin de la Brague et de la Mourachonne - État écologique du bassin est bon	- Nappe pouvant être sensible aux pollutions de surface et souterraines	- Protéger la ressource en eau : masse d'eau souterraine, cours d'eau et sources
	Risques	- Risque de séisme moyen	- Risques de retrait et gonflement d'argile, de mouvement de terrain, d'inondation et de feux de forêt sur de nombreux secteurs de la commune	Prendre en compte les risques naturels : - maîtriser l'urbanisation diffuse dans les milieux naturels et agricoles - Maintenir les accès libres aux moyens de lutte et à l'évaluation des personnes - Appliquer les prescriptions liées aux risques d'inondation, mouvement de terrain et incendie de forêt lors des aménagement et des constructions

2. Enjeux en termes de biodiversité, patrimoine et paysage

Thématique environnementale		Atouts, points forts	Contraintes, points faibles	Enjeux
Environnement biologique	**Espaces naturels protégés et inventaires patrimoniaux**	Il n'y a pas de périmètre de protection au sein de la commune		
	Habitats naturels et espèces locales	- Présences d'habitats et d'espèces à enjeux de conservation forts à modérés, notamment dans les habitats liés aux milieux ouverts et agricoles ,dans les zones humides et en falaise	- ... le centre village et Pré du Lac sur les secteurs construits sont peu propices aux espèces protégées et rares	- Conserver l'état naturel des habitats à enjeu fort et éviter la destruction des espèces protégées - Organiser l'urbanisation et les aménagements au sein des aires préférentielles dans lesquelles les habitats naturels sont favorables à l'accueil de constructions - Recréer des espèces végétalisés en ville permettant l'accueil de la faune en ville
	Réseau écologique - Trame verte et bleue	- Les milieux naturels inféodés aux cours d'eau constituent des corridors écologiques - Les parties sur les versants boisées constituent un réservoir biologique et écologique important - Certaines espèces, notamment les mammifères, utilisent les continuités écologiques à l'intérieur du territoire notamment au sein des corridors boisés internes	- Sur la commune, les espaces ouverts et boisés peuvent constituer des réservoirs biologiques intéressants - De même pour les haies et bosquets formant des réservoirs intéressants pour l'avifaune et les chiroptères	- Maintenir des fonctionnalités écologiques du territoire en préservant les habitats naturels situés au sein des secteurs ouverts à l'urbanisation
Paysage et patrimoine	**Grand cadre paysager**	- Un grand cadre paysager naturel de qualité : milieux ouverts en plaine, milieux collinaires avec des cônes de vue remarquables - Des perspectives lointaines sur la vallée de la Brague, l'Estérel et la mer	- Paysages pouvant être sensibles à l'implantation de nouveaux aménagements	- Assurer la pertinence paysagère du projet d'ouverture à l'urbanisation, en conservant les boisements et en mettant en valeur les espaces ouverts et les vues vers le littoral et vers la corniche - Prendre en compte la topographie lors de la définition des aménagements afin de ne pas créer de points d'appel dans le paysage - Préserver les vues qualitatives sur l'ensemble du territoire
	Paysage de l'aire d'étude	- L'aspect qualitatif du paysage de l'aire d'étude est marqué par des milieux remarquables (village et cône de vue)	- Paysages pouvant être sensibles à l'implantation de nouveaux aménagement. - Point noirs : les cônes de vue ou perceptions paysagères lointaines peuvent être entachés par de nouvelles constructions	
	Patrimoine	- Patrimoine forestier - Patrimoine architecturale riche notamment au niveau du centre-village - Patrimoine archéologique existant		- Veiller la bonne intégration paysagère des constructions futures de manière à conserver un caractère patrimonial remarquable lié à l'architecture du centre-ville et des quartiers de résidences et maisons de maîtres. - Conserver les boisements sur les versants et en fond de vallon - Entretenir les secteurs en terrasses pouvant accueillir des activités agricoles (maraîchères, oliveraie...), véritables espaces ouverts ayant un intérêt patrimoniale et culture - Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la DRAC PACA

Thématique environnementale		Atouts, points forts	Contraintes, points faibles	Enjeux
DYNAMIQUE HUMAINE	**Contexte urbain**	- Important bassin d'emploi au sein de l'agglomération de la CASA et celle de Grasse - Activités économiques liées au tourisme : véritable atout de la ville - Secteur agricole un peu représenté	- Le secteur de l'agriculture pourrait être plus dynamique	- Proposer des activités touristiques adaptées au milieu et à la configuration de la topographie accidentée - Redynamiser l'agriculture sur le territoire - Encourager l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments dans le neuf et dans l'ancien - Effectuer les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'assainissement non collectif
	Qualité du cadre de vie	- Le cadre de vie sur la commune est globalement agréable et attractif		- Maintenir la bonne qualité du cadre de vie - Ne pas ajouter de nuisances - Éviter d'augmenter les risques de pollution

4. Synthèse des enjeux environnementaux

L'état initial propose un diagnostic environnemental global du territoire dans lequel s'inscrit le projet de révision du PLU.
Ce diagnostic a permis de mettre en évidence les enjeux environnementaux. Il a débouché sur la formulation des principaux objectifs environnementaux auxquels devra répondre l'élaboration de la révision du PLU sur la commune de Châteauneuf-Grasse pour prendre en compte ces enjeux.

Enjeux hiérarchisés	Objectifs environnementaux
Enjeu n°1 : **Préserver la biodiversité et les fonctionnalités écologiques**	→ Préserver les habitats naturels situés essentiellement au Nord et au Nord-Est de la commune, dans les fonds de vallon de la Brague, de la Mourachonne et du vallon de Mardaric, et dans certains quartiers résidentiels en lisière de milieux boisés, remise en état des milieux naturels qui auraient tendance à se dégrader → Mettre en place des mesures pour préserver la flore et la faune protégées → Prendre en compte les enjeux faunistiques à proximité des secteurs à urbaniser : limiter le dérangement (bruit, pollution lumineuse, sur-fréquentation), préserver les habitats d'espèces, prescrire une gestion adaptée des espaces verts, etc. → Préserver les corridors écologiques internes au territoire (cours d'eau, cordons boisés, ripisylves, prairies et espaces ouverts agricoles et prairiaux et notamment les pelouses et oliveraies, les fonds de vallons et les bosquets) et favoriser le passage de la petite faune au sein des secteurs à urbaniser → Mettre en place des mesures de conservation du réservoir biologique lié aux habitats fermés (forêts denses) et aux zones humides identifiées
Enjeu n°2 : **Prendre en compte les risques naturels**	→ Éviter d'augmenter les risques dans les zones sensibles et limiter l'aménagement des zones les plus exposées (notamment au niveau des zones à risques d'inondation, de glissements de terrain et des incendies de forêts) → Gérer les eaux pluviales à la parcelle pour les espaces imperméabilisés en favorisant la rétention / infiltration aux rejets en milieu naturel (non aggravation des risques naturels) → Respecter les règles de construction définies dans les Plans de Prévention des Risques → Mettre en place des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde → Maintenir les accès libres aux moyens de lutte et à l'évacuation des personnes → Prendre en compte des prescriptions édictées concernant les risques de séisme
Enjeu n°3 : **Conserver la qualité paysagère du territoire**	→ Veiller à l'intégration paysagère des aménagements et des constructions en conservant les différents espaces paysagers, architecturaux et naturels distincts : mise en valeur des espaces ouverts en terrasse, mettre en valeur le centre-ville et les espaces très urbanisés autour du centre-ville en évitant de dégrader les perceptions paysagères (vues lointaines et cônes de vue), conserver les boisements, intégrer l'urbanisation diffuse dans un paysage semi-boisé et/ou ouvert, recréer des espaces végétalisés au sein des zones urbaines → Utiliser le site en maximisant l'occupation du sol dans l'emprise déjà anthropisée : utiliser les emprises existantes au maximum évitant de consommer des espaces naturels

Enjeux hiérarchisés	Objectifs environnementaux
Enjeu n°4 : **Favoriser un « développement durable » des activités économiques et touristiques**	→ Privilégier l'implantation de constructions durables tout en préservant le patrimoine architectural → Dimensionner les équipements et les accès en tenant compte des prévisions des besoins de trafics et d'utilisation → Utiliser des matériaux de Haute Qualité Environnementale, ayant des caractéristiques économiques en énergie et écologique
Enjeu n°5 : **Dynamiser le secteur agricole**	→ Revaloriser les anciennes parcelles agricoles laissées en friche de manière à redynamiser ce secteur → Préserver les secteurs agricoles existants en évitant toute consommation d'espace
Enjeu n°6 : **Préserver les ressources et lutter contre les nuisances**	→ Éviter toutes nuisances (sonores, olfactives, etc) et pollutions (des sols, des eaux, pollution lumineuse, etc) → Privilégier les équipements optimisant l'efficacité énergétique, et exploitant les énergies renouvelables (solaire notamment) → Limiter le risque de pollution accidentelle de la masse d'eau souterraine et des cours d'eau → Limiter la consommation en eau et favoriser les pratiques raisonnables dans le cadre d'activités industrielles, touristiques et agricoles → Gérer les eaux pluviales à la parcelle en privilégiant la réutilisation de l'eau pour l'irrigation des cultures → Promouvoir la publicité de valeur et de qualité environnementale du site auprès de la clientèle afin de sensibiliser les usagers aux bonnes pratiques durables

COMMUNE DE CHÂTEAUNEUF-GRASSE

Alpes-Maritimes

1b | *Justifications & Évaluation environnementale*

Le rapport de présentation exprime de manière claire et structurée la rencontre entre le territoire et son projet. Il comprend un diagnostic territorial et un état initial de l'environnement, permettant de connaître le territoire et ses enjeux. Cela constitue le tome 1a du présent document.

Le rapport de présentation comprend également les justifications des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement. Il est complété par l'évaluation environnementale. Cela constitue le tome 1b du présent document.

Partie 3 | Exposé des motifs de changements apportés par la révision du PLU

EXPOSÉ DES MOTIFS DE CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA RÉVISION DU PLU

L'article R.151-5 du code de l'urbanisme prévoit que :

« *Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :*
1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L.153-31 […] ».

Le PLU de Châteauneuf-Grasse a été approuvé en 2019.

Or, depuis 2019, de nombreuses évolutions sont apparues :

- **L'évolution législative**
  Depuis 2019, de nouvelles lois relatives aux plans locaux d'urbanisme sont apparues, et notamment la Loi Climat et Résilience (2021). Cette loi a introduit de nouveaux objectifs, traduisant notamment une volonté de plus en plus affirmée de limiter la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols.

- **Le contexte réglementaire**
  Plusieurs documents supra-communaux ont évolué depuis 2019, tels que le SRADDET de la région PACA, adopté en 2019 et modifié en 2025, le SDAGE 2022-2027 entré en vigueur en 2022 ou encore le PGRi approuvé en 2022.
  Par ailleurs, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, approuvé en 2008, sur lequel la commune s'est appuyée pour élaborer son document d'urbanisme en 2019, est aujourd'hui caduc.

- **Le contexte politique**
  Depuis 2019, le contexte politique communal est relativement stable et bien que les paradigmes aient peu évolué, la Municipalité souhaite néanmoins traduire davantage, dans son projet de développement territorial, les risques naturels liés aux inondations et au phénomène de ruissellement.
  Par ailleurs, la commune a depuis lors dépassé le seuil de 3 500 habitants et doit intégrer de nouveaux objectifs de mixité sociale.

Face à ces constats, la Municipalité a souhaité acter une révision complète de son PLU.

- **Le diagnostic**
  Le document de 2019 n'étant plus d'actualité en termes de données, n'intégrant pas ce que le code de l'urbanisme prévoit ou encore n'exposant pas les derniers documents supra-communaux, est repris dans son entièreté, suivant une nouvelle trame.

- **Le PADD**
  Ce document a également été modifié dans son entièreté, de manière à traduire le projet de la Municipalité, tout en respectant la législation, notamment celle de fixer des objectifs chiffrés de la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
  Certains objectifs de 2019 sont néanmoins poursuivis et ont pu être réintégrés en partie dans la révision du PLU, en ce qui concerne par exemple la protection des espaces, des paysages, des milieux, etc.

- **Les OAP**
  Le PLU approuvé en 2019 prévoyait deux Orientations d'Aménagement et de Programmations (OAP) sectorielles, sur le quartier de Pré du Lac et au Village.
  La Municipalité ne maintien pas ces orientations dans la révision du PLU et intègre les principales dispositions réglementaires directement dans son règlement graphique et littéral.
  Une OAP thématique est rajoutée, celle de la trame verte et bleue, obligatoire depuis la loi Climat et Résilience, complétée sur la question de la trame noire.

- **Le règlement écrit et graphique**
  Ces pièces ont été reprises dans leur entièreté, afin de traduire le nouveau projet (PADD), de respecter les obligations légales… Globalement, les évolutions majeures sont les suivantes :
  - La suppression des zones à urbaniser 2 AU, réintégrées en zones naturelles ;

- La réduction des zones urbaines au profit des zones agricoles et des zones naturelles ;
- Une réduction des surfaces constructibles et des droits à construire sur plusieurs zones, pour préserver et adapter le territoire aux besoins actuels et futurs de la population pour les années à venir ;
- La prise en compte des risques d'inondation et de ruissellements et une meilleure intégration de la trame verte et bleue en enveloppe urbaine.

- **Les annexes**
  Les annexes sont elles aussi mises à jour selon les derniers documents portés à la connaissance de la commune.

La révision générale du PLU permet donc une refonte complète du document approuvé en 2019. Les motifs des changements apportés présentés ci-avant ne peuvent être exhaustifs, tant les changements sont nombreux et concernent la quasi-totalité du document. Certains des changements sont détaillés dans le rapport de présentation, notamment dans les partie suivantes « Justifications des choix retenus » et « Évolutions apportées au PLU révisé ».

Partie 4 | Justifications des choix retenus

Partie 4 | Justifications des choix retenus

Chapitre 1 | Justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est introduit par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

« *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 énergies renouvelables, 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...], le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. [...] »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Châteauneuf-Grasse, dans sa dernière version débattue en Conseil Municipal le 3 mars 2025, se décline à travers 4 orientations :

- **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

Chaque orientation est déclinée en objectifs et actions, dont la justification est présentée ci-après.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de Châteauneuf-Grasse s'inscrit pleinement dans les objectifs définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dernièrement débattu en conseil municipal le 3 mars 2025.

Ce document de cadrage stratégique, à l'horizon 2038, fixe les grandes orientations de la commune en matière d'aménagement, d'environnement, d'habitat, d'économie et de mobilité. Le présent PLU a donc pour mission de traduire ces orientations en outils réglementaires concrets (zonage, règlement, OAP...), tout en respectant l'ambition de durabilité, de sobriété foncière et de qualité du cadre de vie portée par la collectivité.

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

La commune possède un potentiel foncier important à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, sous différentes formes : dents creuses, parcelles bâties densifiables, renouvellement urbain. Certains de ces terrains revêtent un intérêt particulier (paysager, patrimoniaux, écologique...) et doivent être protégés. C'est le cas par exemple des coteaux paysagers, des restanques et oliviers, des continuités écologiques, etc. Ainsi, l'ensemble du potentiel foncier identifié dans la phase de diagnostic territorial ne présente pas forcément un potentiel mobilisable dans le projet de révision de PLU.

Le projet de PLU vise donc en priorité à structurer le développement urbain autour des pôles existants, en évitant la dispersion de l'urbanisation dans les espaces naturels et agricoles. Il privilégie le renouvellement urbain et la densification raisonnée des secteurs déjà urbanisés, notamment dans les quartiers du centre-village, de Pré du Lac, des Mousquettes, des Plaines et le long de la route de Nice. Cette approche permet de répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière. 60 % des nouveaux logements pourront être réalisés dans des espaces de densification et en renouvellement urbain.

La commune de Châteauneuf-Grasse a connu des phases de croissance démographique continues, relativement fortes dans les premières années de la technopole de Sophia Antipolis. Depuis, le taux de croissance tend à ralentir et se stabiliser. En 2022, la commune compte 3 765 habitants.

La commune souhaite accompagner sa croissance démographique maîtrisée projetée à + 0,9 % par an, par la production de logements adaptés aux différents profils de ménages, avec une attention particulière portée à la mixité sociale.
L'évolution projetée de la population représente environ 600 habitants supplémentaires à l'horizon du PLU en 2038, soit environ 46 habitants par an.

Cette tendance démographique projetée est supérieure à la tendance régionale, fixée à 0,3 % par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité des Territoires (SRADDET). La commune est néanmoins tenue de produire un nombre important de logements pour répondre aux obligations de la loi SRU et doit donc prévoir une évolution plus importante ces prochaines années.

Au delà de la seule croissance démographique, le chiffrage du besoin en logements nécessite de formuler des hypothèses sur l'évolution des ménages, sur la part de logements vacants, etc...
En effet, sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants, de la multiplication des familles monoparentales et de la décohabitation de plus en plus précoce des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue. Il est ainsi passé de 2,37 en 2011 à 2,35 en 2022 à Châteauneuf-Grasse. La taille des ménages diminuant, il faut donc plus de logements pour accueillir la même population. La taille future des ménages ne se décide pas. Pour autant, la prise en compte du potentiel de desserrement est importante pour identifier l'effort de construction à réaliser.
La Municipalité fait le pari d'une baisse légèrement moins importante pour les prochaines années et vise, à l'horizon du PLU en 2038, une taille des ménages de 2,21 personnes.

Enfin, un recensement précis a permis d'identifier sur le territoire communal la présence de 46 logements vacants. La Municipalité estime la réhabilitation de 5 logements vacants d'ici l'horizon du PLU.

L'effort de construction à l'horizon du PLU est donc estimé à environ 450 logements :
- 190 logements pour répondre au desserrement de la population actuelle
- 260 logements pour permettre d'accueillir la population nouvelle
- 5 logements vacants réhabilités pouvant participer à cet effort.

Le zonage du PLU révisé et les dispositions réglementaires associées, développés ci-après, permettent la création de 500 nouveaux logements. Cette légère différence

par rapport aux besoins identifiés permettra d'absorber le phénomène de rétention foncière. Le PLU ne peut en effet obliger directement un propriétaire à vendre ou construire son terrain et le PLU doit prévoir un nombre plus important de terrains constructibles pour atteindre ses objectifs.
Le chapitre « Potentiel de développement de la commune » détaille les résultats.

Par ailleurs, la commune de Châteauneuf-Grasse est intégrée au périmètre de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) et sa planification doit être compatible, entre autre, avec le Programme Local de l'Habitat (PLH), établi pour la période 2020-2025, prorogé de deux ans. A cet effet, la CASA identifie pour la commune un objectif de création de 20 logements par an, dont 9 logements sociaux. Cette comptabilité est intégrée comme objectif à atteindre dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU révisé.

A ce jour, l'analyse des permis de construire sur le territoire communal a permis d'identifier le nombre de logements autorisés et réalisés depuis l'approbation du PLH, soit un total de 178 nouveaux logements de 2021 à aujourd'hui. L'objectif du PLH est donc d'ores et déjà atteint en termes de production de logements.
Par ailleurs, depuis 2020, 78 agréments pour logements sociaux ont été délivrés par la CASA. Les objectifs du PLH en matière de production sociale sont donc également d'ores et déjà atteints.

Toutefois, lors de l'élaboration du PLH, la commune de Châteauneuf-Grasse n'était pas soumise aux dispositions de la loi SRU, qui impose 25 % de logements sociaux pour les communes de plus de 3 500 habitants. Au 1er janvier 2024, la commune accusait un déficit de 290 logements sociaux pour répondre aux exigences législatives.

Pour atteindre les objectifs SRU, la Municipalité inscrit dans son PLU révisé le développement de l'habitat social en maintenant les outils déjà en place dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur et en instaurant de nouveaux.
Huit emplacements réservés pour mixité sociale sont ainsi inscrits sur le plan de zonage, permettant de réaliser 271 logements sociaux :

Le PLU prévoit également la mise en place d'un « Périmètre de Mixité Sociale » sur l'ensemble de la zone UA, UB et UD, qui garantit, en cas de constructions nouvelles ou de reconstructions, réhabilitations, changements de destination..., la réalisation de logements sociaux. Ainsi, sur l'ensemble des zones urbaines UA, UB (excepté UBm) et UD, pour toute réalisation de plus de 3 logements ou de plus de 400 m² de surface de plancher, 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. Ce taux est porté à 50 % en secteur UBm.

Ainsi, le PLU révisé permet de mettre en application les objectifs du PLH et de la loi SRU en terme d'habitat et d'habitat social et de les poursuivre, en cohérence avec les perspectives d'évolution démographique ci-avant développées.
Le chapitre « Justifications des outils de mixité sociale » détaille ces résultats.

Enfin, depuis plus de 20 ans, le contexte législatif n'a cessé de se renforcer dans le but de garantir une gestion économe et équilibrée des espaces naturels, agricoles et forestiers. Dernière en date, la loi Climat et Résilience, du 22 août 2021, qui fixe, entre autre, un objectif pilier d'aménagement du territoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), avec comme ambition de faire la ville sans artificialiser les sols à l'horizon 2050. Auparavant, elle pose des jalons intermédiaires pour atteindre cet objectif : d'ici 2031, il faudra réduire de moitié la consommation des sols naturels, agricoles et forestiers (dits espaces NAF) constatée entre 2011 et 2021. Cette consommation devra être réduite encore progressivement jusqu'à atteindre 0 hectare en 2050.

La région PACA, dans son Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité des Territoires (SRADDET), a fixé un taux de réduction plus important pour le territoire de la CASA, de - 59,5 % d'ici 2031.

Conformément, le PLU fixe donc des objectifs chiffrés ambitieux de réduction de la

consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Tel que présenté dans le diagnostic territorial, 20,6 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés sur la commune de Châteauneuf-Grasse entre 2011 et 2021, soit un rythme annuel moyen de consommation d'ENAF d'environ 2,1 hectares. Depuis 2021, c'est 4,1 hectares supplémentaires qui ont été consommés et 1,5 hectares dont les autorisations d'urbanisme ont déjà été octroyées (= coups partis).

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Châteauneuf-Grasse vise un horizon à 2038. Afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers fixés par la loi Climat et Résilience, la consommation maximale d'ENAF restantes à ne pas dépasser par la commune à l'horizon de son PLU est estimée à 11,3 hectares.

Tel que présenté et détaillé dans le chapitre « Potentiel de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » ci-après, il est estimé que le PLU révisé dégage un potentiel de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 5,9 hectares, soit un rythme annuel moyen de 0,5 hectare.
Ainsi, la consommation d'ENAF effective et estimée entre 2021 et 2031 prévoit une réduction de 60,3 % de la consommation d'ENAF passée 2011-2021 et est donc compatible avec les objectifs du SRADDET.
Et ainsi, la consommation d'ENAF effective et estimée entre 2021 et 2038 prévoit une consommation d'ENAF maximale de 11,3 hectares et est donc compatible avec les objectifs de la loi Climat et Résilience;

ORIENTATION N°2 : RENFORCER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ COMMERCIALE, TOURISTIQUE ET AGRICOLE SUR LA COMMUNE

Le PLU entend consolider le rôle économique de Châteauneuf-Grasse en soutenant une économie locale diversifiée, intégrée au territoire et respectueuse de l'identité communale.

L'agriculture, élément structurant du paysage et de l'histoire locale, est au cœur de cette ambition. Le PLU révisé préserve les terres agricoles à haute valeur patrimoniale (notamment les oliveraies et les cultures de plantes à parfum) et à valeur agronomique avérée par leur reclassement en zone A. Il intègre également la Zone Agricole Protégée (ZAP) et autorise, sous conditions, les activités complémentaires en lien avec l'agrotourisme ou la vente directe. Ces dispositions réglementaires favorisent l'implantation et le maintien des agriculteurs sur place.

L'activité économique de proximité est encouragée dans les secteurs stratégiques du centre-village, de Pré du Lac, des Mousquettes et des Plaines, à travers des règles favorables à l'implantation de commerces, d'artisanat et de services.

Les autres zones d'activités économiques bénéficient d'un zonage spécifique, qui assure leur maintien et leur développement. A ce titre, les zones sont légèrement agrandies.

Enfin, le développement touristique, en cohérence avec l'environnement préservé de la commune, est également soutenu : le PLU permet l'installation de gîtes, de chambres d'hôtes, de campings à la ferme, et prévoit, à terme, de poursuivre la réflexion autour du renforcement de l'offre hôtelière existante, notamment autour du Golf du Club Med..

ORIENTATION N°3 : PROTÉGER ET PRÉSERVER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PATRIMONIALE

Le PLU consacre une part importante de ses dispositions à la protection de l'environnement naturel, du patrimoine bâti et des paysages. Il préserve les réservoirs de biodiversité identifiés dans la trame verte et bleue (notamment les boisements du Vignal, la Brague, les zones humides du golf, les oliveraies...), ainsi que les corridors écologiques terrestres et aquatiques. Une attention particulière est portée à la trame noire, avec des préconisations en matière d'éclairage visant à préserver les continuités écologiques nocturnes. A cet effet, le PLU révisé intègre une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique sur la trame verte et bleue et trame noire.

Le patrimoine paysager est également valorisé par la limitation de la constructibilité dans les secteurs sensibles (versants ouverts, franges urbaines, restanques, etc.), la création de coupures d'urbanisation et l'encadrement architectural des projets (gabarits, implantation, végétation, palette paysagère CASA). Le nombre de protection des espaces verts paysagers est sensiblement augmentés.

La commune affirme son attachement à la valorisation de son patrimoine bâti. Le PLU facilite la réhabilitation du bâti ancien, protège les éléments remarquables (fontaines, restanques, murets en pierres sèches...) et prévoit des règles spécifiques favorisant la conservation du caractère architectural traditionnel. Une liste du patrimoine bâti et naturel remarquable est annexée au règlement du PLU révisé.

Le PLU renforce la prévention des risques naturels (incendies, ruissellements, mouvements de terrain, retrait-gonflement des argiles). Il exclut l'urbanisation dans les zones à risque élevé, impose des prescriptions techniques dans les secteurs exposés, et promeut la désimperméabilisation et la gestion intégrée des eaux pluviales. Il tient compte des études hydrogéomorphologiques réalisées par la CASA.

La trame bleue communale est constituée par l'ensemble des cours d'eau, vallons et talwegs traversant le territoire communal mais également par les zones humides. Elle s'inscrit dans l'environnement naturel et paysager de la commune et participe pleinement au fonctionnement du réseau biologique et écologique du territoire.
Le PLU révisé prévoit de préserver les axes d'écoulement. Des espaces verts protégés sont inscrits de part et d'autres des cours d'eau et vallons. L'article 17 des dispositions générales du règlement de PLU prévoit par ailleurs que les constructions ou installations nouvelles sont interdites dans une bande de 10 mètres de part et d'autres de l'axe des vallons et des cours d'eau.
Dans chacune des zones, le règlement prévoit des dispositions visant à limiter la volumétrie des piscines. Elles sont limitées à 70 m^3 dans le cas de constructions individuelles et à 140 m^3 en cas d'opération d'ensemble.

Enfin, les épisodes de sécheresses qu'a connu le département ces dernières années obligent les collectivités à s'assurer d'un équilibre entre la ressource en eau disponible et les besoins en eau actuels et futurs et d'en conditionner l'urbanisation nouvelle. L'analyse de la ressource en eau et des perspectives d'évolution des volumes mis en distribution, exposée dans le tome 1 du présent rapport, a permis d'identifier que la ressource en eau disponible à l'horizon du PLU serait suffisante pour répondre aux besoins.

ORIENTATION N°4 : TENDRE VERS UNE MOBILITÉ DURABLE ET RAISONNÉE

Conscient des enjeux de mobilité, le PLU favorise le développement d'un urbanisme de proximité, situé à courte distance des services, des commerces et des réseaux de transports. L'urbanisation est ainsi prioritairement localisée le long des axes structurants et dans les centralités, notamment autour de la route de Nice.

La commune souhaite encourager les déplacements alternatifs à la voiture individuelle en développant une trame de cheminements piétons et cyclables, interconnectés entre les différents quartiers (Pré du Lac, Mousquettes, centre-village). Le PLU prévoit l'aménagement de sentiers, la valorisation des liaisons douces, et l'amélioration de la sécurité sur les grands axes routiers (RD 2085 et RD7) grâce à des aménagements paysagers, des ralentisseurs ou des chicanes. Des emplacements réservés sont inscrits un peu partout sur le territoire communal.

En matière de stationnement, le PLU met en place des normes différenciées selon les usages, favorise la création de places pour les vélos et véhicules électriques, et intègre la nécessité de préserver l'espace public en limitant le stationnement sauvage.

Enfin, le développement de solutions d'intermodalité est encouragé (parkings relais, covoiturage, autopartage), notamment à Pré du Lac et Saint-Jeaume, pour répondre aux flux pendulaires vers Sophia-Antipolis, Grasse et le littoral.

Partie 4 | Justifications des choix retenus

Chapitre 2 | Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

1. Rappel des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme précise que :

« *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements,* [...] »

« *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.* »

« *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

2° *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

3° *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;*

4° *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

5° *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.*

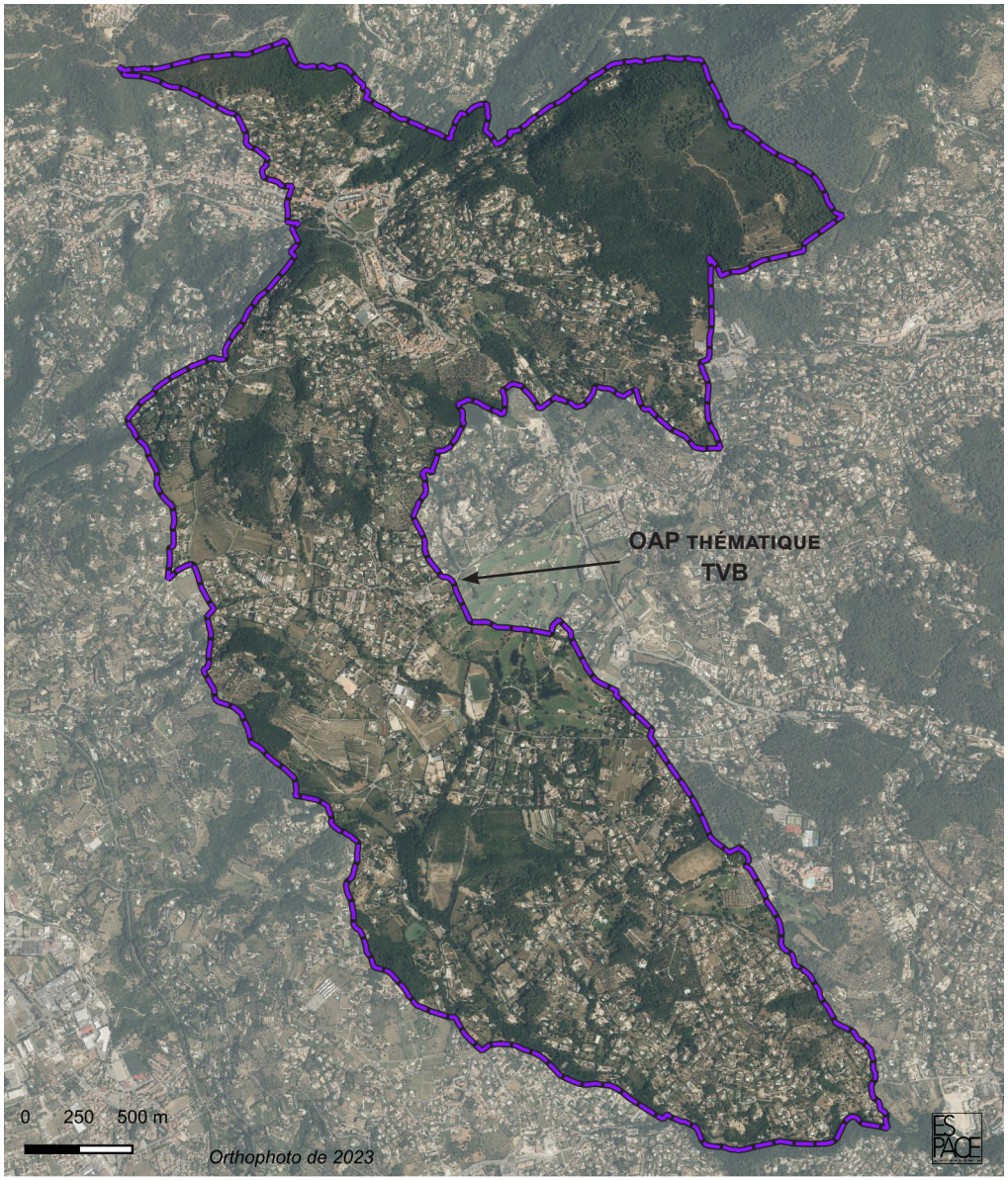
6° *Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition [...]* ».

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.

Sur la commune de Châteauneuf-Grasse, une orientation d'aménagement et de programmation figure dans le PLU révisé :

- **Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique sur la trame verte et bleue**, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal.



2.1. OAP Trame verte et bleue

L'engagement de Châteauneuf-Grasse en faveur de l'environnement se fonde sur une connaissance du patrimoine naturel et des enjeux qui lui sont liés.
L'objectif est de prévoir le développement de la commune en tenant compte de ses richesses environnementales.

Parmi les outils développés dans le cadre de la révision du PLU et pour souligner l'enjeu essentiel de préservation de la nature sous toutes ses formes, une orientation d'aménagement et de programmation thématique sur la trame verte et bleue « TVB » complète les dispositions réglementaires définies dans le zonage et le règlement.
La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a rendu obligatoire, pour les plans locaux d'urbanisme, l'insertion d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à la mise en valeur des continuités écologiques.

L'OAP TVB rappelle les objectifs découlant des enjeux qui lui sont liés (biodiversité, écosystèmes, bien-être et qualité du cadre de vie,...).

La trame verte et bleue prend en compte le fonctionnement écologique des écosystèmes et des espèces dans l'aménagement du territoire et en s'appuyant sur l'ensemble de la biodiversité, remarquable comme ordinaire.

L'OAP s'attache en particulier à compléter la trame verte et bleue là où elle présente des absences ou des discontinuités, de manière à constituer une armature verte et bleue fonctionnelle en termes de biodiversité et cohérente avec l'occupation humaine.

L'inscription d'une OAP TVB dans le cadre de la révision du PLU permet de traduire les grandes orientations définies dans le PADD et de décliner des objectifs et orientations d'aménagement à mettre en œuvre par tout projet sur le territoire communal pour valoriser la trame verte et bleue et le paysage.

Définie en complémentarité des espaces bâtis, la prise en compte de la trame verte et bleue s'impose à tout nouveau projet de construction et assure notamment :

- la préservation des réservoirs de biodiversité existants, en identifiant les corridors écologiques ajustables ou non ;
- le développement des continuités écologiques :
  - en limitant l'imperméabilisation,
  - en incitant tout projet à prendre en compte la biodiversité dès sa conception,
  - en réfléchissant à la biodiversité par strate/sous trame,
  - en facilitant la circulation de la microfaune,
  - en restaurant des continuités.
- l'amélioration de la trame noire.

L'OAP propose une traduction de ces orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols, au moyen de diverses dispositions notamment par un repérage cartographique et des dispositions réglementaires.

Elle identifie les espaces faisant l'objet d'une préservation et/ou de mesures de restauration et leur attribue des dispositions spécifiques :

- les espaces verts protégés qui font l'objet d'un repérage sur le plan de zonage du PLU et de dispositions réglementaires visant leur mise en valeur et leur préservation. Ces espaces verts protégés participent à limiter l'imperméabilisation des sols en conservant des espaces de pleine terre en complément des surfaces minimales perméables.
- les espaces boisés classés (EBC) jouent un rôle dans la préservation des continuités écologiques, des paysages et ceux assurant la délimitation des fronts d'urbanisation.
- les secteurs agricoles formés de milieux ouverts riches en termes de biodiversité complètent la trame verte.
- les zones naturelles constituant la trame verte communale.
- la protection des vallons et des zones humides : reculs, entretien...
- la mise en œuvre de prescriptions permettant l'amélioration de la trame noire.

Concernant les dispositions réglementaires, elles sont détaillées à l'article 21 des dispositions générales du règlement écrit.

Partie 4 | Justifications des choix retenus

Chapitre 3 | Justifications du règlement écrit et graphique

Le règlement est introduit par le Code de l'Urbanisme aux articles L.151-8 à L.151-42-1.

« *Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs généraux d'urbanisme.* »

« *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.*
Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

Le règlement écrit est composé d'articles qui :

- fixent les règles d'affectation des sols selon les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) ou naturelles et forestières (N).
- précisent les règles d'utilisation des sols à l'intérieur de chacune des règles.

Le règlement graphique ou plan de zonage indique le champ d'application du règlement par la localisation des zones et des différentes prescriptions s'il y a lieu.

L'écriture du règlement écrit est basée sur la nomenclature définie par le Code de l'Urbanisme :

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article 1 - Destinations et sous-destinations des constructions dans la zone
Article 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 4 - Implantation des constructions
Article 5 - Emprise au sol des constructions
Article 6 - Hauteur des constructions
Article 7 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Article 8 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Article 9 - Stationnement

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

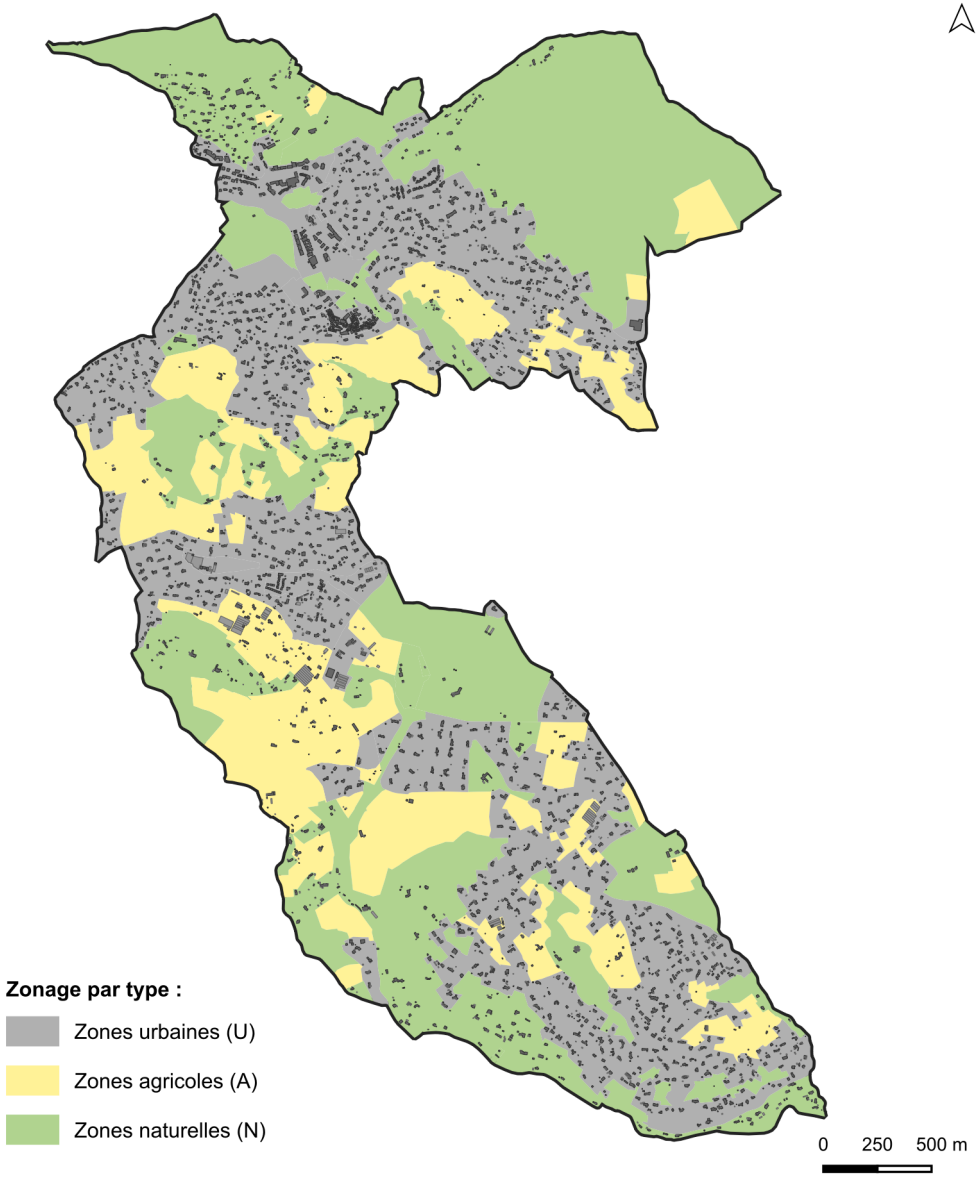
Article 10 - Desserte par les voies publiques ou privées
Article 11 - Desserte par les réseaux

Les tissus urbains se distinguent par leur morphologie et leur vocation : les modes d'implantation, les gabarits des voies, les hauteurs, les volumétries et les typologies architecturales...

Cette diversité provient également des potentialités de mutation, et prend en compte les atouts et faiblesses du territoire.
Ainsi, des règles spécifiques doivent être élaborées pour chacun de ces tissus.

La carte ci-contre présente l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme révisé, regroupées en trois types de zones :

- les zones urbaines - U
- les zones agricoles - A
- les zones naturelles - N

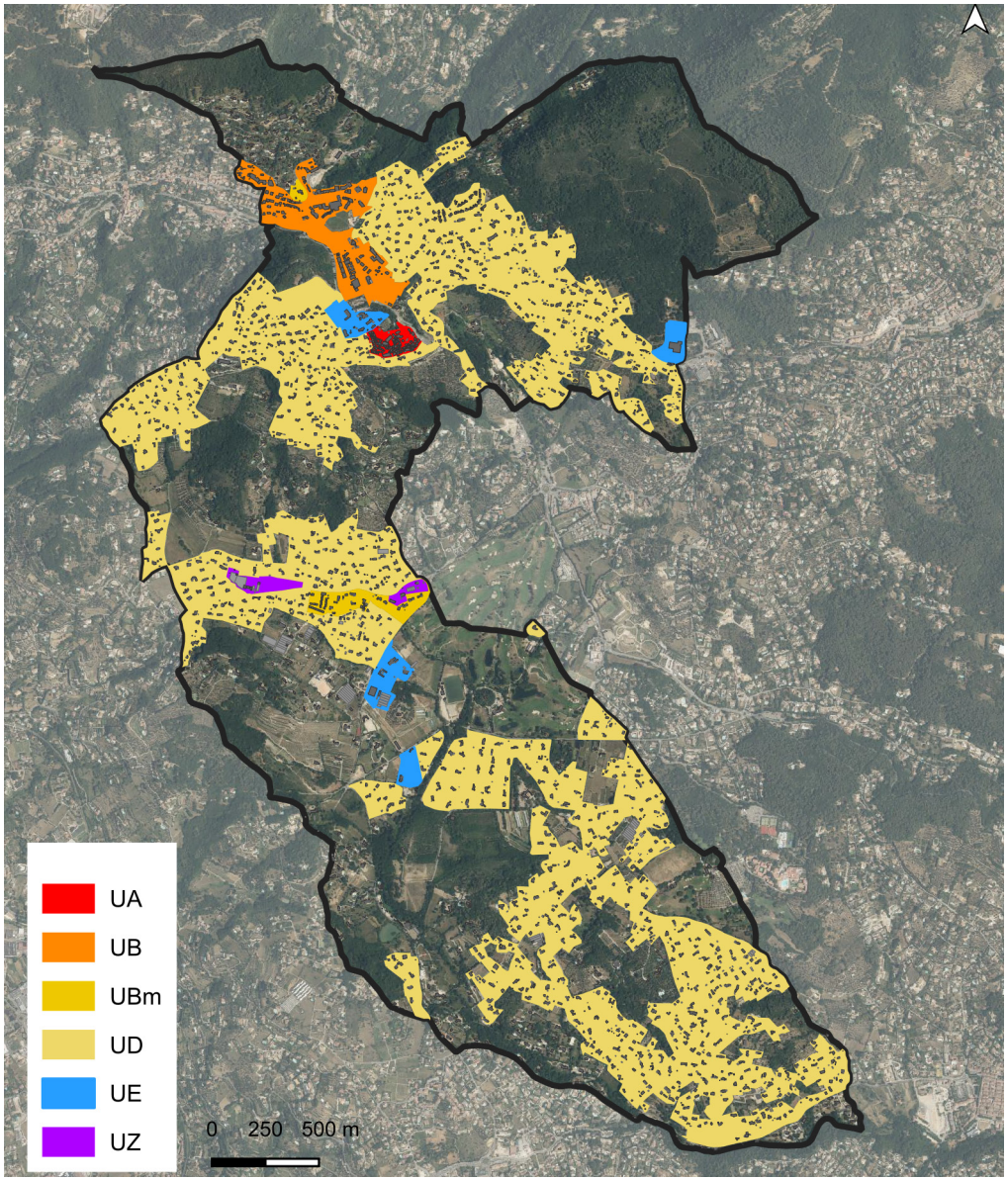


L'inscription de zones urbaines et de règles spécifiques – densité, hauteur, type de constructions admises... – répond en priorité aux objectifs du PADD : accueil de population nouvelle, réponse aux objectifs de mixité sociale, maintien des équilibres minéralisés et végétalisés, prise en compte des risques naturels...

Il s'agit aussi de diversifier les fonctions urbaines et sociales, tout en mettant en œuvre une urbanisation raisonnée, répondant aux besoins des populations actuelles et nouvellement arrivées et inscrite dans le cadre paysager communal.

Le zonage et les dispositions réglementaires des zones urbaines traduisent la diversité des caractéristiques morphologiques et urbaines de la commune de Châteauneuf-Grasse :

- **La zone UA** correspond au centre historique du village.
- **La zone UB** – avec un secteur UBm – correspond aux secteurs d'habitat collectif et aux centralités secondaires pour UBm.
- **La zone UD** correspond aux zones résidentielles d'habitat individuel.
- **La zone UE** correspond aux zones d'équipements. Elle comprend quatre secteurs, selon les spécificités des équipements : UEa pour le gymnase, UEb pour le pôle sportif du Vignal, UEc pour l'ESAT et UEd pour les équipements publics à proximité du village.
- **La zone UZ** correspond aux zones d'activités économiques, localisées le long de la route de Grasse.



2. JUSTIFICATIONS DES ZONES URBAINES

2.1. Zone UA

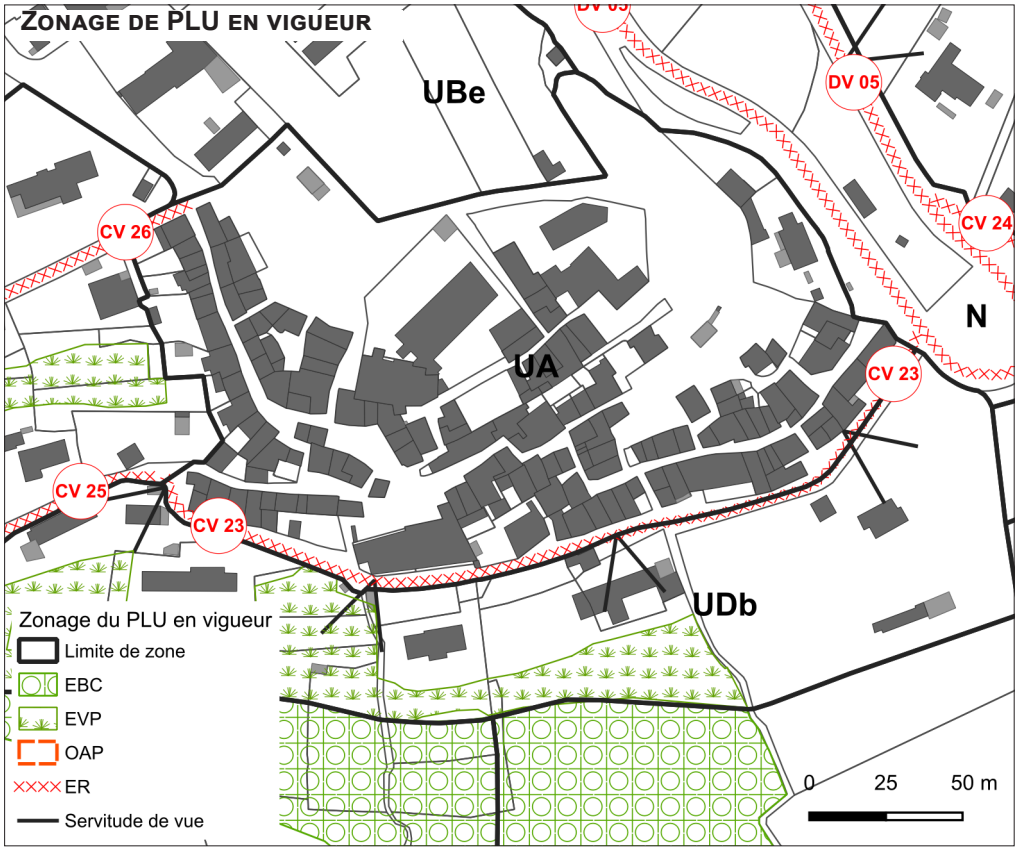
La zone UA correspond à la partie la plus ancienne de Châteauneuf-Grasse, développée à l'époque sous forme de village perché.

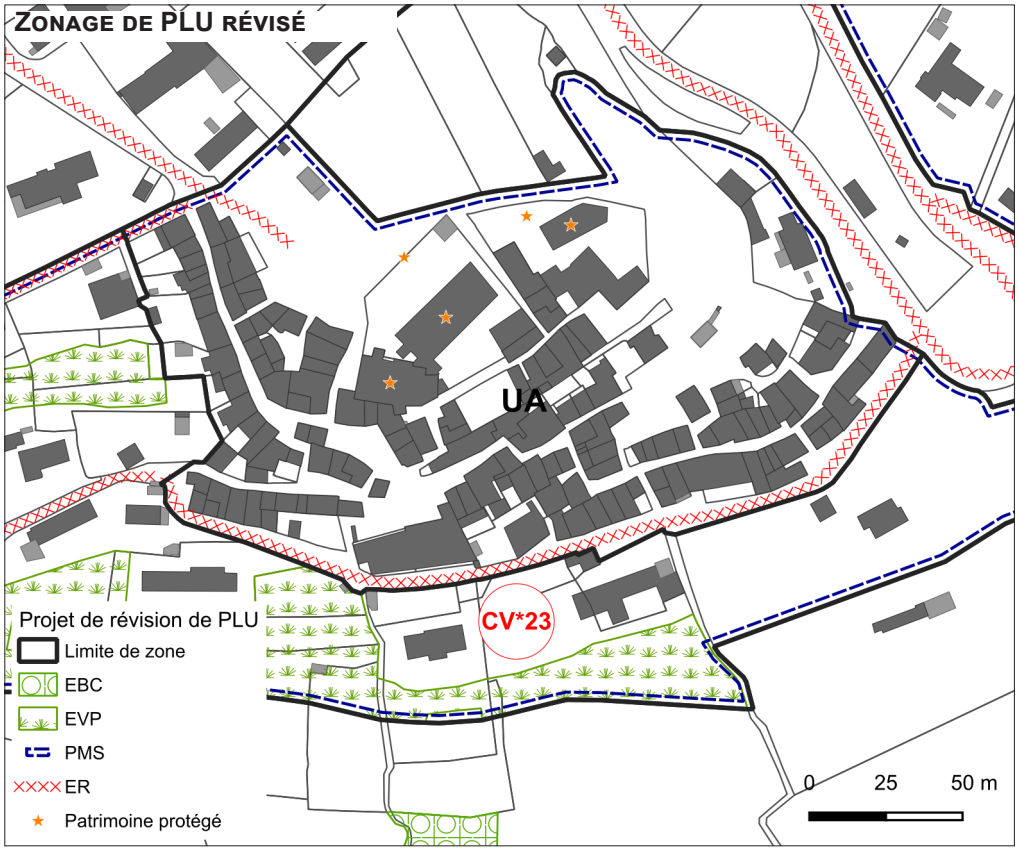
Le secteur est délimité sur les critères urbains et architecturaux très marqués par rapport au reste du territoire (hauteur et volumétrie, tissu urbain dense, voies étroites, etc...), le tout formant un ensemble homogène et cohérent.

Cette logique était déjà inscrite dans le PLU approuvé de 2019. Les limites de la zone restent inchangées, hormis quelques rectifications topologiques de dessin.

L'ensemble des règles de cette zone a pour vocation essentielle de préserver le caractère architectural et patrimonial des lieux.
Des protections du patrimoine remarquable dans le centre historique sont rajoutées.

La zone UA est désormais concernée par le Périmètre de Mixité Sociale qui permet de garantir, en cas de réalisation de logements, la poursuite des objectifs de mixité sociale dans le centre historique.





2.1. Zone UA

Principales évolutions réglementaires

Thème réglementaire	Dispositions du PLU en vigueur	Dispositions du PLU révisé
Caractère de la zone	Centre historique du village aux caractéristiques architecturales particulières	Inchangé
Destinations et sous-destinations	Dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines U	Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites sont davantage précisées et permettent les évolutions des occupations déjà existantes. Des conditions de volume et de nombre sont rajoutées pour les piscines.
Mixité fonctionnelle et sociale	/	Dans le respect du périmètre de mixité sociale (PMS)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement	Inchangé
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Dans une bande de 15 m de profondeur, en ordre continu ou d=h/2, min 4 m	En ordre continu
Emprise au sol	Non réglementé	Inchangé
Hauteur	Hauteur du bâtiment le plus proche	Inchangé
Qualité urbaine	Dans le respect du caractère traditionnel	Des précisions sont apportées à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France
Traitement environnemental	Aire de stationnement à l'air libre plantées	Inchangé. Des dispositions sur les EVP sont rajoutées
Stationnement	Quota de places de stationnement automobile et deux-roues selon la destination	Les normes sont précisées pour l'ensemble des destinations autorisées dans la zone
Équipements et réseaux	Raccordement au réseau public d'eau et d'assainissement. Collecte des eaux pluviales.	La rédaction est ajustée à la demande de la CASA.

2.2. Zones UB

La zone UB concerne les secteurs denses de la commune, faisant office de secondes centralités.

Ses limites sont en grande partie héritées du PLU approuvé en 2019, qui classait plusieurs secteurs d'habitat collectif et d'équipement public en zone UB :

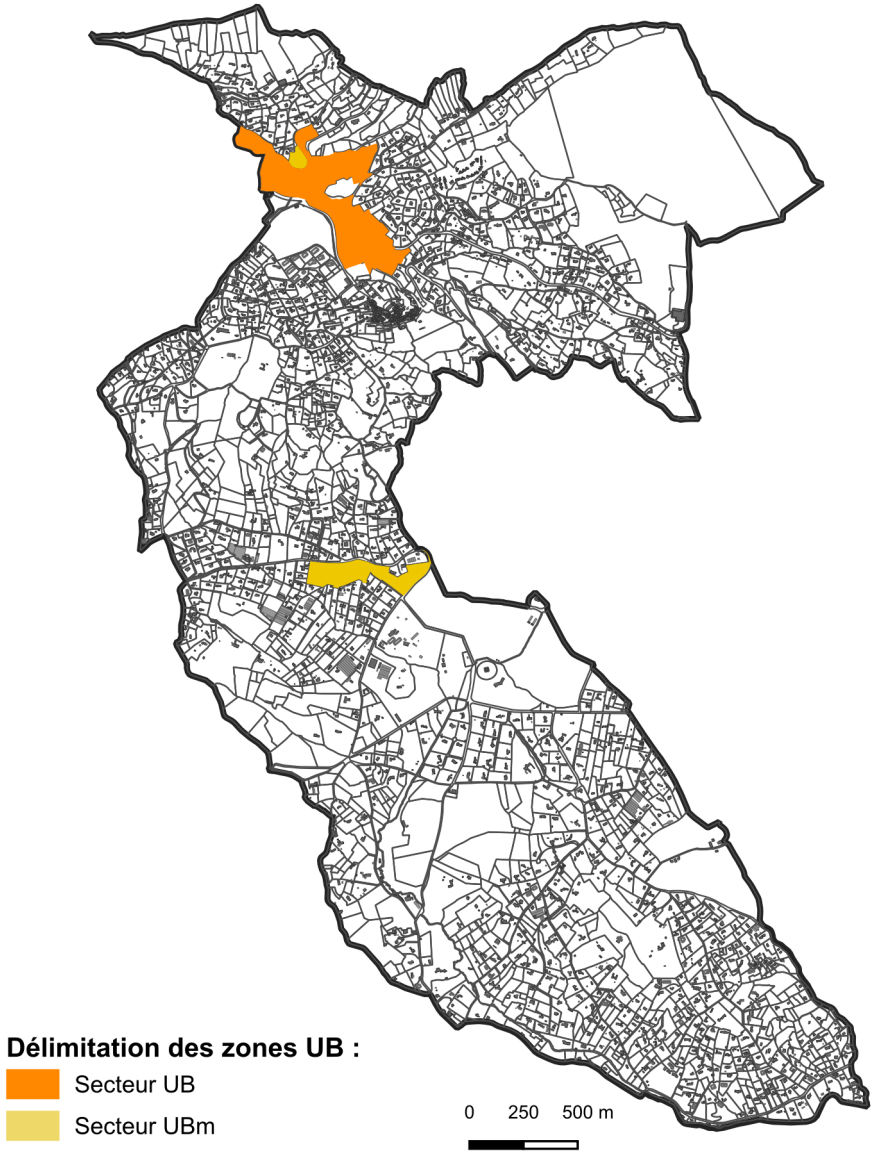
- Le secteur UBa pour le quartier des Pins et Pré du Lac
- Le secteur UBb pour le quartier des Mousquettes et de l'Adret
- Le secteur UBe de la Treille pour un pôle d'équipements publics
- Le secteur UBm de la route de Grasse - route du Camp de Tende

Dans la révision du PLU, la volonté de conforter les centralités existantes est poursuivie. La zone UB regroupe désormais une grande majorité des différents secteurs UBa et UBb du PLU en vigueur. Le secteur UBm de la route de Grasse est maintenu. Un nouveau secteur UBm est rajouté dans le secteur de Pré du Lac.

La vocation des différents quartiers est donc maintenue en grande partie, avec des ajustements de zonage détaillés ci-après.

Les règles d'urbanisme permettent d'envisager une densification du secteur et une nouvelle offre d'habitat.

L'ensemble de la zone UB est concerné par un Périmètre de Mixité Sociale « PMS », qui permet de garantir, en cas de réalisation de programme de logements, la poursuite des objectifs de mixité sociale dans les quartiers.
Plusieurs emplacements réservés pour mixité sociale sont également inscrits dans cette zone dense.

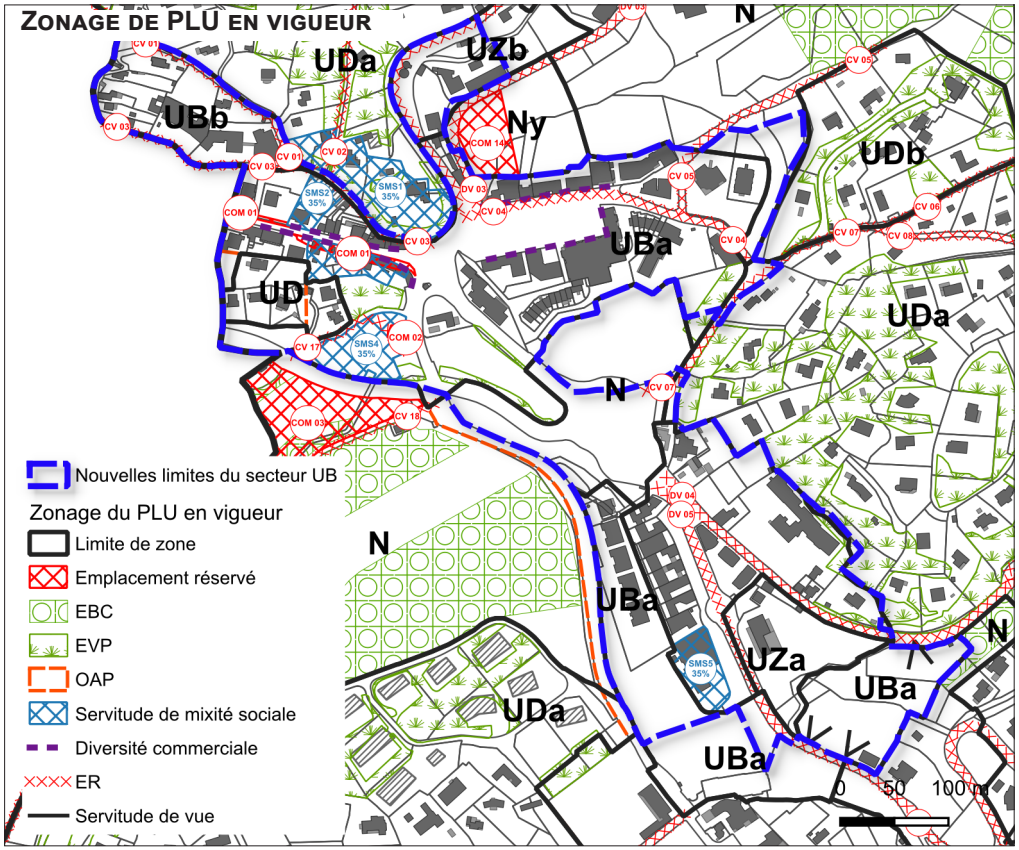


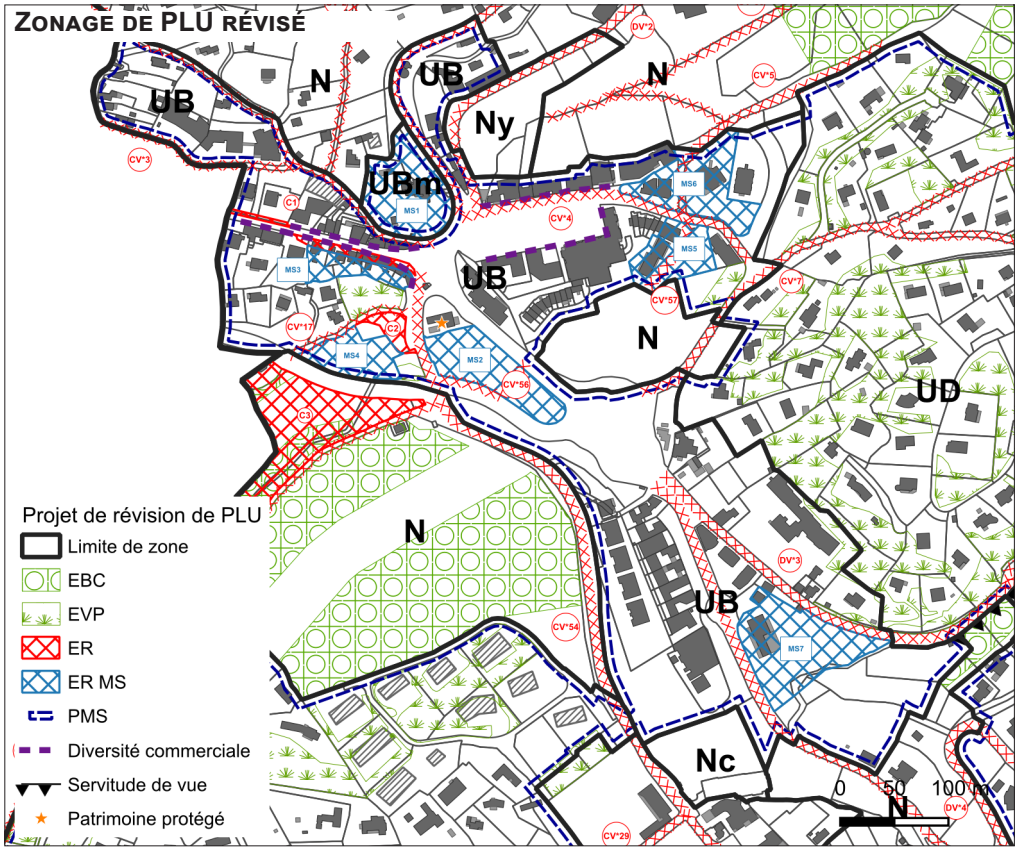
La zone UB

Le PLU approuvé en 2019 distinguait le quartier de Pré du Lac et des Mousquettes en UBa et UBb. Dans une volonté d'harmoniser les règles et de proposer une continuité dans l'urbanisation de ces deux quartiers, le PLU révisé reclasse l'ensemble des parcelles en une zone unique UB.

A ce titre, les aménagements routiers existants, autrefois classés en zone naturelle N, sont réintégrés dans la zone urbaine (cf. ouvertures à l'urbanisation).

Il en est de même pour quelques parcelles d'habitat, autrefois classées en UD ou UZb qui sont réintégrées à la centralité pour proposer une mutation et une densification cohérente du secteur, ou encore la zone économique UZa de Costamagna, réintégrée à la zone UB afin de permettre la poursuite du développement urbain des Mousquettes. Ces terrains ont fait l'objet d'un remblai de grande hauteur.





La servitude de mixité sociale SMS 3 est maintenue (ER MS n°3), ainsi que la servitude de mixité sociale SMS 4 (ER MS n°4), bien que ses limites soit redéfinies par rapport aux risques forts de mouvements de terrain.

La servitude de mixité sociale SMS 2 est supprimée ; le programme de logement ayant déjà été réalisée. La servitude de mixité sociale SMS 5 est également supprimée. Elle correspond au foncier en friche de l'enseigne Intermarché et davantage au développement économique.

La révision du PLU poursuit la mixité sociale du quartier et inscrit quatre nouveaux emplacements réservés pour mixité sociale ainsi qu'un Périmètre de Mixité Sociale.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie par le PLU approuvé en 2019 n'est pas maintenue ; les dispositions réglementaires sont intégrées directement dans le zonage et le règlement de la zone UB.

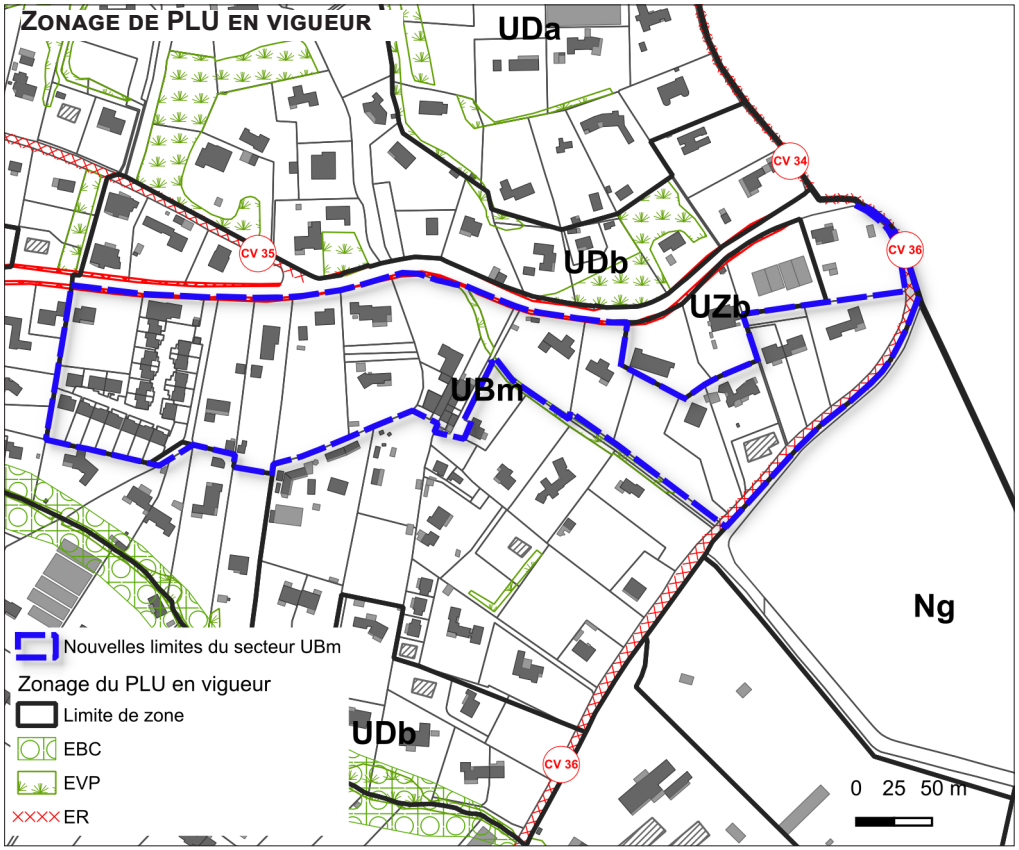
Le secteurs UBm route de Grasse

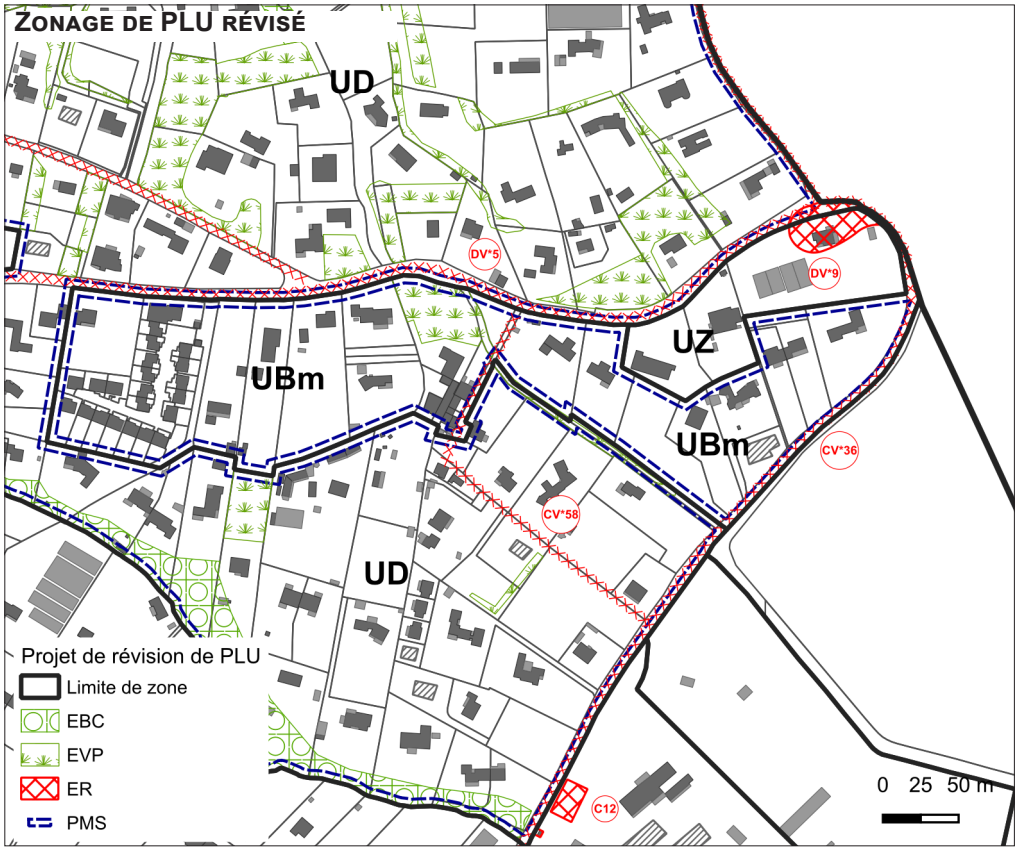
Le secteur UBm de la route de Grasse est en limite communale avec la commune d'Opio.

D'une superficie d'environ 10,7 hectares, il était identifié dans le PLU approuvé en 2019 comme un secteur de développement pour de l'habitat collectif. Plusieurs permis de construire ont depuis étaient accordés dans le secteur et sont en cours de construction.

Face à la forte densification des lieux et aux problématiques annexes (accessibilité, stationnement...), la Municipalité souhaite désormais circonscrire le développement urbain le long de la route de Grasse. Les terrains encore disponibles ou pouvant être divisés sont concernés par un espace vert protégé par la révision du PLU et / ou reclassés en zone UD.

Ainsi, seule la partie Nord du secteur UBm est maintenue. Le reste de la zone est reclassé en zone UD afin d'y limiter la constructibilité et la mutation du tissu bâti.





Des emplacements réservés pour de développement des aménagements routiers et la création d'axe modes doux sont rajoutés.

Le secteur est concerné par un Périmètre de Mixité Sociale (PMS).

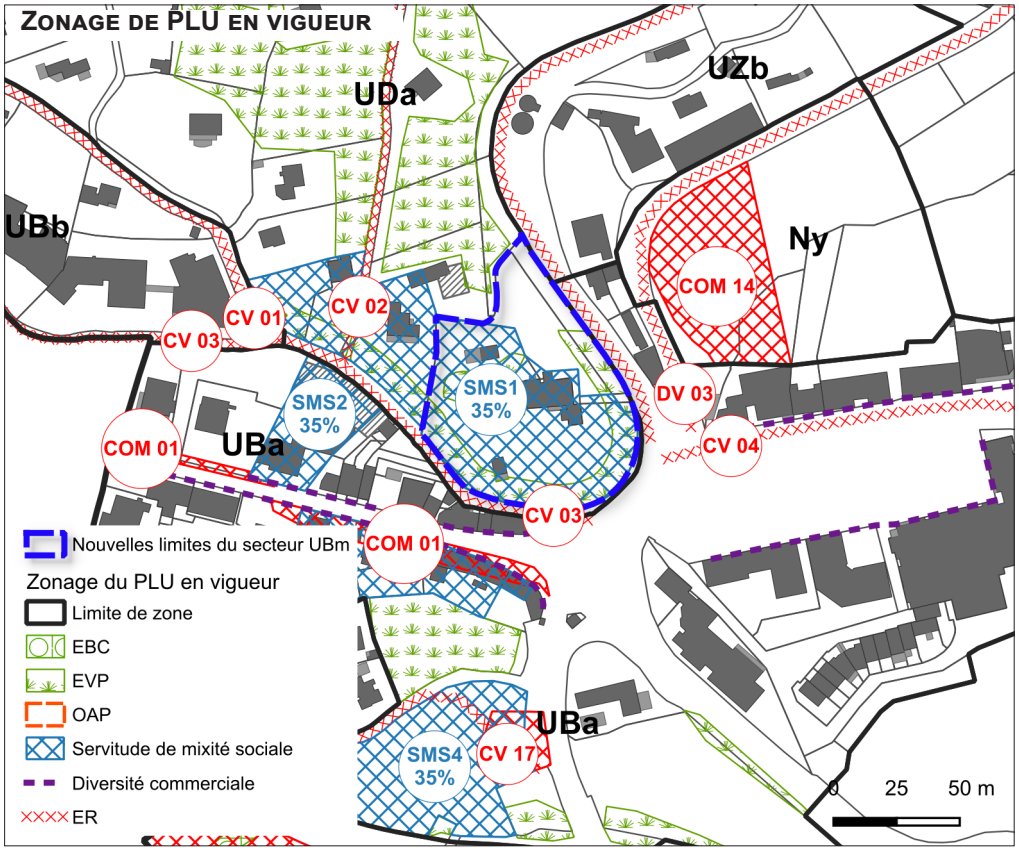
Le secteur UBm de Pré du Lac

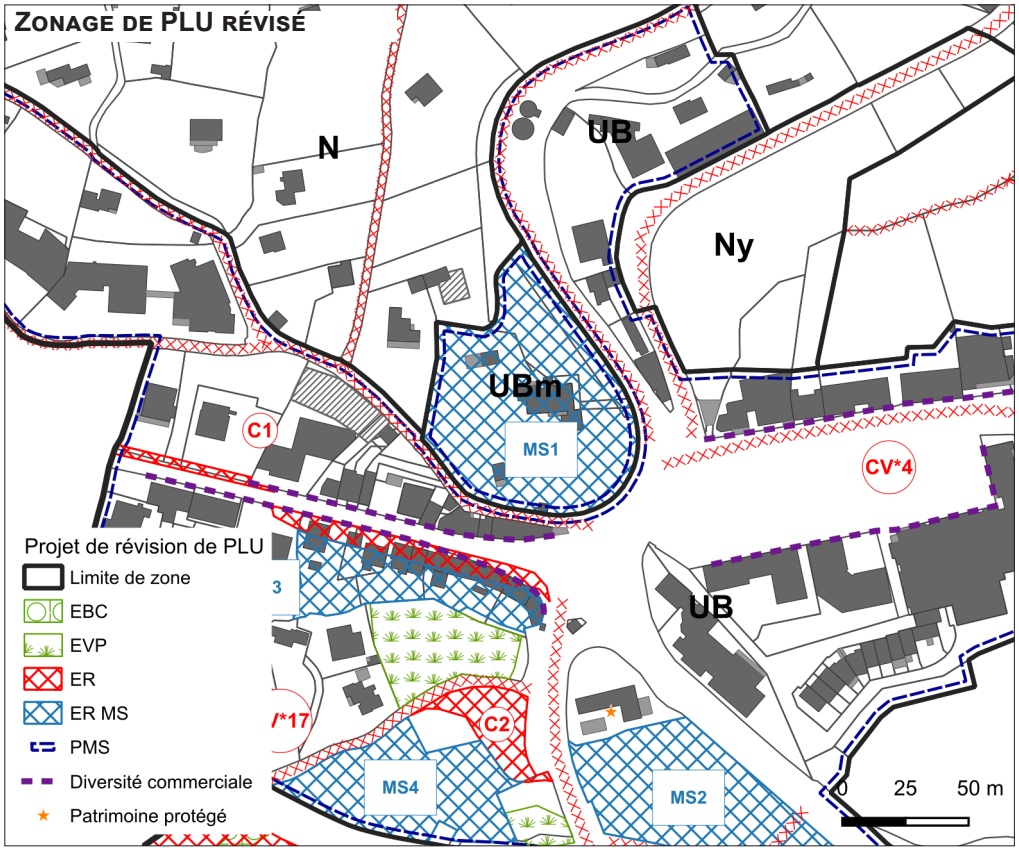
Le second et nouveau secteur UBm se situe dans le quartier de Pré du Lac.

Il provient du redécoupage d'une partie de la zone UDa du PLU en vigueur, à l'intersection entre la route de Gourdon et le chemin de Vence.
Une partie du secteur est inscrit en UBm afin de poursuivre la densification du quartier de Pré du Lac.

La servitude de mixité sociale SMS 1 du PLU en vigueur est maintenue et redélimitée à l'emprise complète du secteur UBm.
Le secteur est également concerné par le Périmètre de Mixité Sociale.

Les espaces verts protégés sont supprimés afin de permettre la mise en œuvre des élargissements de voiries. Les règles de retrait, fixées dans le règlement de PLU, par rapport aux limites séparatives garantissent un recul par rapport aux voies.





Principales évolutions réglementaires

Thème réglementaire	Dispositions du PLU en vigueur	Dispositions du PLU révisé
Caractère de la zone	Zone d'habitat collectif et d'équipements publics avec 4 secteurs : . UBa, quartier des Pins et Pré du Lac . UBb, quartier des Mousquettes et de l'Adret . UBe de la Treille pour un pôle d'équipements publics . UBm de la route de Grasse - route du Camp de Tende	La vocation de la zone est inchangée. Les secteurs UBa et UBb sont réintégrés en zone UB. Le secteur UBe est supprimé et réintégré en UEa. Le secteur UBm de la route de Grasse est maintenu et complété avec un nouveau secteur UBm à Pré du Lac. La vocation du secteur UBm est redéfinie comme une centralité secondaire.
Destinations et sous-destinations	Dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines U En UBe, les habitations, autre que public et d'intérêt collectif, sont interdites	Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites sont davantage précisées et permettent les évolutions des occupations déjà existantes. Des conditions de volume et de nombre sont rajoutées pour les piscines.
Mixité fonctionnelle et sociale	Dans le respect des servitudes de mixité sociale	Dans le respect des Emplacements Réservés pour Mixité Sociale (ER MS) et du Périmètre de Mixité Sociale (PMS)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	3 m	Inchangé Distance portée à 5 m pour UBm
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Dans une bande de 15 m de profondeur, en ordre continu ou d=h/2, min 4 m	Inchangé
Emprise au sol	. 50 % . 75 % en UBe	. UB : 50 % . Rajout d'une emprise au sol de 30 % en UBm
Hauteur	. UBa : 9 m . UBb : 7 m . UBe : 12 m . UBm : 7 m	. UB : 9 m, avec une hauteur à 12 m admise sur 50 % de l'emprise du projet . UBm : 7 m, avec une hauteur supplémentaire à 9 m est admise sur 15 % de l'emprise du projet

Thème réglementaire	Dispositions du PLU en vigueur	Dispositions du PLU révisé
Qualité urbaine	Dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines U Les toitures terrasse inaccessible sont autorisées mais traitées comme 5ème façade et végétalisée Les panneaux solaires doivent être intégrés.	Ajustement des règles pour être harmonisées avec l'ensemble du règlement de PLU
Traitement environnemental	25 % de l'unité foncière en pleine terre	Porté à : . 30 % en UB . 55 % en UBm Des dispositions sur les EVP sont rajoutées
Stationnement	Quota de places de stationnement automobile et deux-roues selon la destination	Les normes sont précisées pour l'ensemble des destinations autorisées dans la zone
Équipements et réseaux	Raccordement au réseau public d'eau et d'assainissement. Collecte des eaux pluviales.	La rédaction est ajustée à la demande de la CASA.

2.3. Zones UD

La zone UD correspond à la zone résidentielle de la commune, où l'habitat individuel s'est fortement développé à partir des années 90 des versants jusqu'aux fonds de vallons et terrains agricoles.

Elle concerne des zones déjà bâties avec des fortes contraintes paysagères ou environnementales.

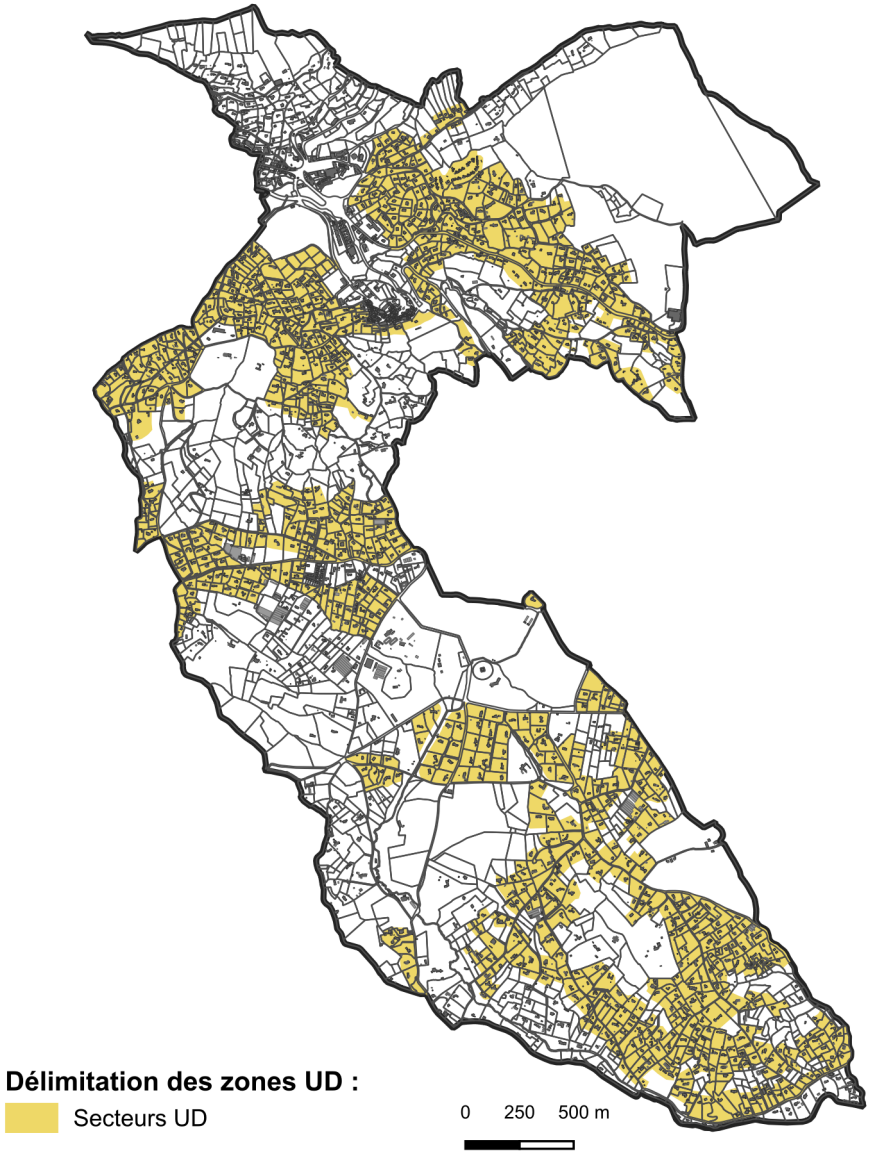
Le classement en UD permet de circonscrire le développement urbain aux secteurs déjà urbanisés.

Le PLU approuvé en 2019 délimitait plusieurs secteurs UD, selon la sensibilité de la trame paysagère : UD, UDa et UDb.
Le PLU révisé harmonise le zonage et ne retient qu'une zone seule UD, avec les dispositions réglementaires les plus restrictives, qui correspondent globalement aux anciennes zones UDb.

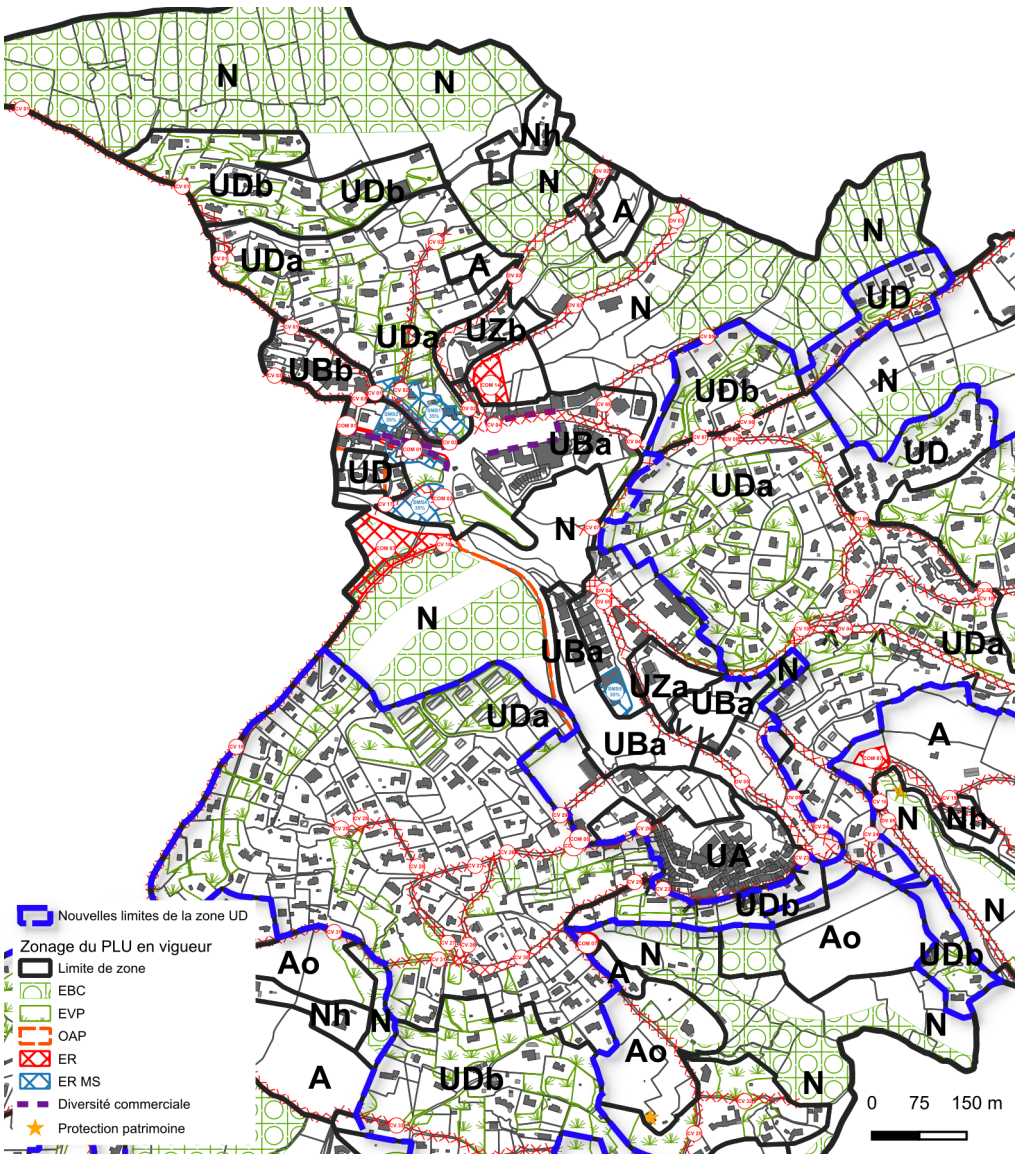
Des ajustements de zonage sont également réalisés, avec une réduction de l'emprise des zones urbaines au profil de zones agricoles ou naturelles sur les terrains où l'urbanisation était la moins dense, plus à risques, avec une topographie marquée ou moins bien desservis.

Le PLU révisé prévoit également l'inscription de davantage d'espaces verts protégés afin de mettre en œuvre la trame verte et bleue, limiter les risques d'inondation et préserver la trame urbaine paysagère.

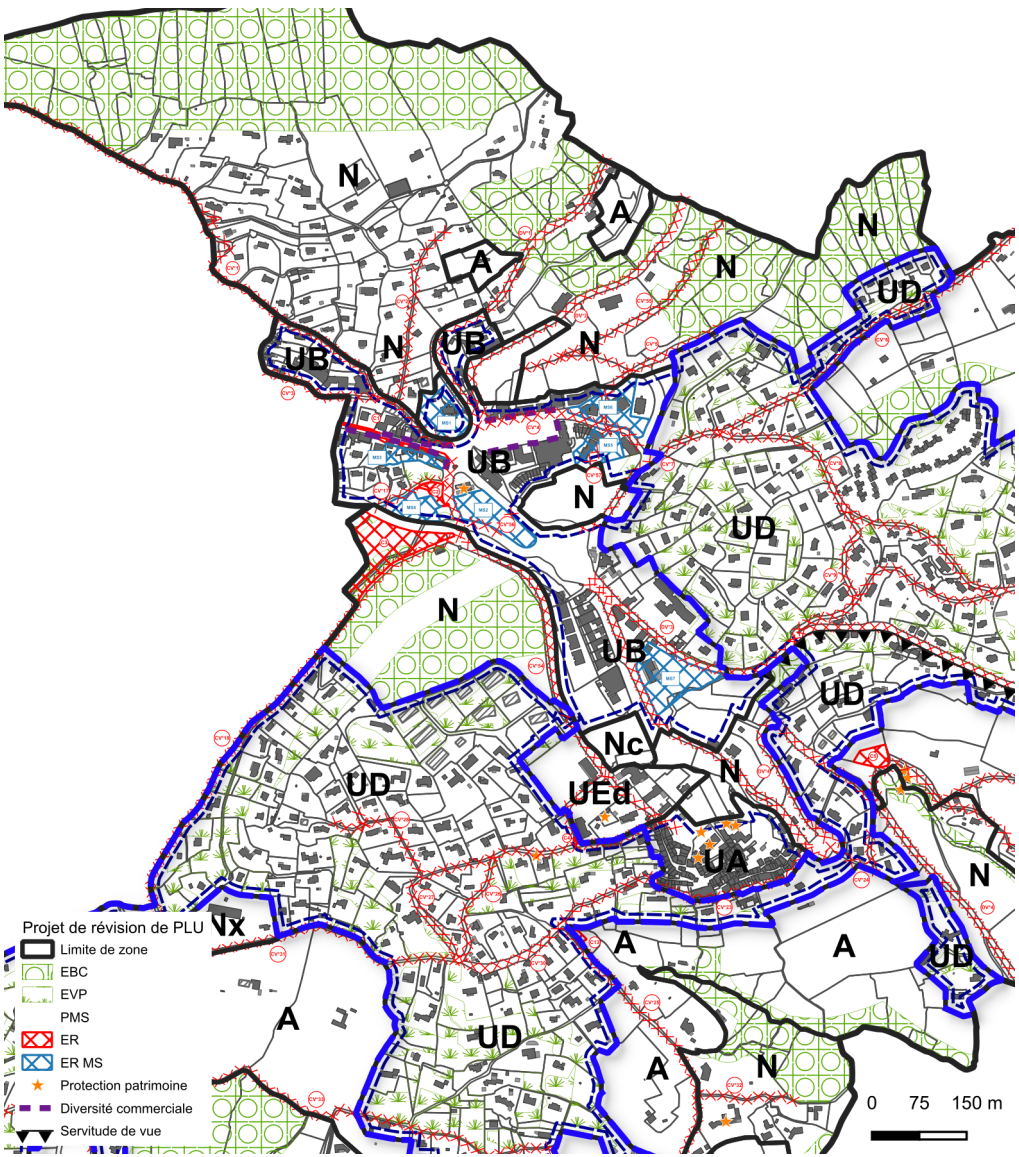
Enfin, les zones UD sont concernées par le Périmètre de Mixité Sociale.



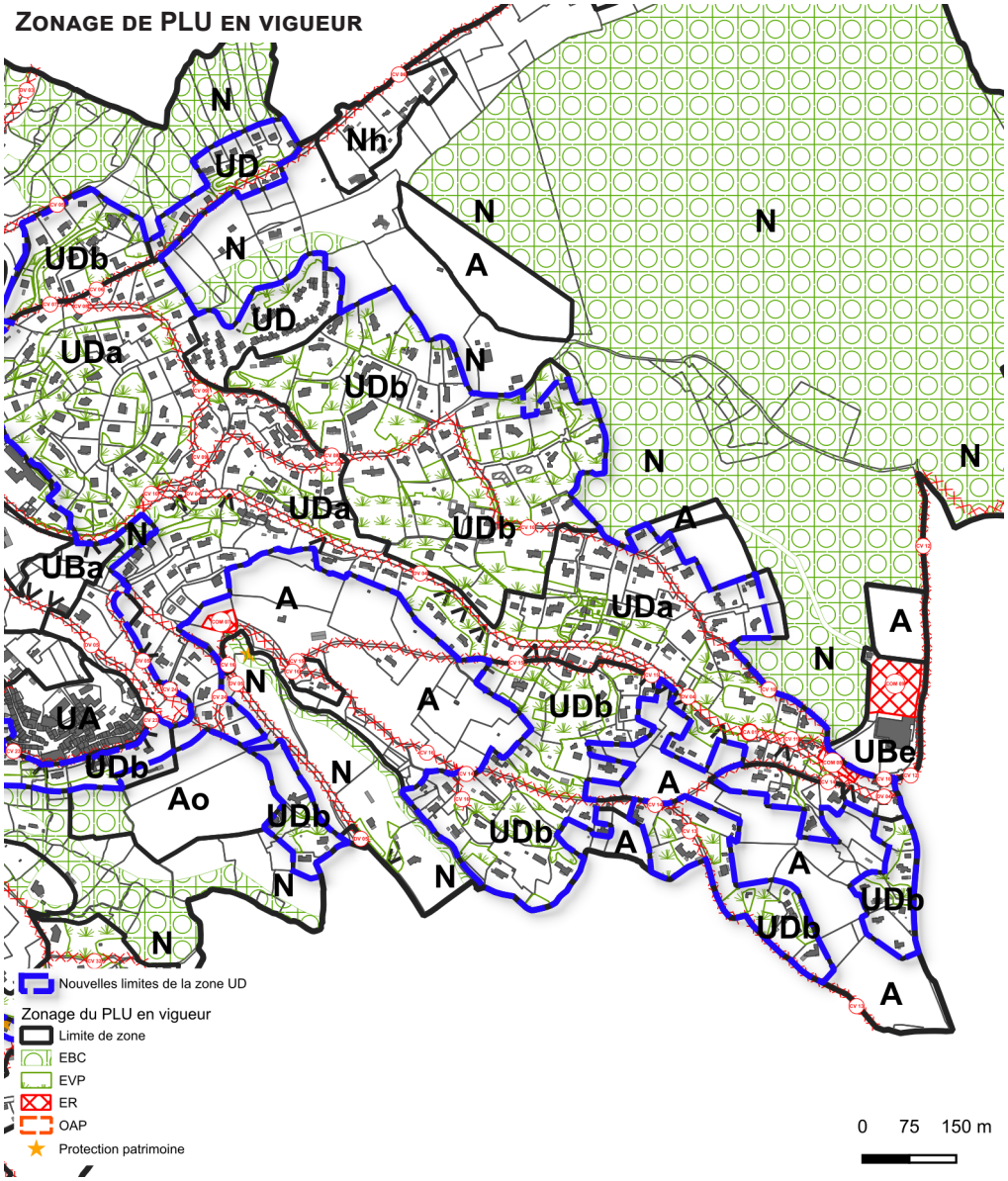
ZONAGE DE PLU EN VIGUEUR



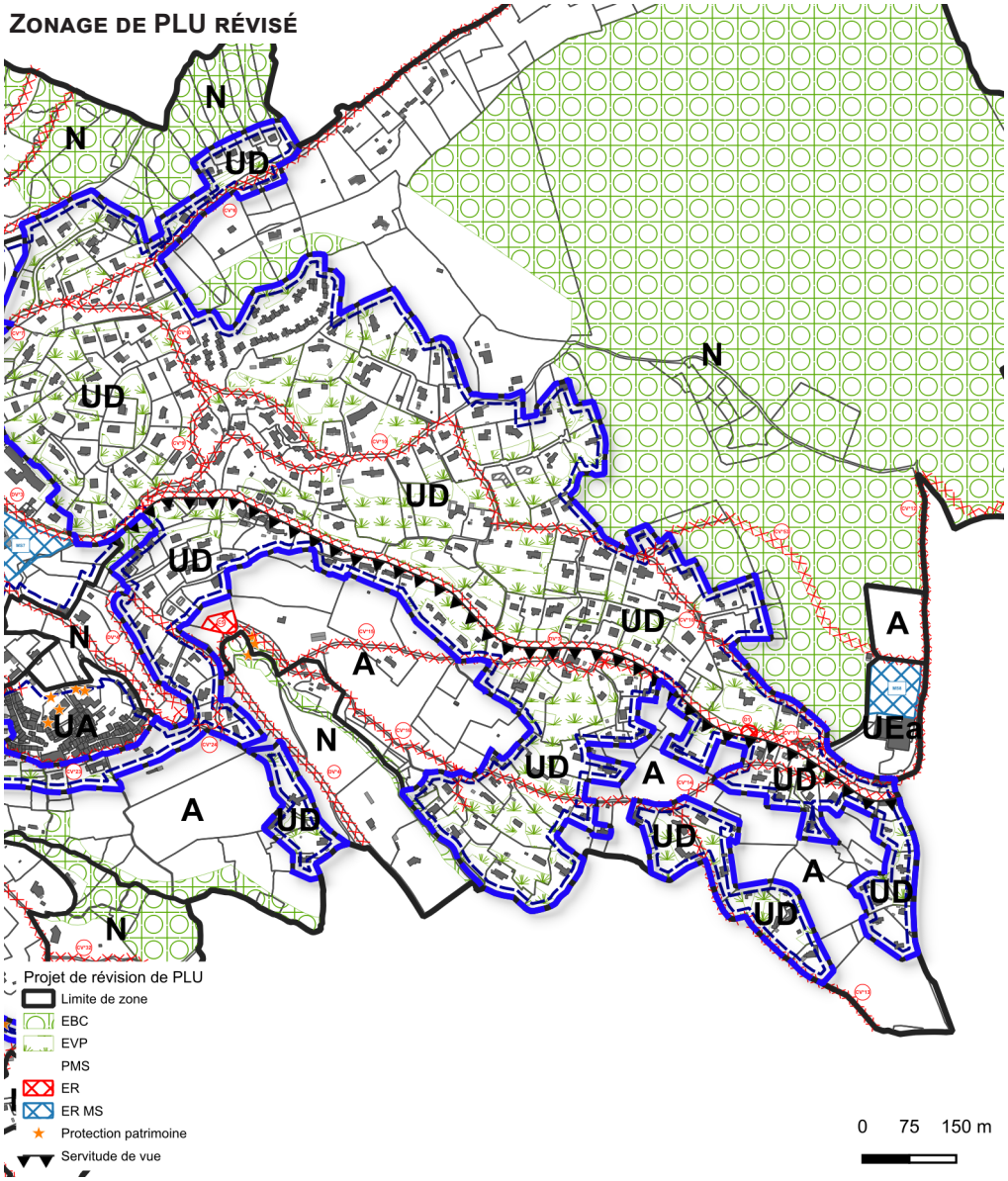
ZONAGE DE PLU RÉVISÉ



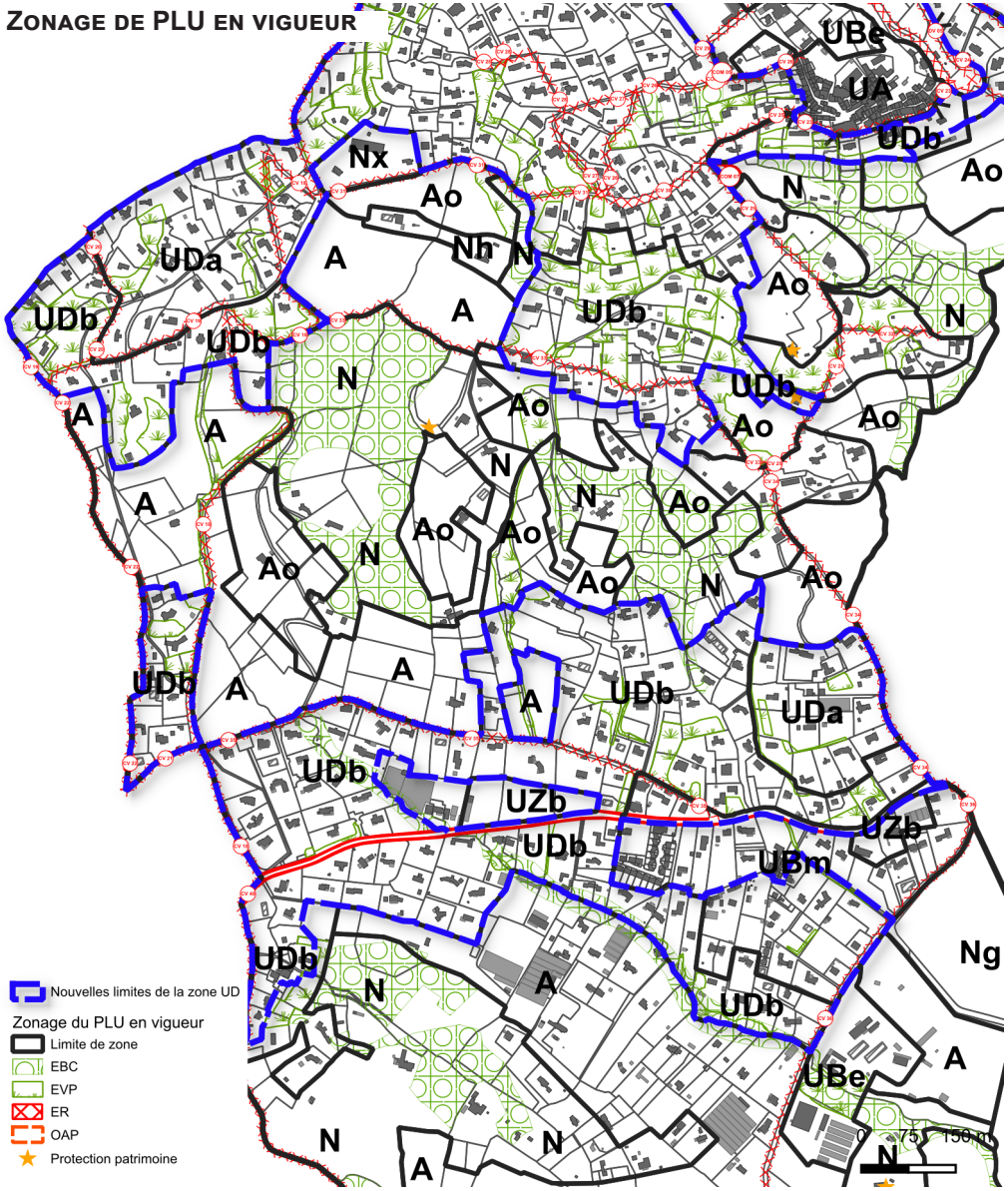
ZONAGE DE PLU EN VIGUEUR



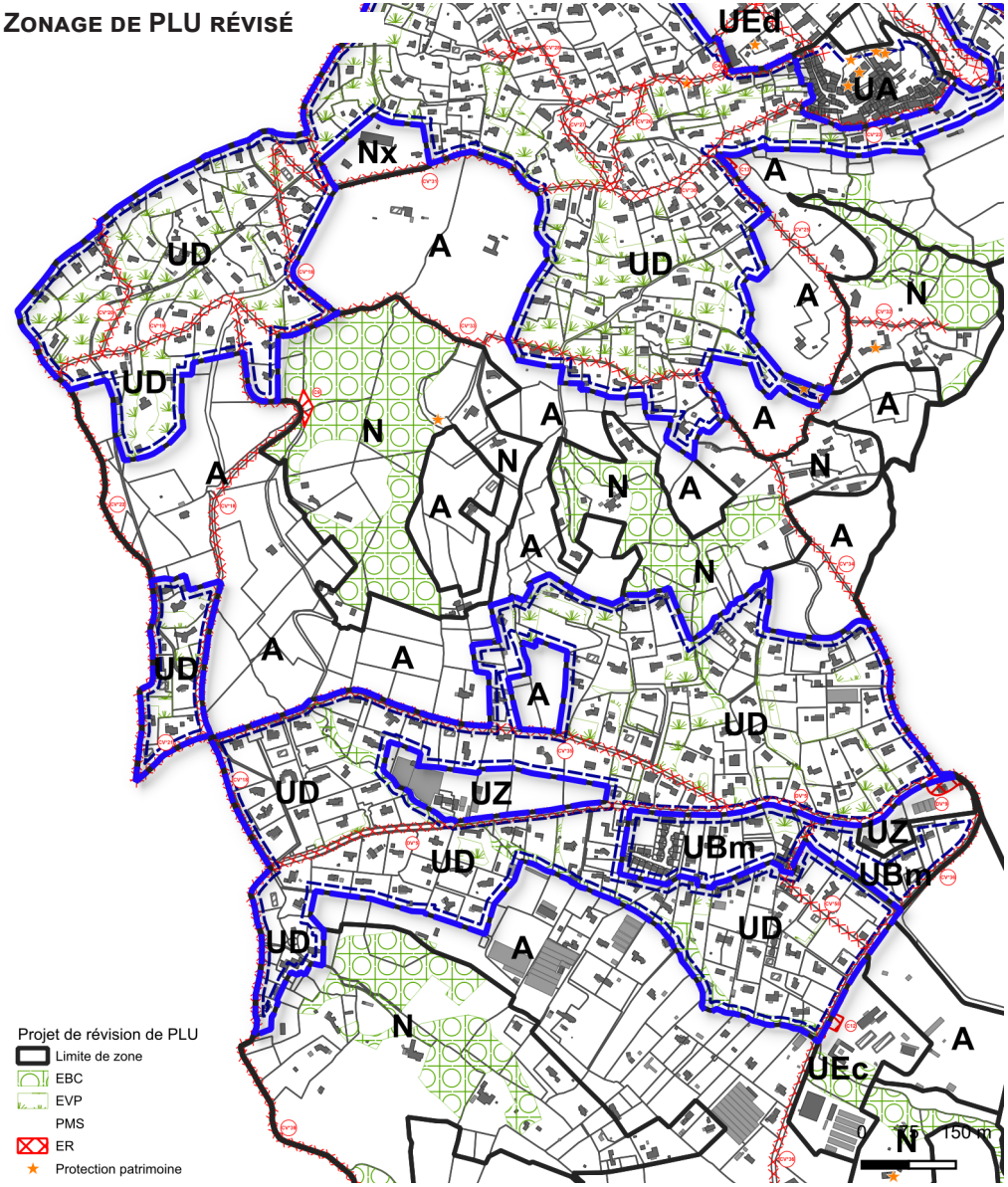
ZONAGE DE PLU RÉVISÉ

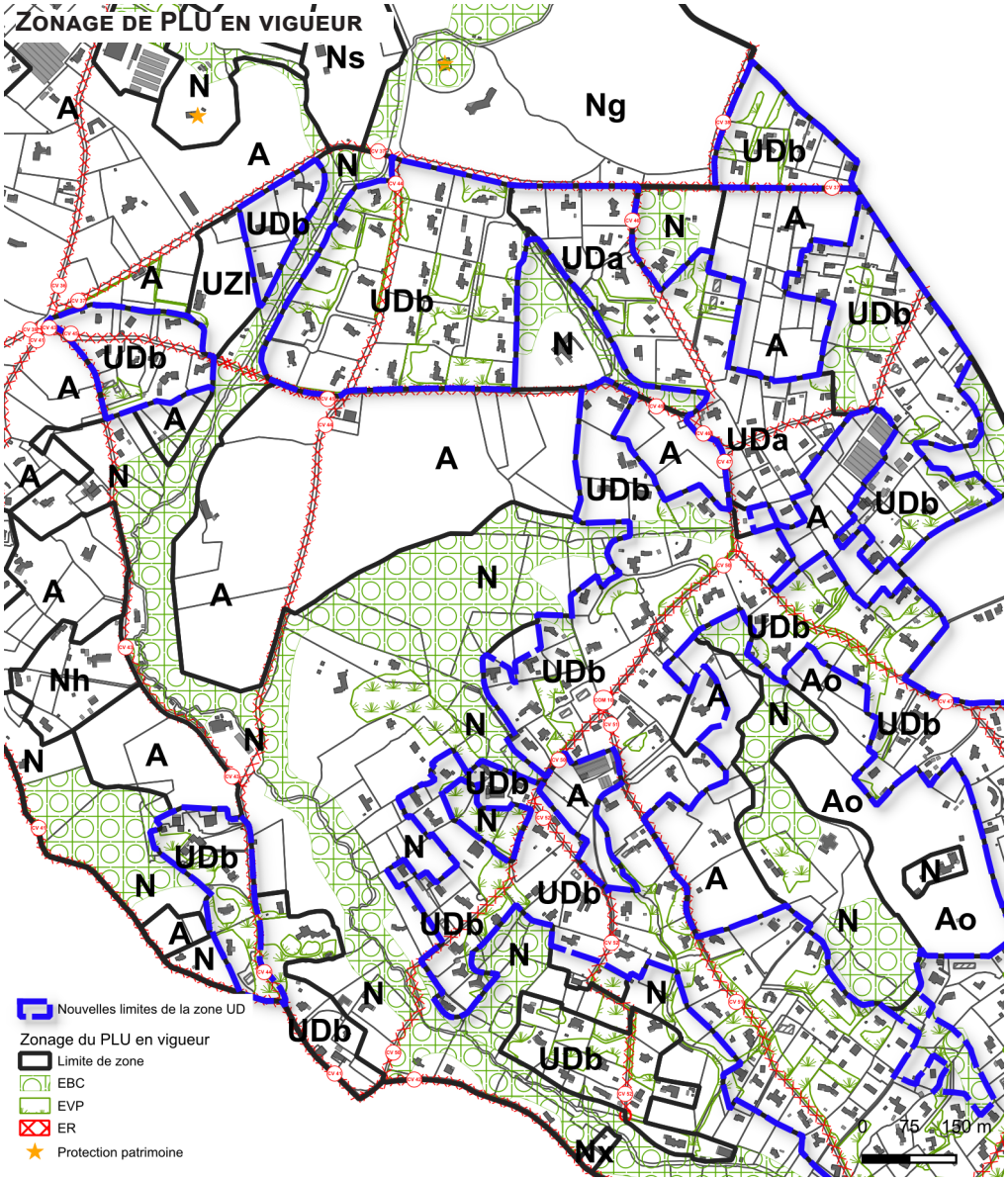


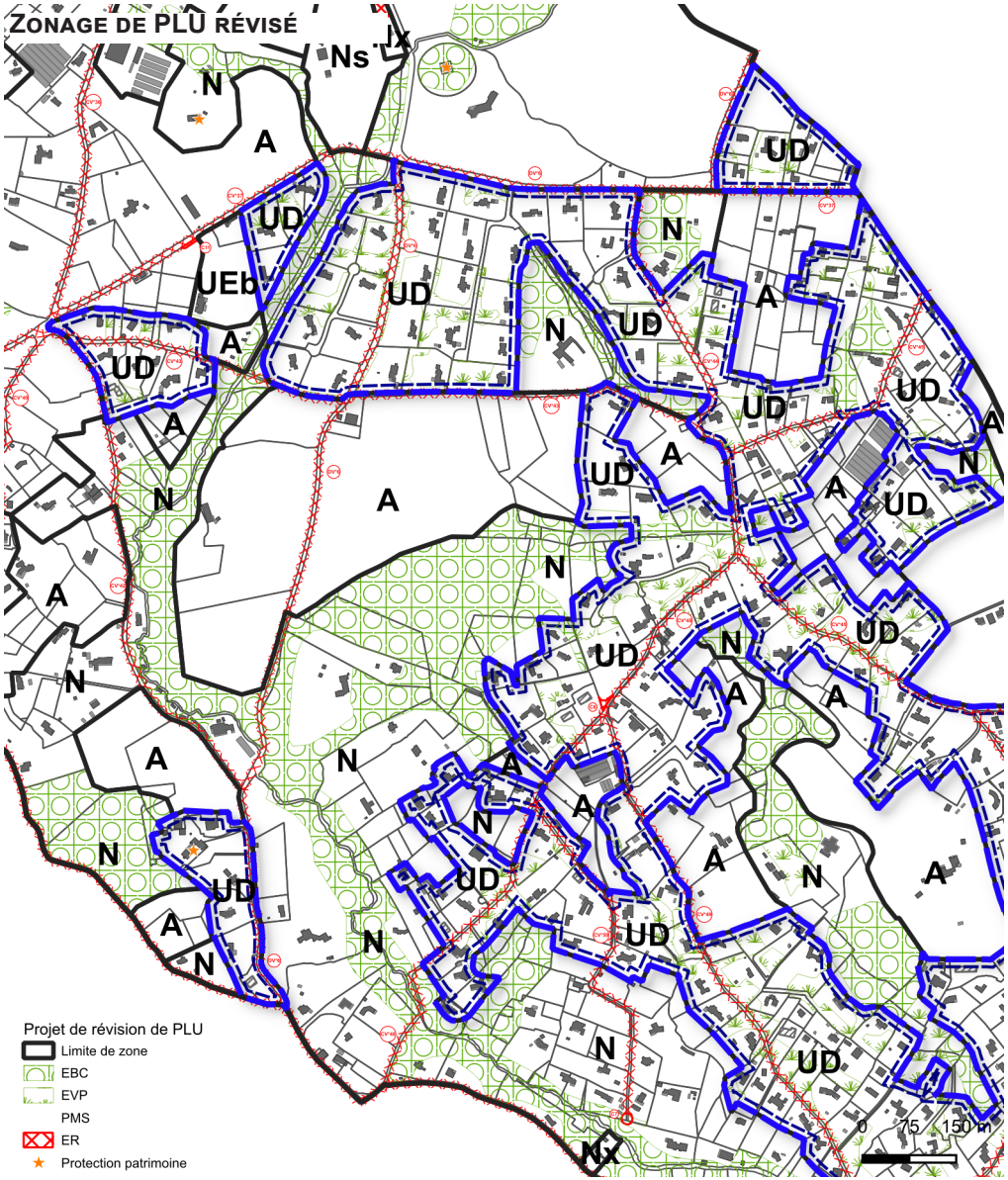
ZONAGE DE PLU EN VIGUEUR



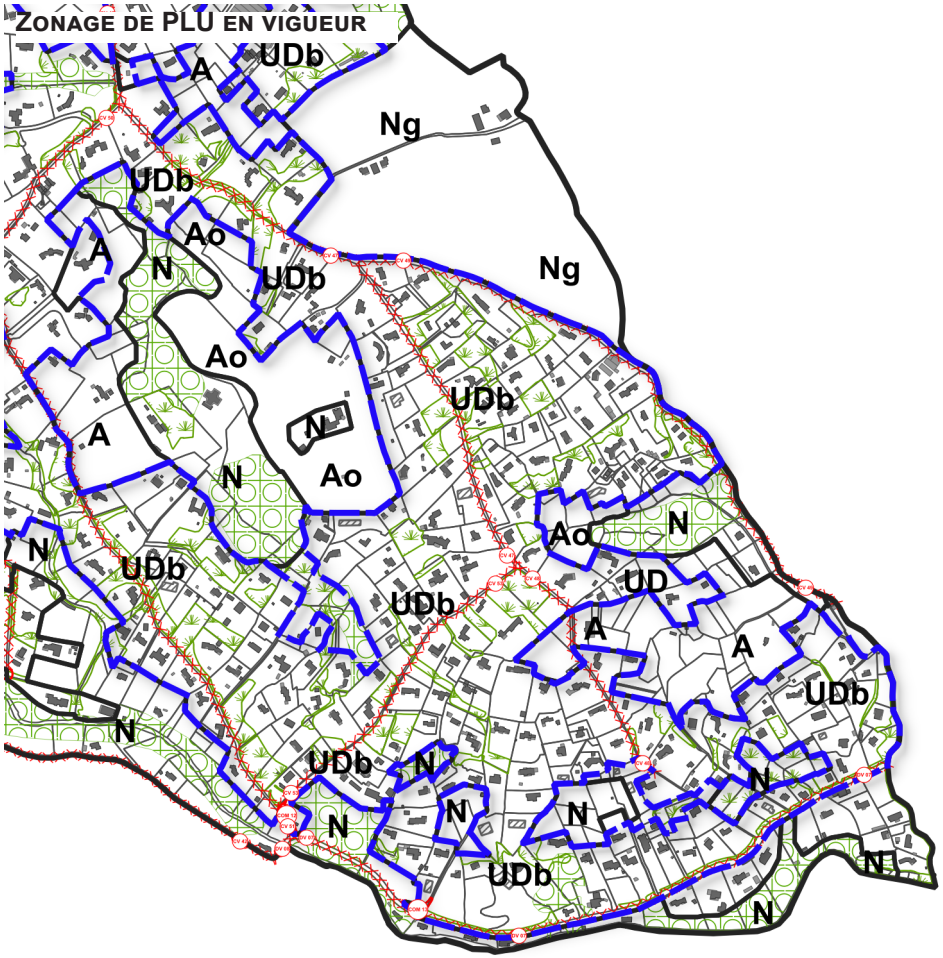
ZONAGE DE PLU RÉVISÉ




ZONAGE DE PLU EN VIGUEUR
Nouvelles limites de la zone UD
Zonage du PLU en vigueur
Limite de zone
EBC
EVP
ER
Protection patrimoine
0 75 150 m


ZONAGE DE PLU RÉVISÉ
Projet de révision de PLU
Limite de zone
EBC
EVP
PMS
ER
Protection patrimoine
0 75 150 m

ZONAGE DE PLU EN VIGUEUR

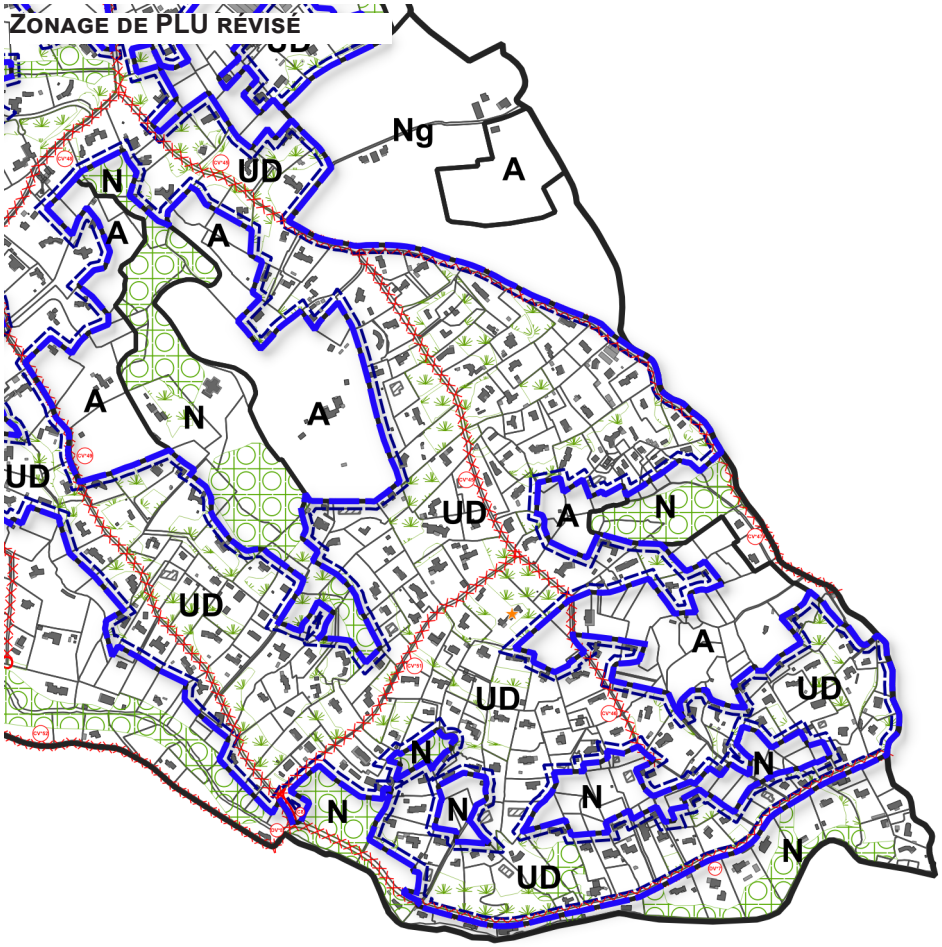


Nouvelles limites de la zone UD

Zonage du PLU en vigueur
- Limite de zone
- EBC
- EVP
- ER

0 75 150 m

ZONAGE DE PLU RÉVISÉ



Projet de révision de PLU
- Limite de zone
- EBC
- EVP
- PMS
- ER
- ★ Protection patrimoine

0 75 150 m

Principales évolutions réglementaires

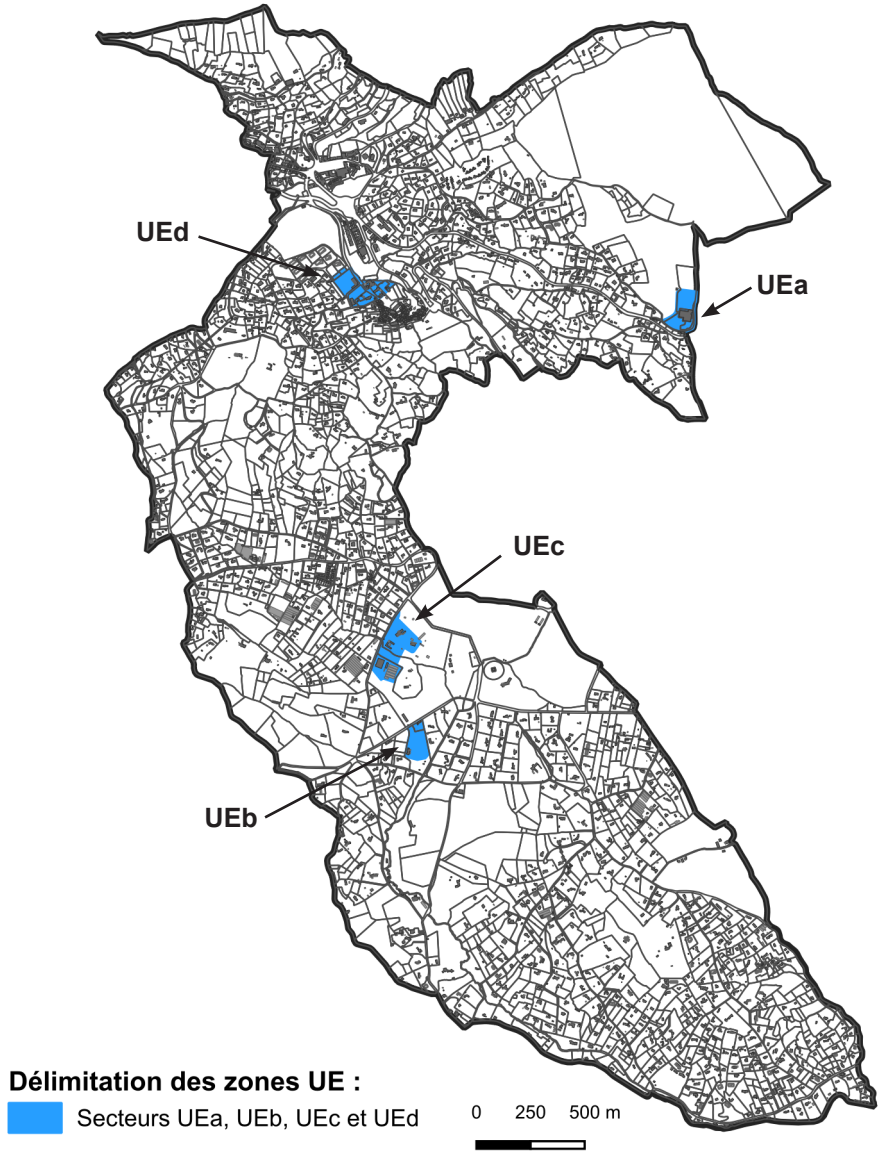
Thème réglementaire	Dispositions du PLU en vigueur	Dispositions du PLU révisé
Caractère de la zone	Secteur d'habitat individuel avec trois secteurs : . UD, . UDa . UDb	Harmonisation de la zone à un seul secteur UD
Destinations et sous-destinations	Dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines U	Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites sont davantage précisées et permettent les évolutions des occupations déjà existantes. Des conditions de volume et de nombre sont rajoutées pour les piscines.
Mixité fonctionnelle et sociale	/	Dans le respect du Périmètre de Mixité Sociale (PMS)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	. UD : 3 m de l'alignement . UDa et UDb : 5 m de l'alignement	5 m de l'alignement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	d=h/2, avec . min 5 m en UDa . min 7 m en UDb	d=h/2, avec min 7 m
Emprise au sol	. UD : 35 % . UDa : 15 % . UDb : 10 %	10 %
Hauteur	7 m	Inchangé
Qualité urbaine	Dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines U Les toitures terrasse inaccessible sont autorisées mais traitées comme 5ème façade et végétalisée Les panneaux solaires doivent être intégrés.	Ajustement des règles pour être harmonisées avec l'ensemble du règlement de PLU
Traitement environnemental	50 % de pleine terre	80 % de pleine terre Rajout de dispositions pour les EBC et EVP
Stationnement	Quota de places de stationnement automobile et deux-roues selon la destination	Les normes sont précisées pour l'ensemble des destinations autorisées dans la zone
Équipements et réseaux	Raccordement au réseau public d'eau et d'assainissement. Collecte des eaux pluviales.	La rédaction est ajustée à la demande de la CASA.

2.4. Zones UE

La zone UE correspond aux zones d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Nouvellement créé dans la révision du PLU, ce zonage permet de délimiter les zones selon leurs vocations et d'apporter des dispositions réglementaires spécifiques aux besoins des différents équipements.

Quatre secteurs sont délimités :

- Le secteur UEa qui correspond au gymnase du Bois de Saint-Jeaume et ses terrains avoisinants, en limite avec la commune du Rouret
- Le secteur UEb, au niveau du pôle sportif du Vignal
- Le secteur UEc qui délimite l'Établissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT)
- Le secteur UEd pour les équipements publics à proximité du village

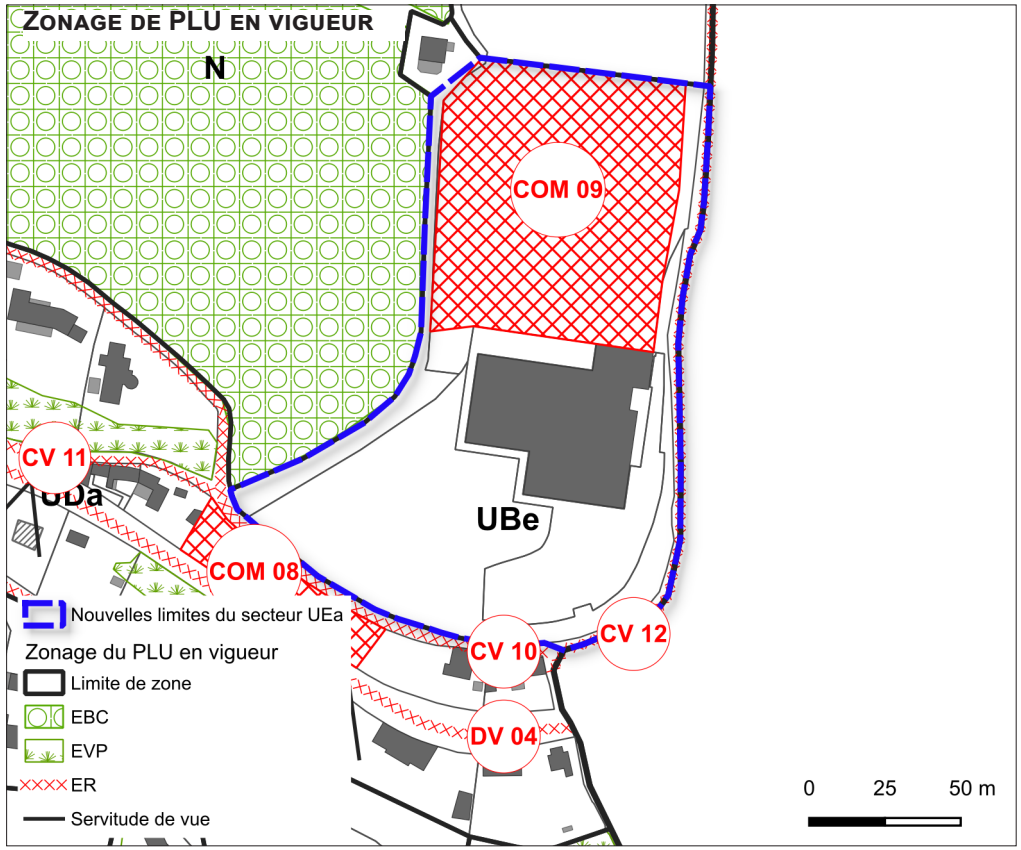


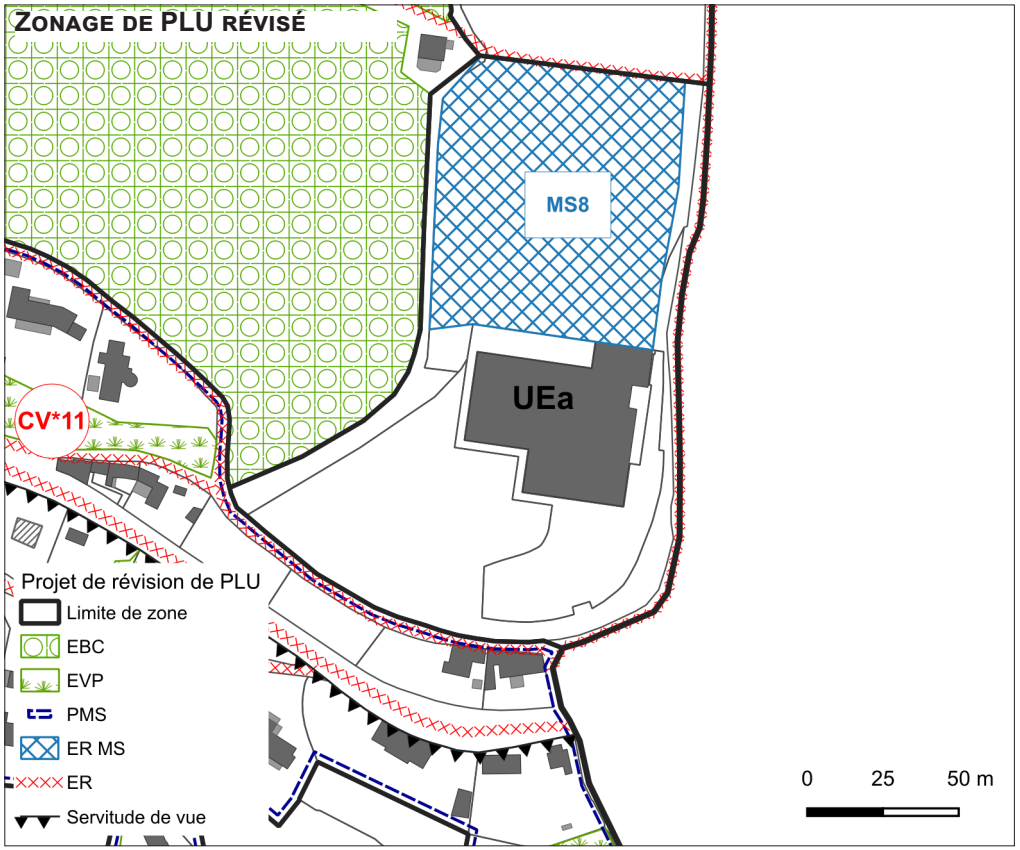
Le secteur UEa

Le secteur UEa est situé à l'Est de la commune, dans le secteur de Saint-Jeaume, en limite communale avec Le Rouret.
Il était classé dans le PLU approuvé en 2019 en UBe, à vocation d'un pôle d'équipement public, en cohérence avec l'occupation existante du site et la présence du Gymnase du Bois de Saint-Jeaume.
Un emplacement réservé COM 09 pour « *création d'équipements publics en continuité du gymnase existant* » était inscrit.

Un permis de construire pour 108 logements (100 % social), équipements et activités commerciales, délivré sous le couvert du précédent document d'urbanisme, déposé au niveau de l'ER COM 9, a été refusé par la Municipalité. Des recours sont actuellement en cours auprès du Tribunal administratif.

Dans cette attente, le PLU révisé maintient la vocation initiale de la zone et classe le





gymnase, les terrains appartenant à la commune, supports de stationnement au sud et les terrains au nord en zone UEa à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

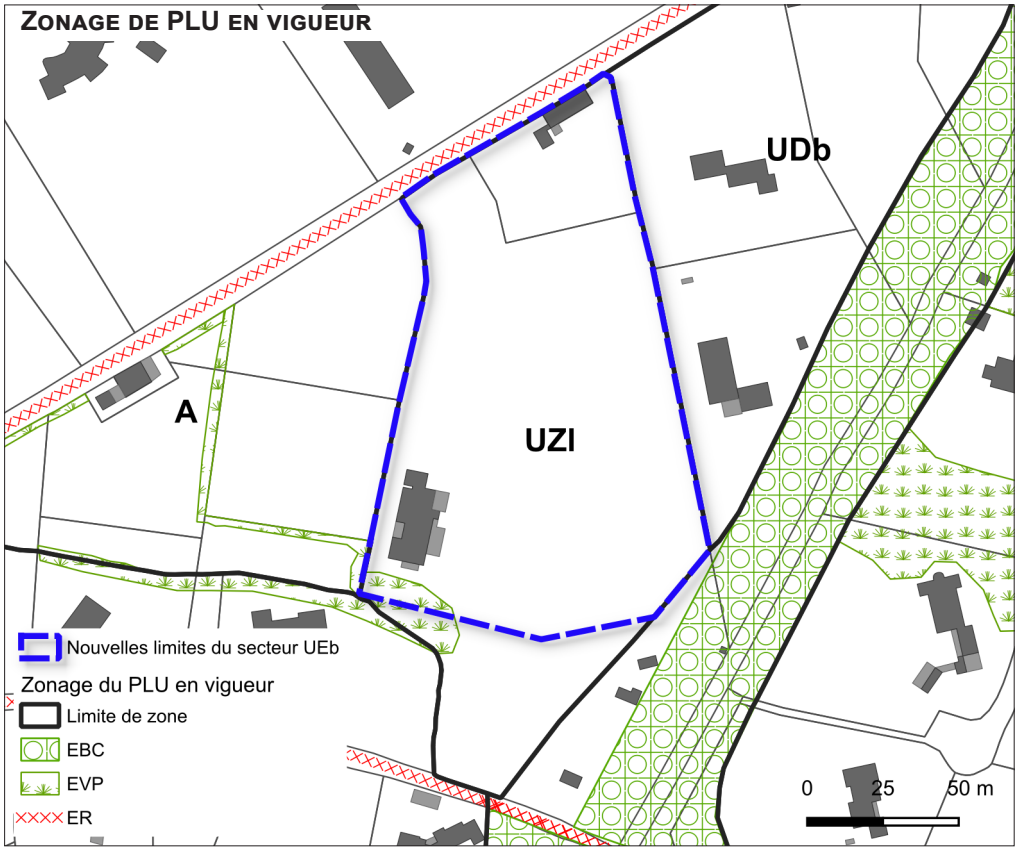
La mixité sociale de la parcelle est néanmoins assurée dans l'attente du jugement ; un emplacement réservé pour mixité sociale à 100 % est inscrit dans le PLU révisé.

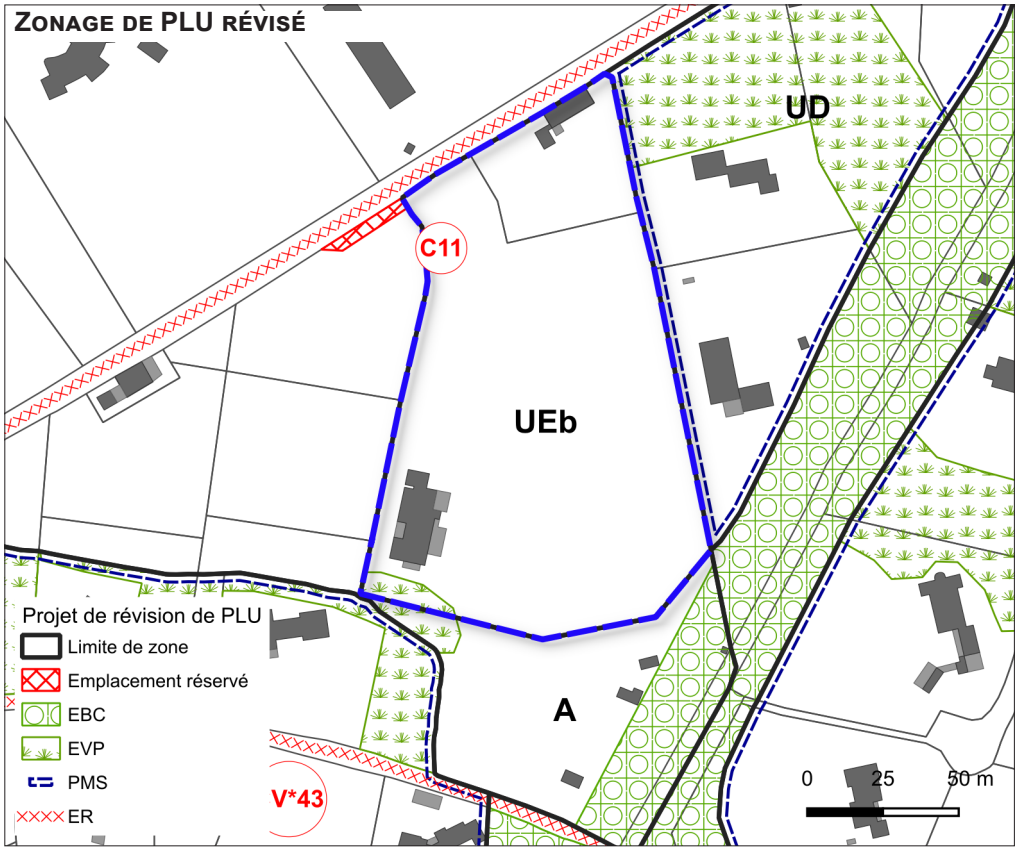
Le secteur UEb

Le secteur UEb correspond au pôle sportif du Vignal, situé le long du chemin des Picholines. Il accueillait historiquement un club de tennis avec un bâtiment de restauration, un club house et d'autres services liés au tennis.

Un permis de construire, en cours de validité, a été accordé pour la réhabilitation des cours de tennis, la création d'un paddle, d'un bâtiment à usage de restauration et d'hôtellerie, en lien avec l'activité sportives, ainsi que des services.
Dans la continuité du PLU approuvé en 2019, la vocation sportive et touristique du quartier des Plaines, qui accueille déjà plusieurs équipements (golf, stade de rugby, équitation, circuit pédestre et VTT...) est poursuivie et développée.

Le secteur était classé en zone UZI dans le PLU approuvé en 2019, à vocation d'activités économiques « pôle sportif et d'hébergement touristique du Vignal ». Dans le cadre de la révision du PLU, la dénomination du secteur est modifiée en UEb, sans





toutefois remettre en cause la vocation de la zone.

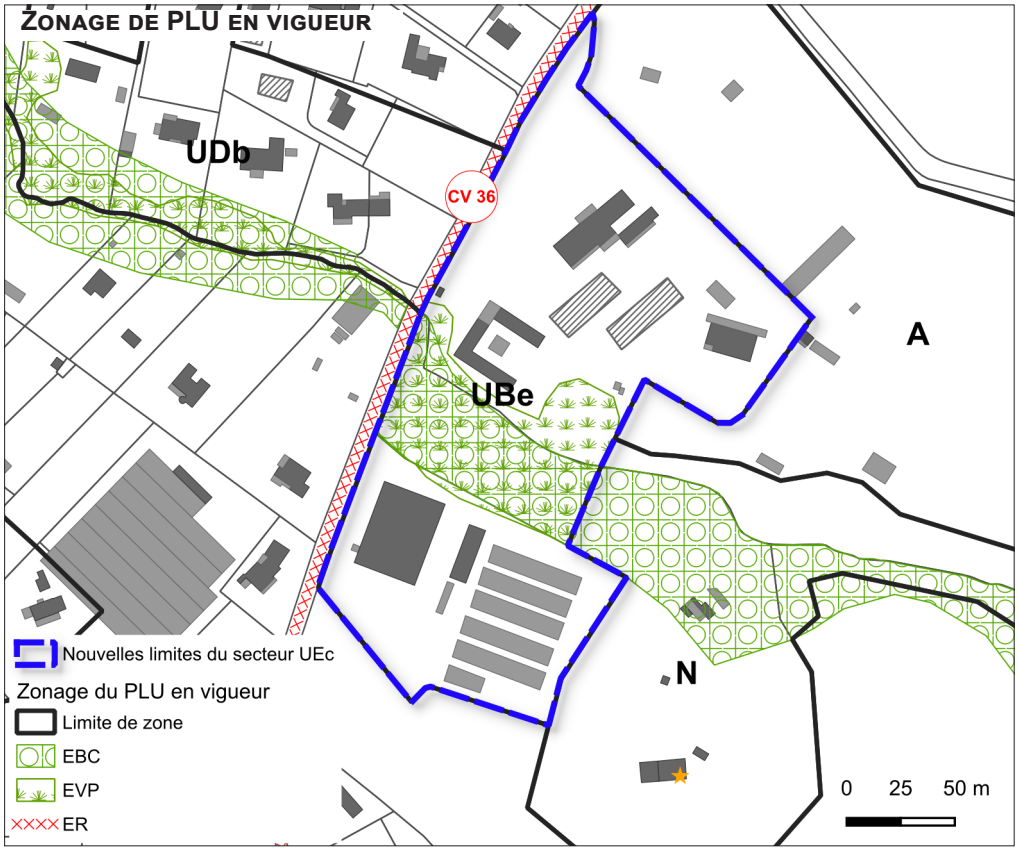
Une partie du secteur UZi en vigueur est toutefois reclassé en zone agricole A dans le projet de PLU révisé, correspondant à la partie basse du tennis du Vignal et au lit de la Brague. Les propriétaires y envisagent des plantations de fleurs à parfum.

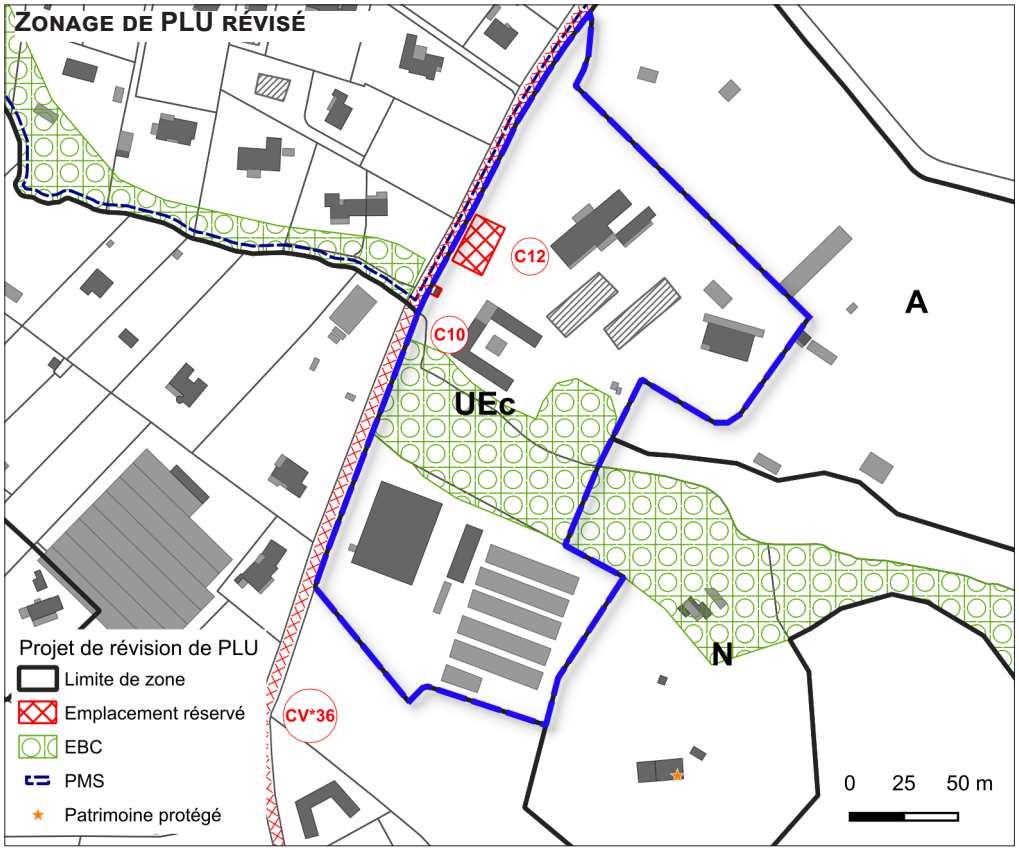
Le secteur UEc

Le secteur UEc délimite l'Établissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT) situé le long du chemin du Camp de Tende.
Classé en UBe au PLU approuvé en 2019, le PLU révisé maintient la vocation de la zone par un classement spécifique UEc destiné à préserver cette activité. Les limites restent inchangées.

Le PLU révisé vient par ailleurs rectifier une erreur de superposition des Espaces Boisés Classés et Espaces Verts Protégés.

Deux nouveaux emplacements réservés sont inscrits : le C10 pour l'actuel poste de relevage pour le transport des eaux usées et le C12 pour son déplacement et reconstruction en amont.



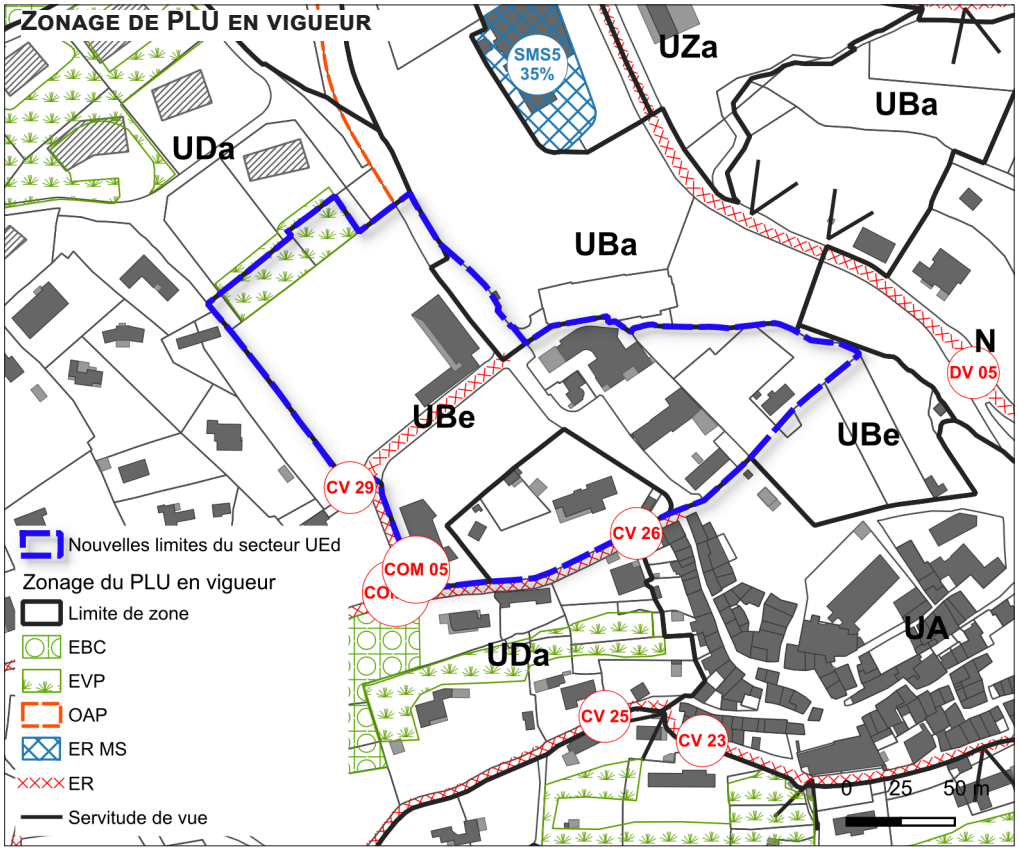


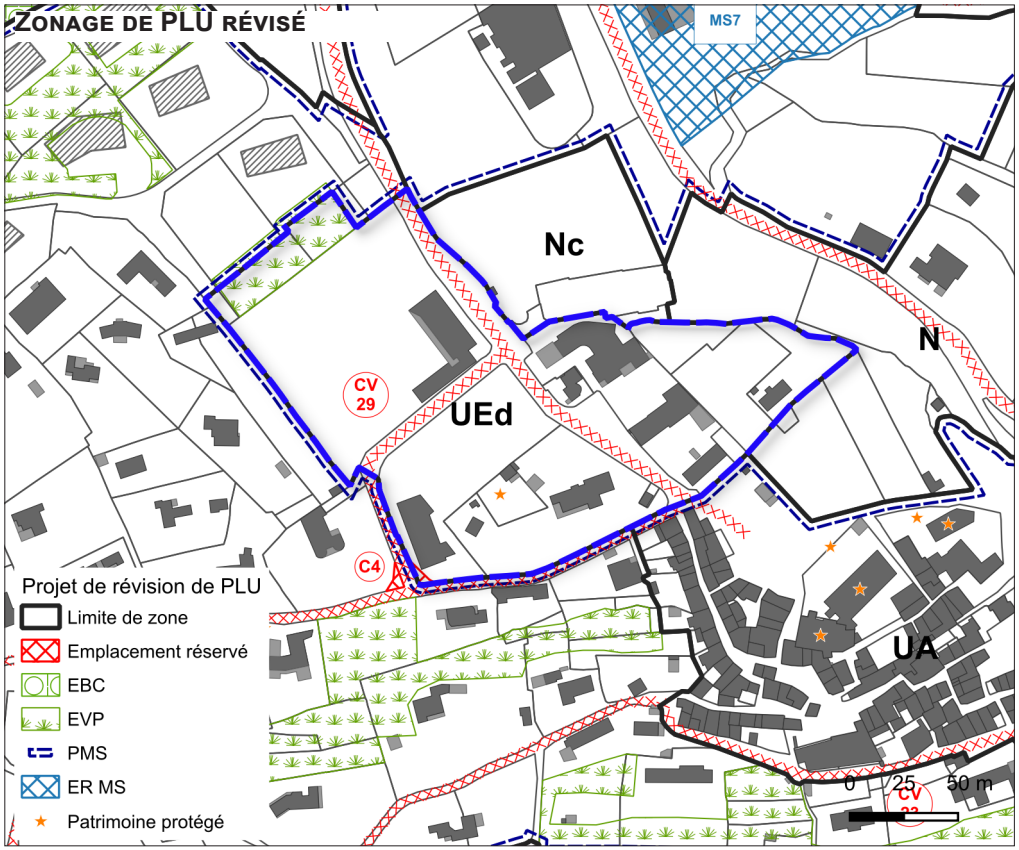
Le secteur UEd

Le secteur UEd correspond aux équipements publics situés au nord du village historique de Châteauneuf-Grasse : salle polyvalente de la Terrasse des Arts, écoles maternelle et élémentaire, complexe sportif...

La révision du PLU propose un zonage spécifique UEd, permettant le maintien et le développement de ces équipements. A ce titre, les terrains autrefois classés en UDa sont intégrés au secteur pour permettre la mutation vers un véritable pôle d'équipements en limite directe avec le village.
Le secteur est également réduit sur les parcelles situées au Sud-Est des écoles en raison de la difficulté de faisabilité d'une extension des établissements scolaires sur ces parcelles. Elles sont reclassées en N.

La route du village étant récemment devenue de compétence communale, un emplacement réservé (CV 54) est rajouté pour y permettre des aménagements (trottoirs, régulation de la vitesse...).





Principales évolutions réglementaires

Le PLU révisé crée une nouvelle zone UE. Afin de proposer un comparatif dans les dispositions réglementaires entre le PLU en vigueur et le PLU révisé, ce sont donc les principales dispositions réglementaires en vigueur des terrains qui sont analysées, à savoir

- UBe → nouvellement les secteurs UEa, UEc et UEd
- UZi → nouvellement le secteur UEb

Thème réglementaire	Dispositions du PLU en vigueur	Dispositions du PLU révisé
Caractère de la zone	UBe : Zone d'habitat collectif et d'équipements publics de la Treille pour un pôle d'équipements publics UZi : pôle sportif et d'hébergement touristique du Vignal	Zone d'équipements d'intérêt collectif et services publics, avec 4 secteurs : . UEa pour le gymnase du Bois de Saint-Jeaume . UEb pour le pôle sportif du Vignal . UEc pour l'ESAT . UEd pour les équipements publics du village
Destinations et sous-destinations	En UBe, les habitations, autre que public et d'intérêt collectif, sont interdites UZI : sont autorisées les constructions destinées à l'industrie et les habitations nécessaires au fonctionnement et surveillance du pôle sportif et d'hébergement touristique du Vignal	Les habitations si elles sont liées au fonctionnement des constructions autorisées, dans la limite de 150 m² en UEc L'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes, dans la limite de 30 % Les hébergements hôteliers et touristiques et la restauration, uniquement pour UEb Des conditions de volume et de nombre sont rajoutées pour les piscines.
Mixité fonctionnelle et sociale	/	Non réglementé
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	. UBe : 3 m . UZI : 15 m de l'axe des RD et 5 m des autres voies	3 m
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	. UBe : Dans une bande de 15 m de profondeur, en ordre continu ou d=h/2, min 4 m . UZI : d=h/2, min 5 m	. UEa, UEc, UEd : 4 m . UEb : d=h/2, min 5 m

Thème réglementaire	Dispositions du PLU en vigueur	Dispositions du PLU révisé
Emprise au sol	. UBe : 75 % . UZI : 30 %	. UEa et UEd : 50 % . UEb : 30 % . UEc : 75 %
Hauteur	. UBe : 12 m . UZI : 8 m	. UEa, UEc, UEd : 12 m . UEb : 8 m
Qualité urbaine	Dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines U Les toitures terrasse inaccessible sont autorisées mais traitées comme 5ème façade et végétalisée Les panneaux solaires doivent être intégrés.	Ajustement des règles pour être harmonisées avec l'ensemble du règlement de PLU
Traitement environnemental	UBe : 25 % de pleine terre UZI : 25 % de pleine terre	. UEa et UEd : 30 % . UEb : 50 % . UEc : 25 % Des dispositions sur les EBC et EVP sont rajoutées
Stationnement	Quota de places de stationnement automobile et deux-roues selon la destination	Les normes sont précisées pour l'ensemble des destinations autorisées dans la zone
Équipements et réseaux	Raccordement au réseau public d'eau et d'assainissement. Collecte des eaux pluviales.	La rédaction est ajustée à la demande de la CASA.

Le PLU en vigueur délimite trois secteurs d'activités économiques :

- le secteur UZa pour le site économique des Mousquettes
- le secteur UZb pour le site économique de la route du Bar sur Loup et de la route de Grasse
- le secteur UZi pour le pôle sportif et d'hébergement touristique du Vignal.

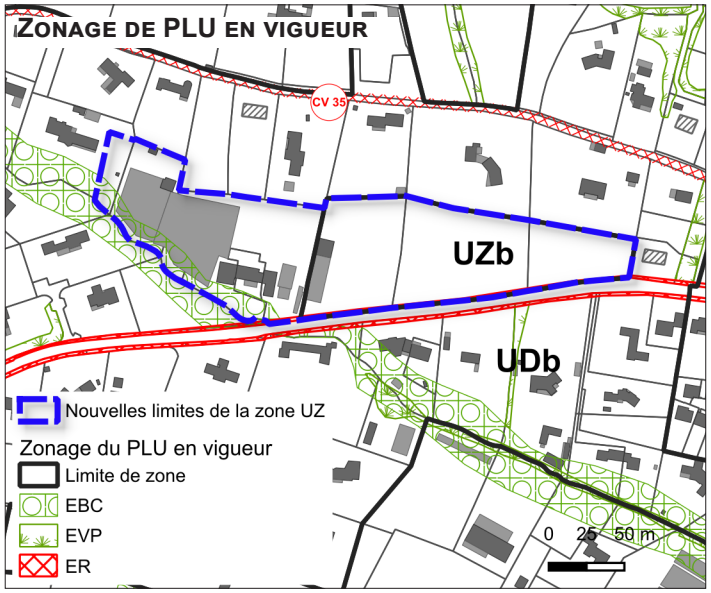
Le secteur UZa des Mousquettes, qui correspond à Costamagna, est réintégré dans la révision du PLU à la zone UB afin de permettre la poursuite du développement urbain du secteur et d'améliorer l'entrée de ville. Il en est de même pour le secteur UZb de Pré du Lac, réintégré en partie également à la zone UB pour améliorer l'entrée de ville depuis Bar sur Loup et en zone naturelle N.

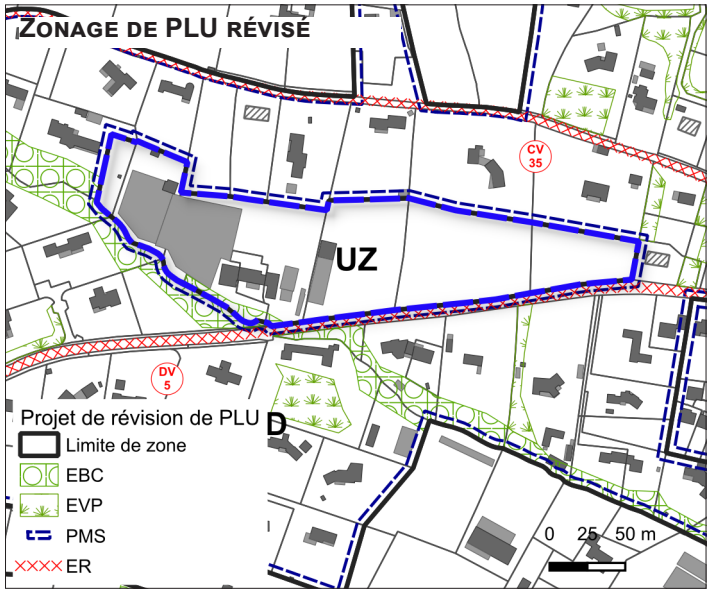
Le secteur UZi est renommé UEb dans la révision du PLU.

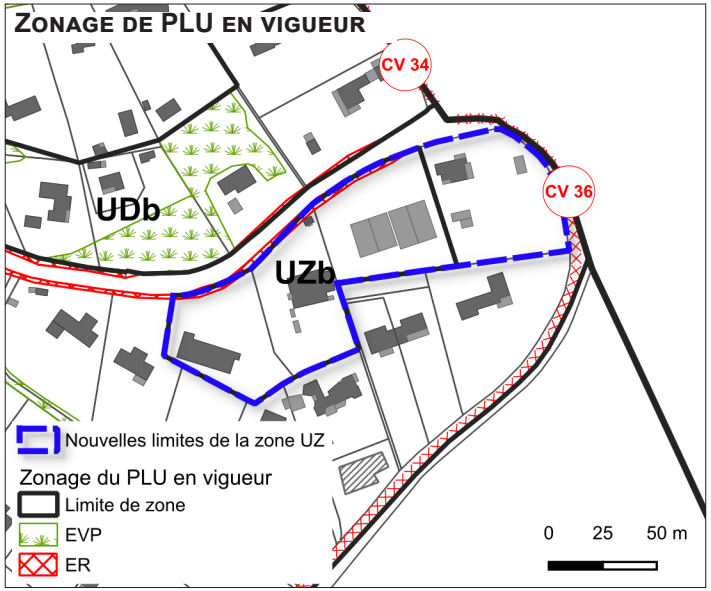
Dans le cadre de la révision du PLU, le maintien des activités économiques est recherché ainsi qu'un développement mesuré.

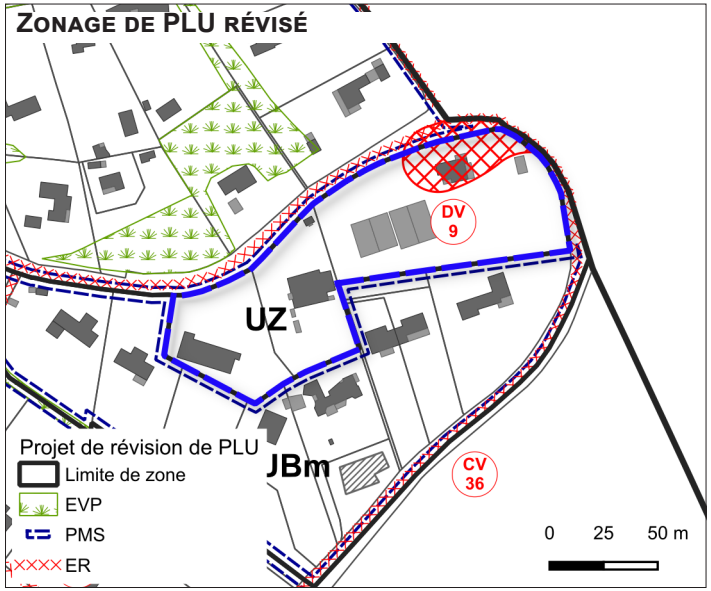
Pour ce faire, les deux secteurs UZb de la route de Grasse sont maintenus, agrandis et reclassés en zone UZ :

- Les serres désaffectées en UDb à l'ouest de la première sont intégrées à la zone UZ pour









permettre son confortement.

- Une continuité dans l'urbanisation le long de la route de Grasse est recherchée, avec l'intégration d'une parcelle supplémentaire, en limite communale avec Opio. Des nouveaux emplacements réservés pour amélioration des accès y sont inscrits.

Principales évolutions réglementaires

Thème réglementaire	Dispositions du PLU en vigueur	Dispositions du PLU révisé
Caractère de la zone	Zone à vocation économique avec trois secteurs : . UZa : site économique des Mousquettes . UZb : site économique de la route du Bar sur Loup et de la route de Grasse . UZl : pôle sportif et d'hébergement touristique du Vignal	Zone économique le long de la route de Grasse *(Seuls les secteurs UZb le long de la route de Grasse sont maintenus et reclassés en UZ)*
	NB : Par soucis de comparaison, seules les dispositions réglementaires du secteur UZb sont exposées ci-après ; les autres secteurs ayant été reclassées dans d'autres zones.	
Destinations et sous-destinations	Constructions à usage d'habitat nécessaire au fonctionnement et surveillance des installations économiques	Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites sont davantage précisées et permettent les évolutions des occupations déjà existantes. L'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes est admise, dans la limite de 30 %. Des conditions de volume et de nombre sont rajoutées pour les piscines.

Thème réglementaire	Dispositions du PLU en vigueur	Dispositions du PLU révisé
Mixité fonctionnelle et sociale	/	Non réglementé
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	15 m de l'axe des routes départementales et 5 m de l'alignement des autres voies	15 m de l'axe des routes départementales et 4 m de l'alignement des autres voies
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	d=h/2, min 4 m	Inchangé
Emprise au sol	50 %	Inchangé
Hauteur	8 m	9 m
Qualité urbaine	Dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines U Les toitures terrasse inaccessible sont autorisées mais traitées comme 5ème façade et végétalisée Les panneaux solaires doivent être intégrés.	Ajustement des règles pour être harmonisées avec l'ensemble du règlement de PLU
Traitement environnemental	25 % de pleine terre	30 % de pleine terre
Stationnement	Quota de places de stationnement automobile et deux-roues selon la destination	Les normes sont précisées pour l'ensemble des destinations autorisées dans la zone

Thème réglementaire	Dispositions du PLU en vigueur	Dispositions du PLU révisé
Équipements et réseaux	Raccordement au réseau public d'eau et d'assainissement. Collecte des eaux pluviales.	La rédaction est ajustée à la demande de la CASA.

3. JUSTIFICATIONS DES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles – A – sont composées d'espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ces espaces peuvent donc comprendre des terrains qui ne sont pas encore cultivés, exploités ou utilisés, mais qui bénéficient de caractéristiques pouvant permettre une éventuelle utilisation à des fins agricoles ultérieurement.

Les espaces de restanques, les oliveraies, les champs de plantes à parfum... témoignent également du patrimoine agricole de la commune et sont à ce titre protégé en vue de leur (ré) exploitation.

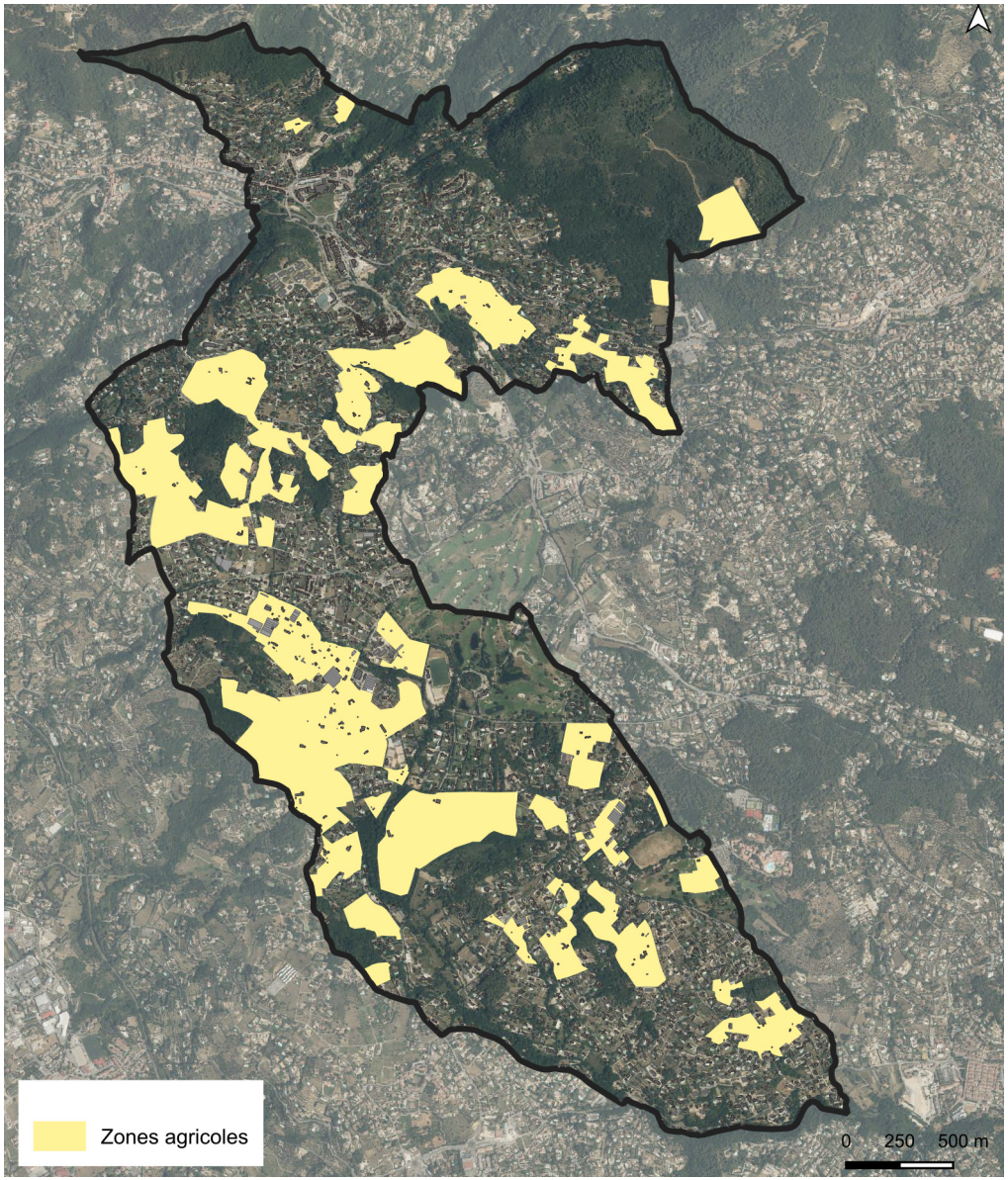
Les zones agricoles présentent par ailleurs des enjeux paysagers et / ou écologiques pour l'ensemble du territoire.

En délimitant ces différents secteurs en zone agricole A, la Municipalité fait le choix de préserver sa ruralité et notamment sa campagne et d'assurer la pérennité de son agriculture et de la renforcer.

La plupart des zones agricoles A intégrées au PLU révisé étaient déjà classées comme tel dans le PLU approuvé en 2019.

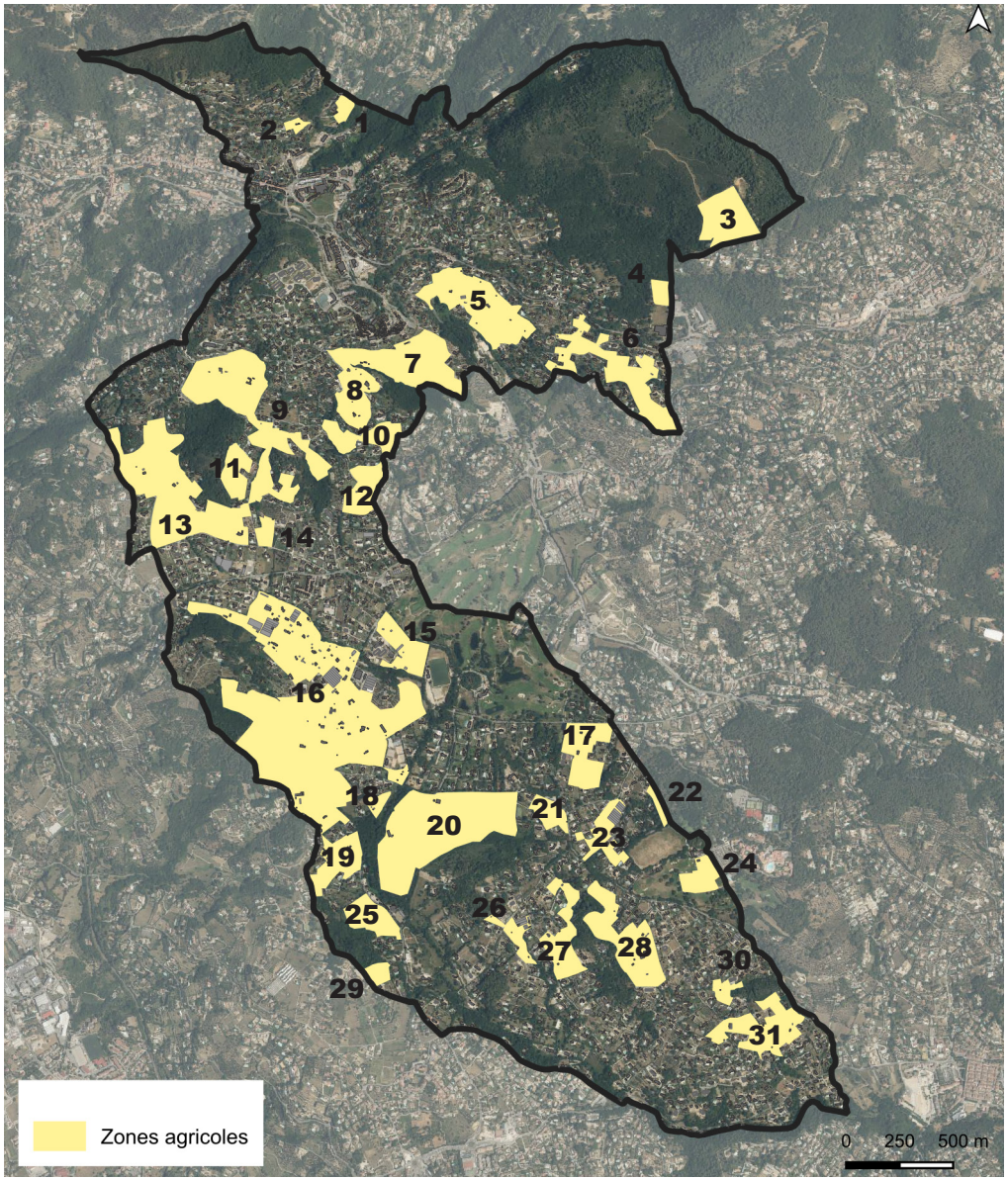
Le PLU approuvé en 2019 prévoyait un zonage spécifique Ao pour les oliveraies avec constructibilité restreinte ; les secteurs sont tous réintégrés en zone A.
Il s'agit de permettre une meilleure mixité agricole, compte tenu du mode de développement économique du monde agricole.

Par ailleurs, la commune est concernée par une Zone Agricole Protégée (ZAP) sur trois secteurs agricoles : Les Ferrages, la Fouan et le Vignal. La ZAP est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU ; elle figure en annexe du PLU révisé.

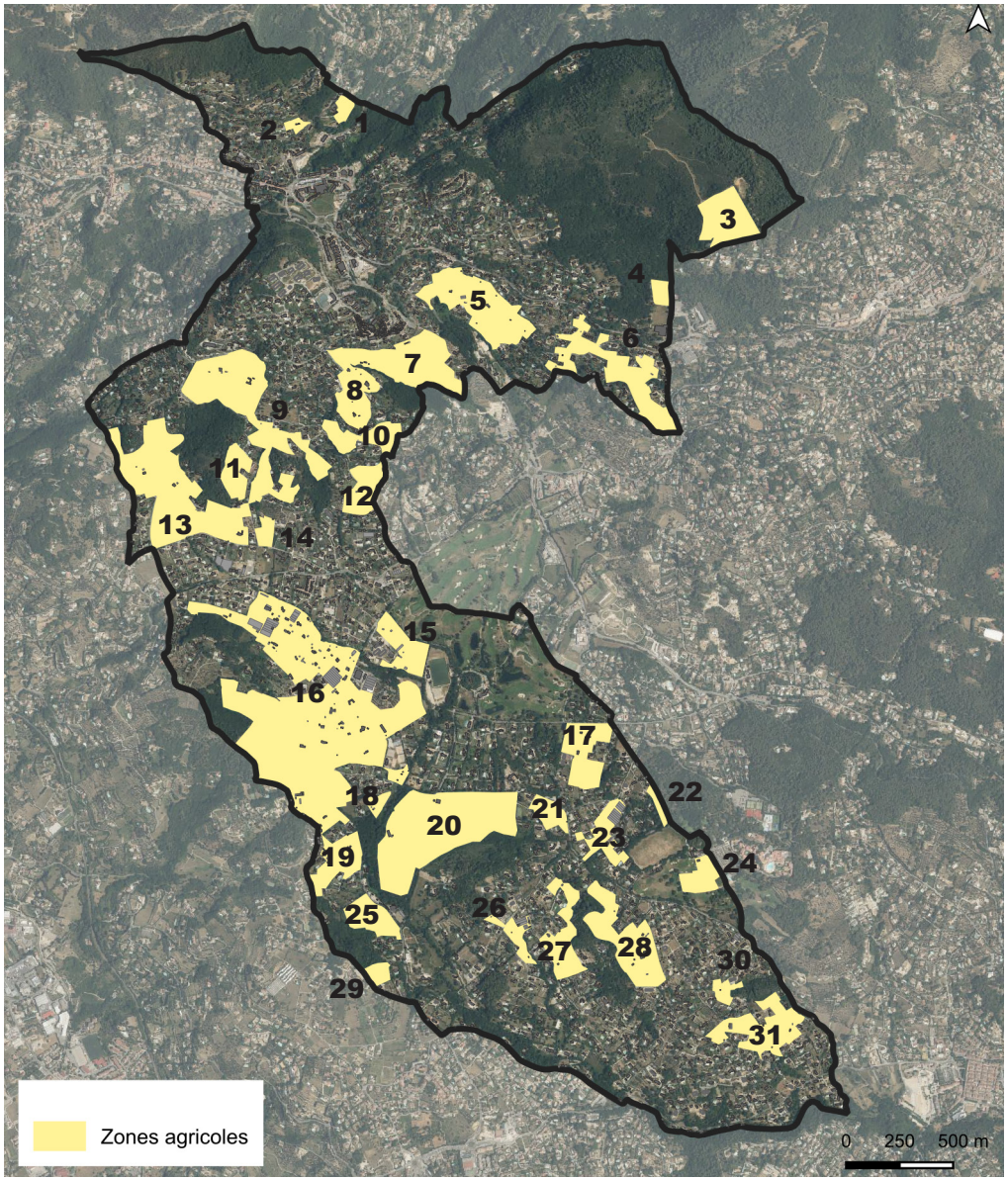


Des justifications par secteur sont apportées ci-après :

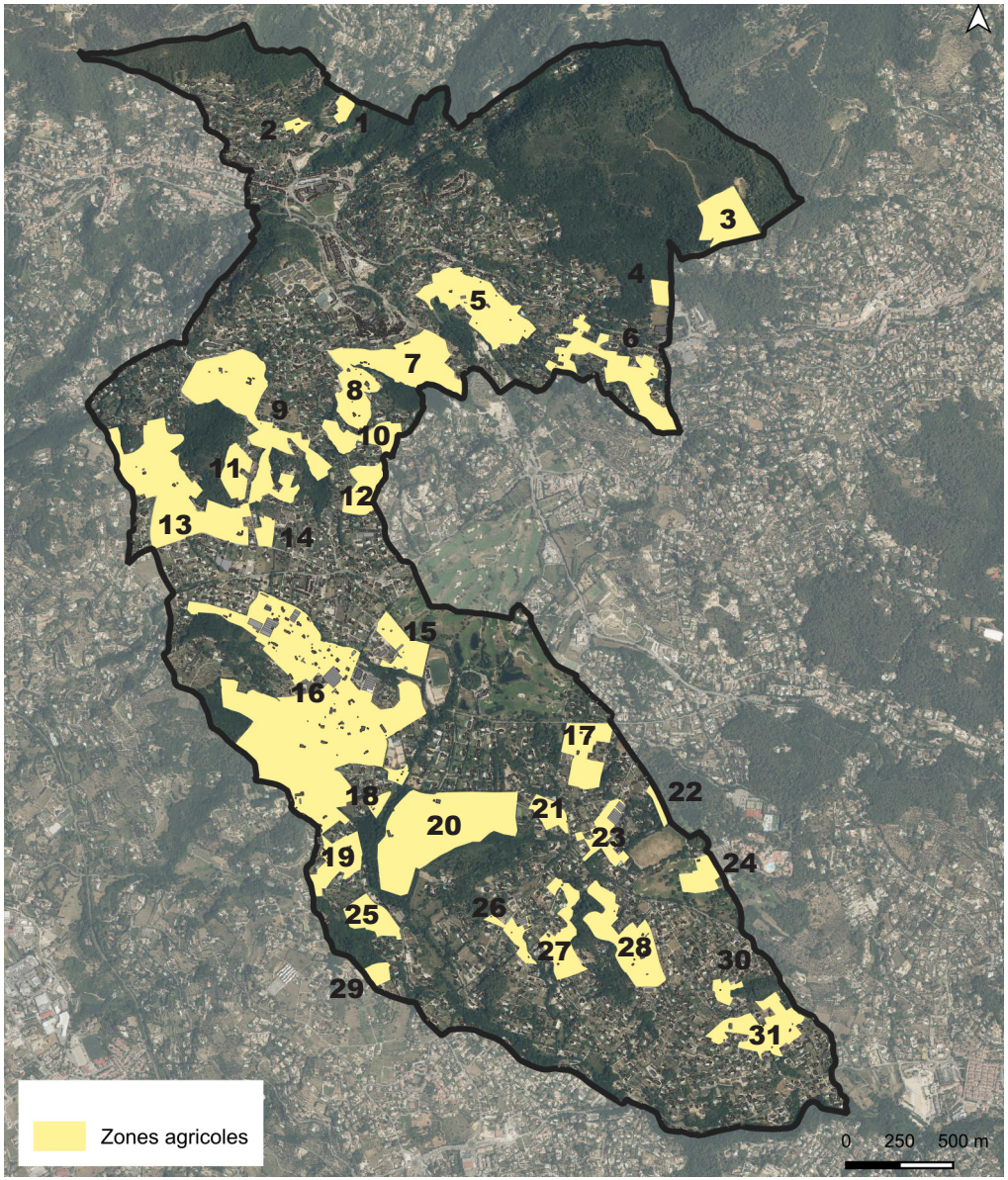
N°	Justifications
1	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur Terrains en friche
2	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur Demande des propriétaires pour un classement en zone A
3	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur Terrain communal, oliveraie, plantation de fruitiers et chênes truffiers
4	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur Exploitation en cours par un berger
5	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur La majorité des parcelles sont inscrites dans la Zone Agricole Protégée (ZAP) : La Fouan Le secteur comprend des parcelles maraîchères valorisées en Agriculture Biologique, dont la production est vendue au marché paysan et des parcelles oléicoles.
6	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur. Une parcelle est intégrée pour créer une continuité. Terrains en restanques avec oliveraies.
7	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur et agrandissement pour correspondre au périmètre de la ZAP : Les Ferrages 4 hectares appartiennent à la commune : poulailler, maraîchage avec serre, oliveraies exploitées par une agricultrice... Les parcelles AL 42-43-44, en continuité directe de la ZAP, sont également intégrées en raison de leur caractère paysager et de la présence des oliveraies.
8	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur, avec agrandissement au sud Grandes oliveraies de part et d'autre du chemin du Moulin
9	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur. Les constructions existantes sont intégrées à la zone ainsi que quelques parcelles pour créer une continuité.



N°	Justifications
10	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur. Terrains en restanques avec oliveraies.
11	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur. Terrain en partie en oliveraie.
12	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur. Oliveraie sur une grande propriété.
13	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur. Protection paysagère le long du chemin du Plan de Clermont : pré et oliveraie
14	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur. Protection paysagère (ABF).
15	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur. Exploitation agricole historique. Actuellement l'ESAT La Bastide avec production légumière et transformation. Vente sur place
16	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur. Terrain agricole appartenant à l'Association de Formation et de Promotion pour Jeunes et adultes en Recherche (AFPJR), ainsi que plusieurs exploitations agricoles, avec des serres, club équestre, etc...
17	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur. Terrain agricole historique, exploité par le passé
18	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur. Terrain plat
19	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur Terrain agricole historique
20	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur, avec agrandissement au sud. Le périmètre correspond aux parcelles inscrites dans la Zone Agricole Protégée (ZAP) : Le Vignal Présence de maraîchage, d'horticulture et de prairies pour le centre équestre. Ferme départementale et terrains communaux. Projet d'apiculture



N°	Justifications
21	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur. Les terrains sont communaux. Ils correspondent aux parcelles face à la chapelle Notre Dame du Brusc. Ils accueillent notamment la fête agricole chaque année.
22	Création d'une nouvelle zone agricole. Demande du propriétaire d'être classé en zone agricole
23	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur. Anciennes serres pour la culture de roses.
24	Création d'une nouvelle zone agricole. Elle correspond à l'oliveraie du golf du Club Med, situé à cheval entre la commune de Châteauneuf-Grasse et celle d'Opio. Ce classement fait le lien avec la zone agricole du PLU d'Opio en vigueur.
25	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur. Présence d'un lac
26	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur, avec rajout d'une parcelle pour créer une continuité. Présence de serres.
27	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur. Terrains en restanques avec oliveraies.
28	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur. Oliveraie et vignes
29	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur, avec agrandissement au nord. Terrains en friche.
30	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur.
31	Maintien de la zone agricole du PLU en vigueur. Terrains en friches et parcelle communale avec plantation de vignes



Principales évolutions réglementaires

Thème réglementaire	Dispositions du PLU en vigueur	Dispositions du PLU révisé
Caractère de la zone	Protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles	Inchangé
Destinations et sous-destinations	Bâtiments agricoles Extension mesurée des constructions d'habitation existante, sous conditions : 30 %, sans dépasser 150 m² de surface de plancher et 200 m² d'emprise au sol, dans un rayon de 10 m En Ao, remise agricole limitée à 45 m² et 3,5 m	Les conditions d'évolution des habitations existantes sont précisées selon les préconisations de la CDPENAF. Les habitations liées et nécessaires à l'exploitation sont autorisées, dans la limite de 150 m² de surface de plancher, tout comme les constructions nécessaires à l'accueil des salariés de l'exploitation. Il est rajouté la possibilité de réaliser des constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement, à la présentation pédagogique ou encore à la vente directe des produits, sous réserve d'être directement liées à l'activité sur place.
		Cela doit permettre à certains exploitants de diversifier leur activité et de favoriser les circuits courts.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé	Inchangé
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	5 m	Inchangé
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	5 m	Inchangé
Emprise au sol	. 20 % pour les bâtiments agricoles d'exploitation . 10 % pour les bâtiments d'habitation autorisés . 30 % pour les serres tunnels > 1,80 m	Inchangé pour les bâtiments agricoles. Les serres à usage de production agricole ne génèrent pas d'emprise au sol. Les autres dispositions sont introduites à l'article 2.
Hauteur	7 m	Inchangé

Thème réglementaire	Dispositions du PLU en vigueur	Dispositions du PLU révisé
Qualité urbaine	En comptabilité avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages	Inchangé
Traitement environnemental	/	/
Stationnement	/	/
Équipements et réseaux	Raccordé au réseau d'eau potable et respecter les règlements en vigueur pour l'assainissement et les eaux pluviales	La rédaction est ajustée à la demande de la CASA.

L'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme précise que « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*
Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

A ce titre, les dispositions réglementaires concernées de la zone agricole A sont soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), après l'arrêt de la révision du PLU.

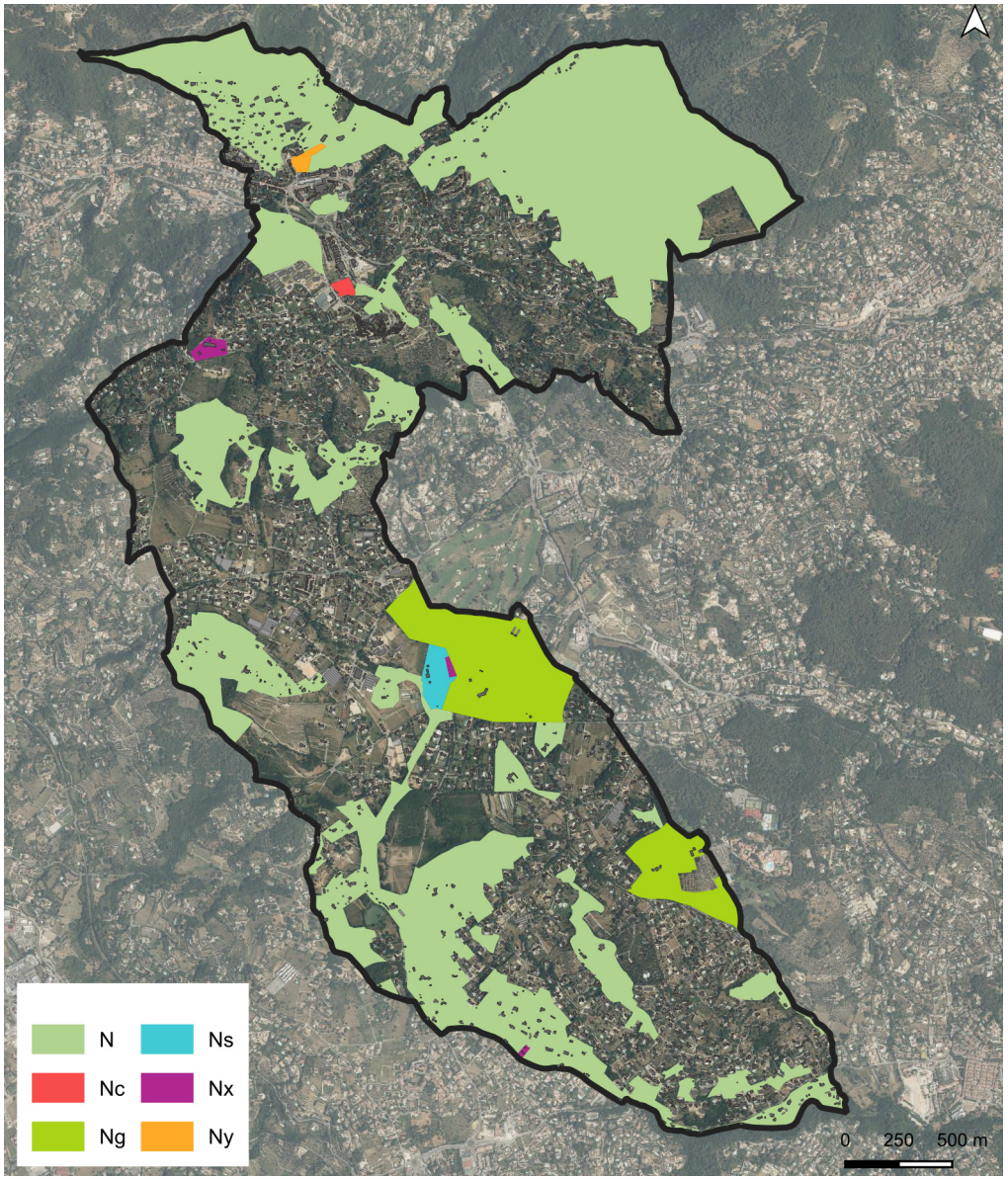
Les zones naturelles – N – correspondent à des espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique). Les risques naturels, et notamment les incendies de forêts, conditionnement également fortement ce zonage naturel.

Cette logique était déjà inscrite dans le PLU approuvé de 2019. Les limites de la zone N restent globalement inchangées, hormis quelques rectifications pour tenir compte des évolutions dans le projet agricole, des adaptations par rapport à l'occupation des sols ou encore des rectifications topologiques de dessin.

Quelques secteurs spécifiques sont également délimités et correspondent à des activités existantes, compatibles avec le caractère naturel et inconstructible de la zone N :

- Le secteur Nc, pour le cimetière
- Les secteurs Ng, correspondant aux parcours de golf.
- Le secteur Ns pour les activités sportives
- Le secteur Nx pour les ouvrages techniques
- Le secteur Ny pour l'aire de stationnement relais.

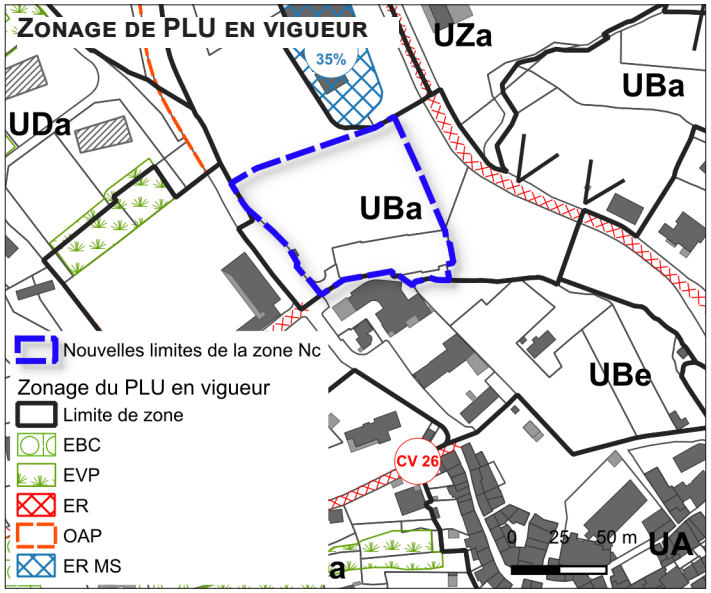
Ils sont détaillés ci-après.

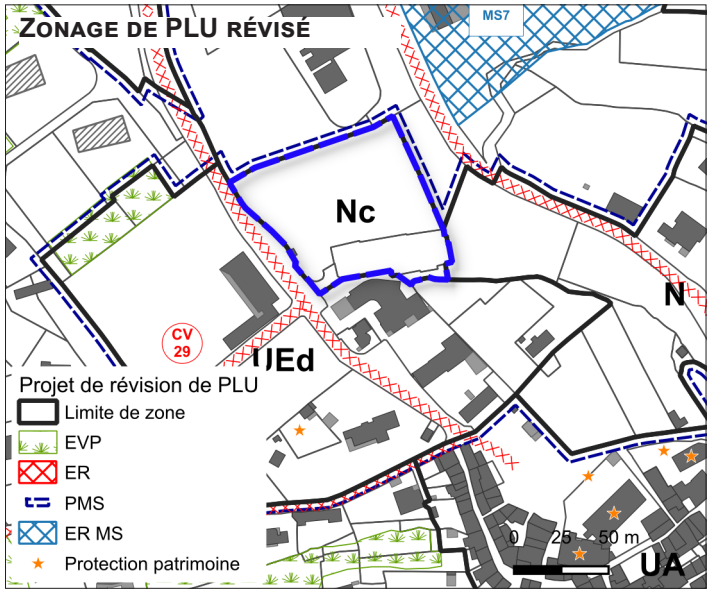


• Le secteur Nc

Le secteur Nc correspond au cimetière existant sur la commune. Il est situé au Nord du village historique.
Le PLU approuvé en 2019 ne prévoyait pas de zonage spécifique pour le cimetière ; il était classé en zone UBa.

Dans le cadre de la révision du PLU, un secteur spécifique Nc, visant à mieux satisfaire aux besoins et à la vocation de « l'activité », est créé.

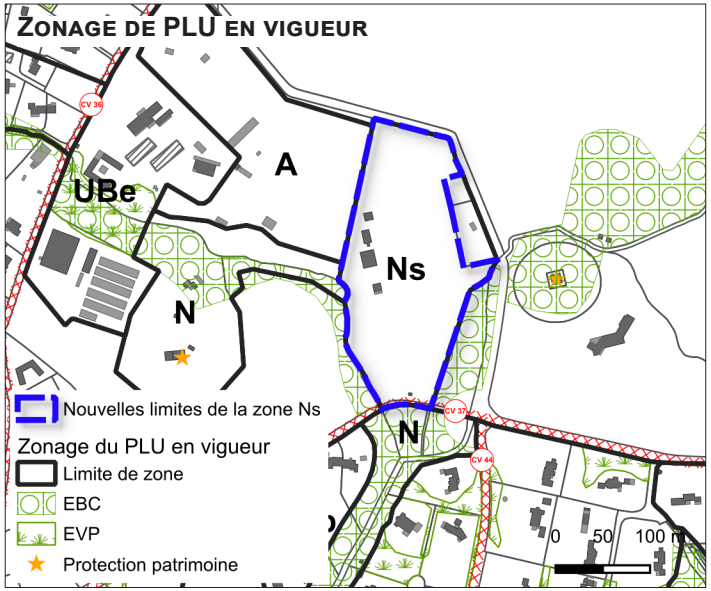


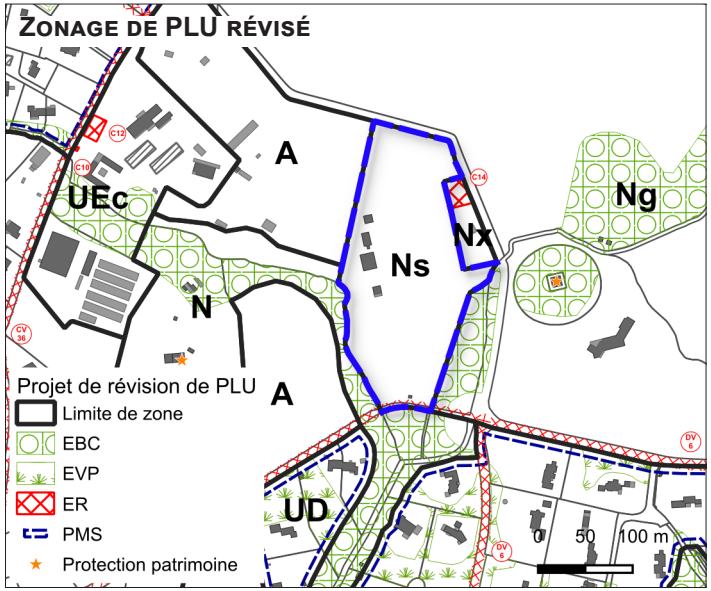


• Les secteurs Ns et Nx

Le secteur Ns, déjà identifié dans le PLU approuvé de 2019, est réservé aux activités sportives. Il correspond au stade de la Bastide, à proximité du Golf de la Grande Bastide.

Dans le cadre de la révision du PLU, une partie de ce secteur est reclassé en secteur Nx, correspondant aux zones naturelles accueillant des ouvrages techniques (stations de pompage de traitement des eaux, bassins de rétention, déchetterie...). Un emplacement réservé C14 permet l'extension de la station d'épuration.

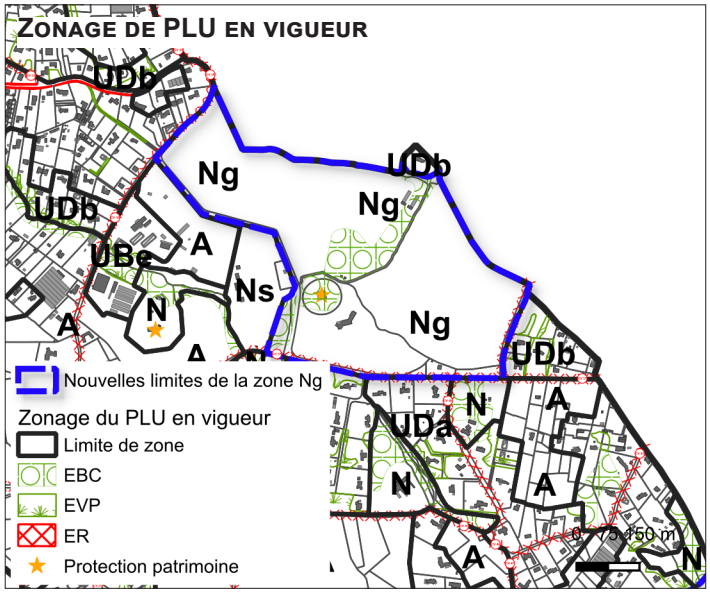


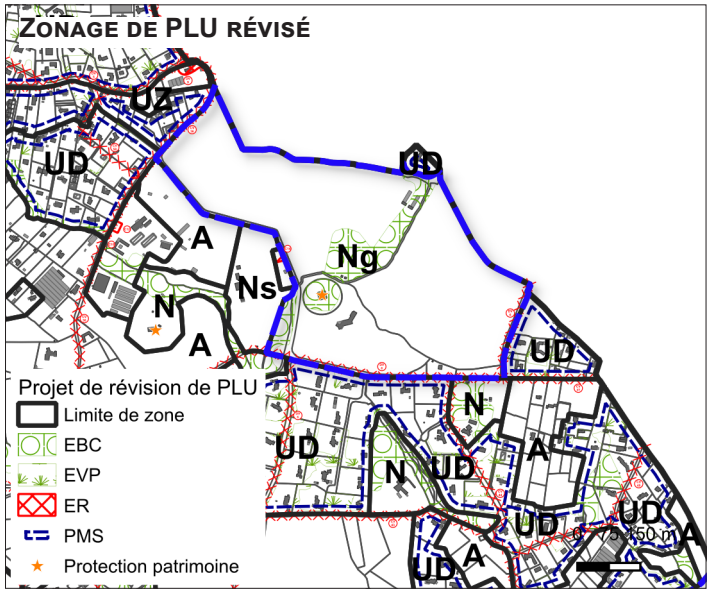


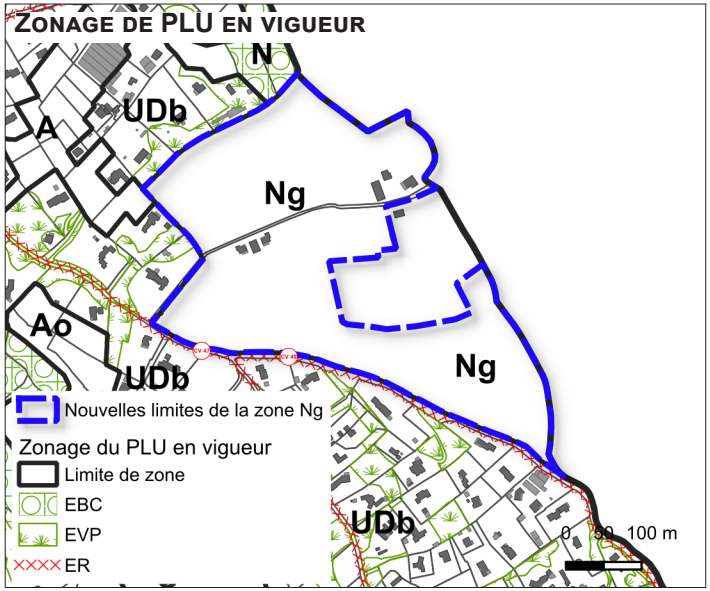
• Le secteur Ng

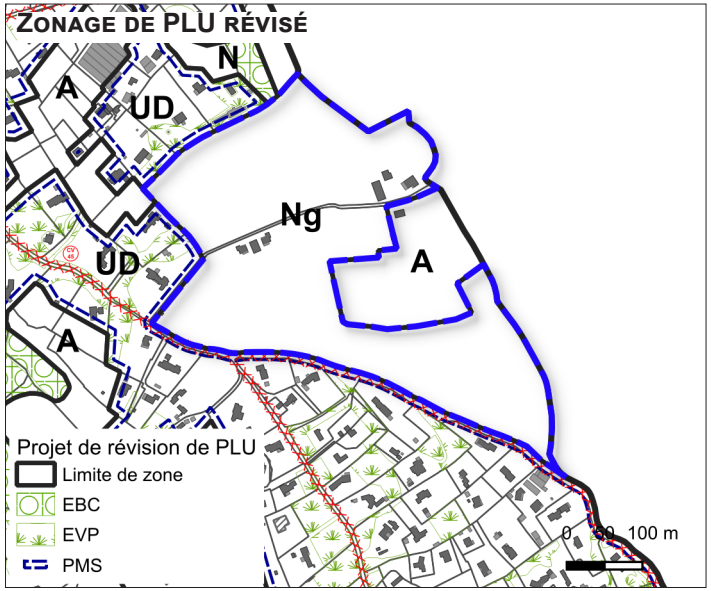
Le secteur Ng correspond aux parcours de golf. La commune est concernée par deux golfs : le golf de la grande Bastide, en partie sur la commune d'Opio et le golf du Club Med, également en partie sur la commune d'Opio.

Les limites du secteur Ng restent inchangées par rapport au PLU approuvé en 2019, à l'exception du golf du Club Med où l'oliveraie située à cheval entre Châteauneuf-Grasse et Opio est reclassée en zone agricole A. Ce classement fait le lien avec la zone agricole du PLU d'Opio en vigueur.







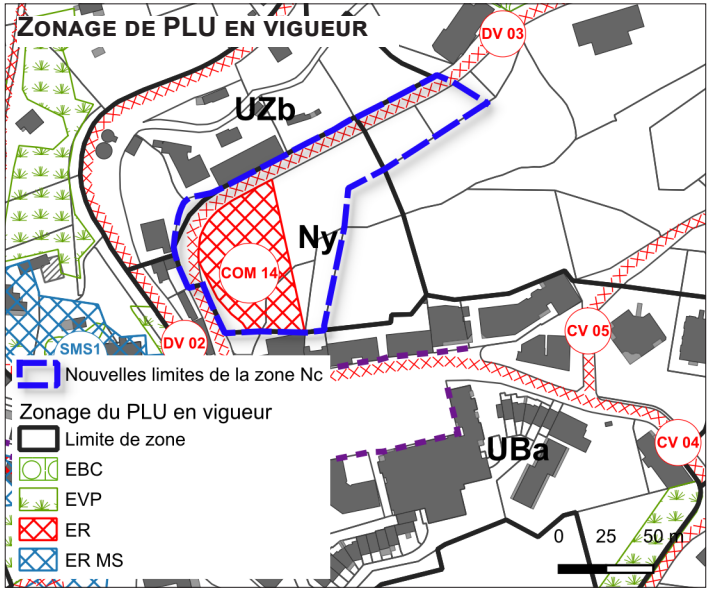


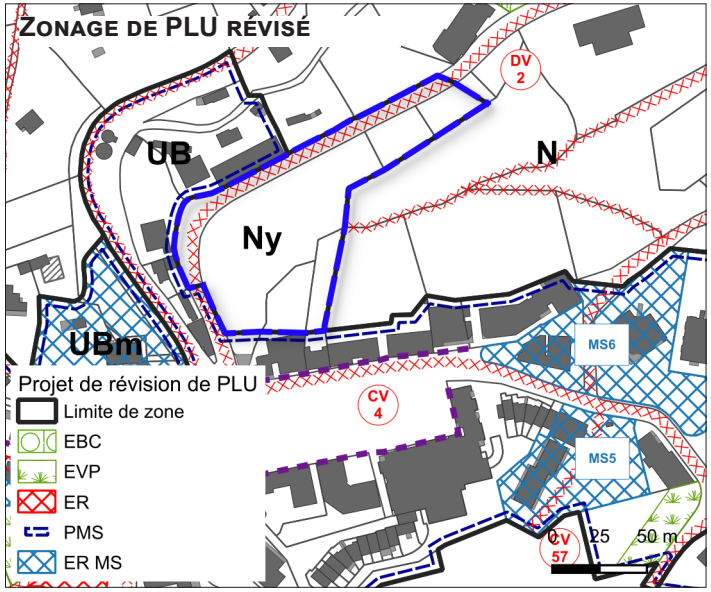
• Le secteur Ny

Le secteur Ny est situé au nord du quartier de Pré du Lac.
Le PLU approuvé en 2019 avait délimité ce secteur pour la création d'un parc relais multimodal inscrit au Plan de Déplacement Urbain de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis. Un emplacement réservé était également intégré au PLU.

Le parc relais a été réalisé.

Dans le cadre de la révision du PLU, l'emplacement réservé est supprimé.
La vocation du secteur Ny est confortée ; le secteur est redélimiter pour tenir compte du parking de covoiturage réalisé et permettre d'éventuels aménagements le long de la RD 2210 (en lien avec la liste cyclable des Balcons d'Azur).





Principales évolutions réglementaires

Thème réglementaire	Dispositions du PLU en vigueur	Dispositions du PLU révisé
Caractère de la zone	Zone spécifique aux zones naturelles et forestières, avec plusieurs secteurs spécifiques : . Ng pour les deux secteurs golfique . Nh pour les secteurs d'habitat diffus . Ns dites d'aires sportives . Nx pour les zones naturelles accueillant des ouvrages techniques . Ny délimitant le projet de parc relais	La vocation de la zone N est inchangé. Des ajouts et suppressions dans les secteurs sont faits selon les besoins : . Les secteurs Nh sont supprimés. Ils sont reclassés en zone N ou A. . Un secteur Nc est créé pour délimiter le cimetière existant
Destinations et sous-destinations	En N et Nh : . les constructions liées au pastoralisme . Les extensions des bâtiments d'habitation existant, dans la limite de 10 % de la surface de plancher, sans dépasser 150 m² en zone N et 250 m² en zone Nh En Ng : les constructions et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des golfs	Des dispositions particulières pour les sites de restanques et en pente sont rajoutées. En zone N, . Il est rajouté la possibilité de créer des logements, lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agro-pastorale, dans la limite de 150 m² de surface de plancher. . Les conditions d'extensions des constructions d'habitations existantes sont précisées,
	En Ns : les équipements collectifs de sports et de loisirs En Nx : les occupations et utilisations du sol liées aux ouvrages techniques de traitement et de valorisation de l'eau potable En Ny : les occupations et utilisations du sol liées à la construction et à l'exploitation du parc relais et de covoiturage à Pré du Lac	selon les recommandations de la CDPENAF. . que les bâtiments d'activités existantes puissent s'étendre de 30 %. . En Nc : des dispositions sont rajoutées, limitées aux travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement et gestion des cimetières Inchangé pour Ng, Ns, Nx et Ny
Mixité fonctionnelle et sociale	/	Non réglementé
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	5 m	Inchangé Des précisions sont apportées pour l'implantation des serres
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	5 m	Inchangé Des précisions sont apportées pour l'implantation des serres

Thème réglementaire	Dispositions du PLU en vigueur	Dispositions du PLU révisé
Emprise au sol	Non réglementé	Il est rappelé que l'emprise au sol est limitée à 150 m² pour les constructions d'habitation existantes Elle est fixée à 20 % pour les bâtiments agricoles d'exploitation, y compris les annexes, et 30 % pour les serres tunnels de plus d'1,80 m
Hauteur	7 m	Inchangé
Qualité urbaine	En comptabilité avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages Dispositions spécifiques au respect du L.151-19 et L.151-23	Inchangé
Traitement environnemental	Dispositions spécifiques sur la conservation des végétaux, pour le verdissement...	Une partie des dispositions sont intégrées dans les dispositions générales. Des dispositions spécifiques aux EBC et EVP sont intégrées Il est rajouté une obligation de 80 % minimum de pleine terre
Stationnement	Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations	Inchangé
Équipements et réseaux	Raccordement au réseau public d'eau et d'assainissement.	La rédaction est ajustée à la demande de la CASA.

L'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme précise que « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*
Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

A ce titre, les dispositions réglementaires concernées de la zone agricole N sont soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), après l'arrêt de la révision du PLU.

5. JUSTIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *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 ;*
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 [...]* »

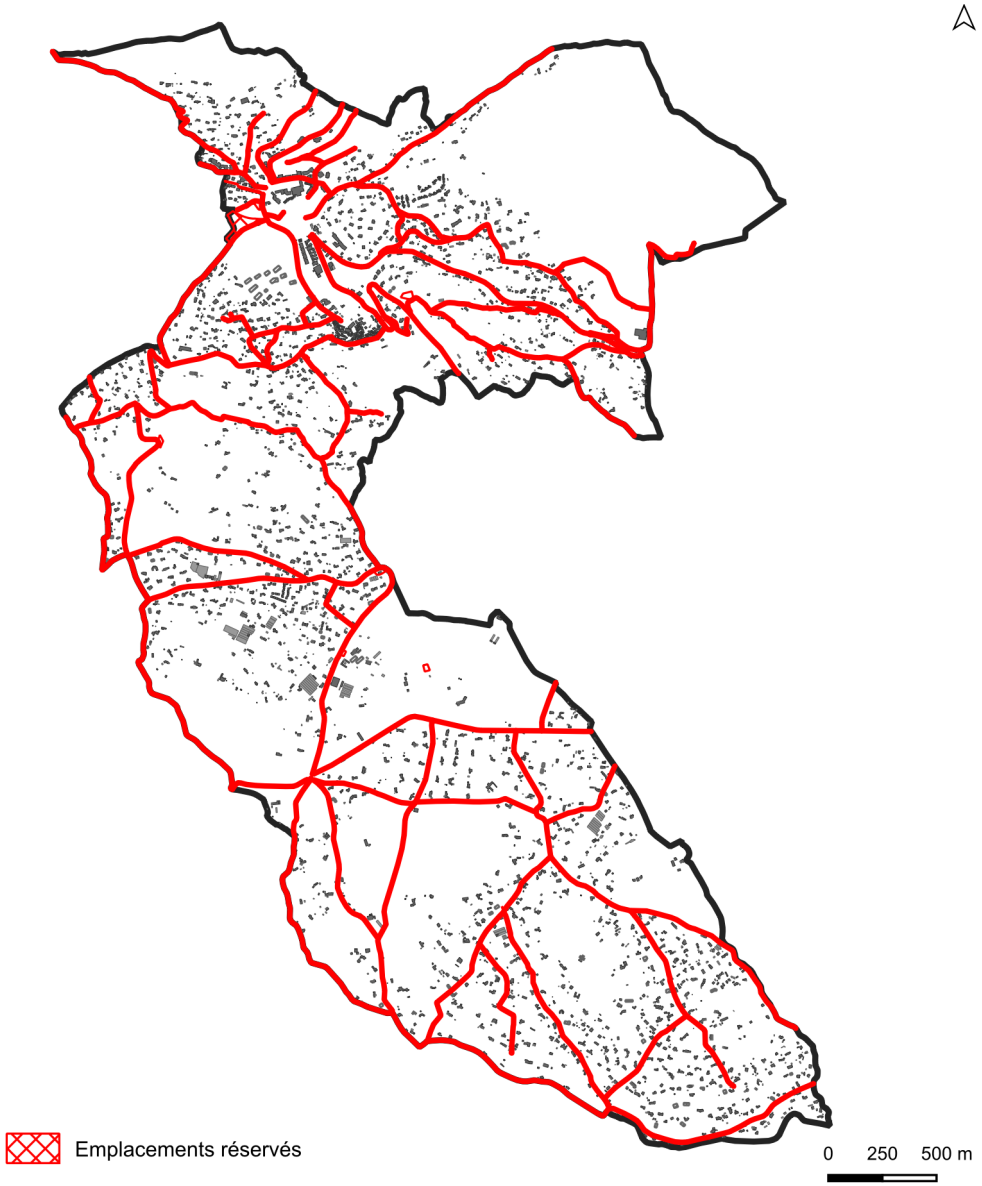
Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées (besoins actuels et futurs) et l'acquisition des terrains correspondants. Ils permettent la mise en œuvre de l'organisation et du fonctionnement de la commune de demain inscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
Il n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire peut en conserver la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre le bénéficiaire en demeure de l'acquérir.

Les terrains inscrits en emplacements réservés sont repérés au plan de zonage par une trame particulière et un numéro qui renvoie à une liste annexée au dossier de PLU (Liste des emplacements réservés).

Le PLU révisé de Châteauneuf-Grasse identifie :

- 67 emplacements réservés destinés à des aménagements et élargissement d'accès et de voies de circulation, au bénéfice du département des Alpes-Maritimes « DV » ou de la commune « CV »;
- et 14 emplacements réservés destinés à des aménagements d'ouvrages et d'équipements publics, au bénéfice du département « D » ou de la commune « C ».



Les emplacements réservés pour aménagement et élargissement d'accès et de voies de circulation

L'urbanisation du territoire s'est réalisée depuis les années 90 de façon très dispersée. Les voiries, souvent d'anciens chemins et voies rurales, sont étroites et ne sont plus adaptées à l'augmentation des flux de véhicules.

Pour ce faire, de nombreux emplacements réservés, déjà inscrits dans le PLU approuvé en 2019, sont maintenus dans le PLU révisé, pour la création d'aménagement et d'élargissement de voirie. La largeur et le bénéficiaire sont dépendants de l'axe concerné.

Les emplacements réservés pour aménagements d'ouvrages et d'équipements publics

Les emplacements réservés fixés dans la révision du PLU ont pour but de répondre aux besoins actuels et futurs de la commune.

Ils visent à conforter le niveau d'équipements publics, notamment avec l'Emplacement Réservé ER n° C9 pour la création d'une micro-centrale hydroélectrique ou encore les ER C10, ER C11, ER C12, ER C13 et ER C14 pour le traitement des eaux usées et extension de la station d'épuration.

Ils visent également à la mise en sécurité de la population, face aux risques incendie de forêt essentiellement, avec l'aménagement d'aires de retournement, de bassin de rétention... (ER C5).

Enfin, ils permettent de proposer de nouveaux espaces récréatifs, avec notamment l'ER C3 pour la création d'un parc paysager.

La commune de Châteauneuf-Grasse doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de la CASA, prorogé de 2 ans par délibération du 23 juin 2025. Ainsi, pour la commune de Châteauneuf-Grasse, les objectifs de création de logements à l'horizon 2027 sont de :

- 20 logements par an, soit 160 logements
- dont 9 logements sociaux par an, soit 72 logements sociaux.

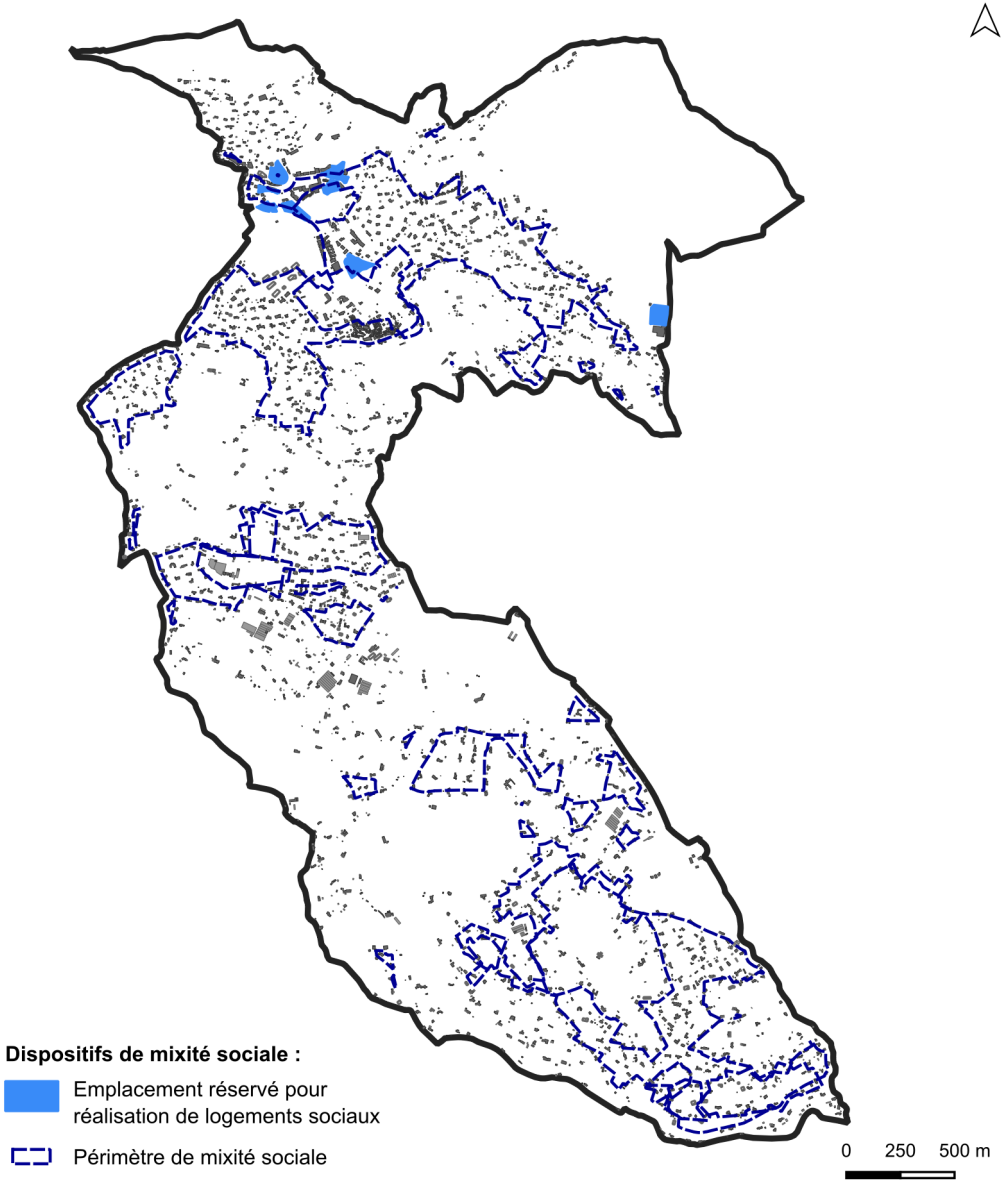
Depuis le début d'application du PLH en 2020, la commune a accordé des permis de construire, dont leur mise en œuvre a permis la réalisation de près de 180 nouveaux logements*. Les objectifs du PLH ont d'ores et déjà été atteints.

En termes de logements sociaux, la CASA a délivré 3 agréments en 2021, 11 agréments en 2023 et 64 agréments en 2024, soit un total de 78 agréments depuis 2020. Les objectifs du PLH sont également déjà atteints en termes de production sociale.
167 nouveaux agréments sont en cours et devraient être délivrés prochainement. Ils se situent dans le secteur des Plaines.

La commune de Châteauneuf-Grasse est également soumise aux obligations de la loi SRU depuis qu'elle a dépassé le seuil de 3 500 habitants. Elle doit donc répondre à un quota minimum de 25 % de logements sociaux.

Un arrêté préfectoral a fixé le déficit de logements sociaux pour la commune. Au 1er janvier 2024, il a été estimé que la commune comptabilisait 111 logements sociaux, soit 6,9 % du parc de résidences principales. A ce titre, et pour répondre aux exigences de la loi SRU, 290 logements sociaux sont manquants.

Pour réduire le déficit de logements sociaux, et se mettre en comptabilité avec la loi



* *Ce chiffre est issu de l'analyse réalisée pour identifier la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les créations de logements par changement de destination, extensions d'habitation existante, etc... ne sont pas comptabilisées.*

SRU, la Municipalité inscrit dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) l'objectif de « *satisfaire aux enjeux de la loi SRU par la production de logements dits loi SRU :*

- *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.* »

Pour cela, comme au PLU précédent, la commune mobilise un outil : les emplacements réservés pour mixité sociale, au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme.

« *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. »

Les emplacements réservés pour mixité sociale délimités au plan de zonage et inscrits dans la liste des prescriptions spéciales annexée au dossier de révision du PLU, permettent, dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou de constructions neuves, de réserver pour le développement de l'habitat des parcelles situées en zones urbaines, proches des centralités, des services, des transports en commun, et d'en préciser le programme au regard des objectifs communaux et des caractéristiques des quartiers concernés.

Il convient de préciser que ces ER MS ne contraignent pas la constructibilité complémentaire pour une vocation spécifique, lorsque celle-ci est possible, par exemple, des commerces, services,... et l'on peut donc combiner d'autres affectations compatibles avec l'habitat. L'objectif recherché au travers de cet outil est de favoriser une mixité sociale et fonctionnelle à l'échelle des quartiers et plus largement de la commune.

Sur le territoire communal, 8 emplacements réservés pour mixité sociale sont inscrits. Pour l'ensemble de ces secteurs, à l'exception de l'ER MS n°8, 50 % minimum de la surface de plancher totale des opérations devra être affectée à des logements locatifs sociaux. Ce taux est porté à 100 % pour l'ER MS n°8.

Pour les ER MS n°1 à 7, 10 % supplémentaires devront être également affectés à des logements de type Bail Réel Solidaire (BRS).

Numéro	Localisation	Estimation LS
ER MS 1	Parcelle AC 194-199-35-36 Pré du Lac	14 LLS et 3 BRS
ER MS 2	Parcelle AC 218 Pré du Lac	22 LLS et 5 BRS
ER MS 3	Parcelle AC 64-68 Pré du Lac	17 LLS et 4 BRS
ER MS 4	Parcelle AC 86 Pré du Lac	12 LLS et 3 BRS
ER MS 5	AC 205 Pré du Lac	12 LLS et 3 BRS
ER MS 6	AC 149-116 Pré du Lac	36 LLS et 8 BRS
ER MS 7	AD 2523-2529 Les Mousquettes	20 LLS et 4 BRS
ER MS 8	AI 37 Saint-Jeaume	108 LS

Il est ainsi estimé **un total de 271 logements sociaux potentiels à l'horizon du PLU**.

La commune de Châteauneuf-Grasse intègre également un nouvel outil : le Périmètre de Mixité Sociale « PMS », au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

« *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.* »
Le PLU révisé de Châteauneuf-Grasse compte un périmètre de mixité sociale, qui couvre l'ensemble des zones urbaines UA, UB et UD.
Le règlement dispose que :

« *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 affectée 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 affectée à des logements sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure). »

L'intégration d'un tel dispositif permet d'assurer une production sociale sur l'ensemble des zones urbaines à vocation d'habitat, en cas de délaissement des ER MS et pour assurer une mixité sociale et fonctionnelle dans l'ensemble des quartiers.

Avec ce dispositif, il est ainsi estimé un total de 28 logements sociaux potentiels à l'horizon du PLU.

Ainsi, à l'horizon 2038, le PLU révisé permet la réalisation potentielle de 299 logements sociaux.

→ **Les objectifs du PLH 2020-2025, prorogés à 2027, de la CASA sont atteints et largement dépassés.**

→ **Le déficit de 290 logements sociaux annoncé par le Préfet au 1er janvier 2024 est comblé : 167 nouveaux agréments en cours et 299 nouveaux logements sociaux potentiels permis par la révision du PLU.**

→ **Il est estimé un taux de logements sociaux de 22 % à l'horizon du PLU*.**

* *estimation basée sur un nombre de résidences principales potentiel en 2038 à 2 601 logements et un total de 577 logements sociaux*

Les espaces boisés classés (EBC)

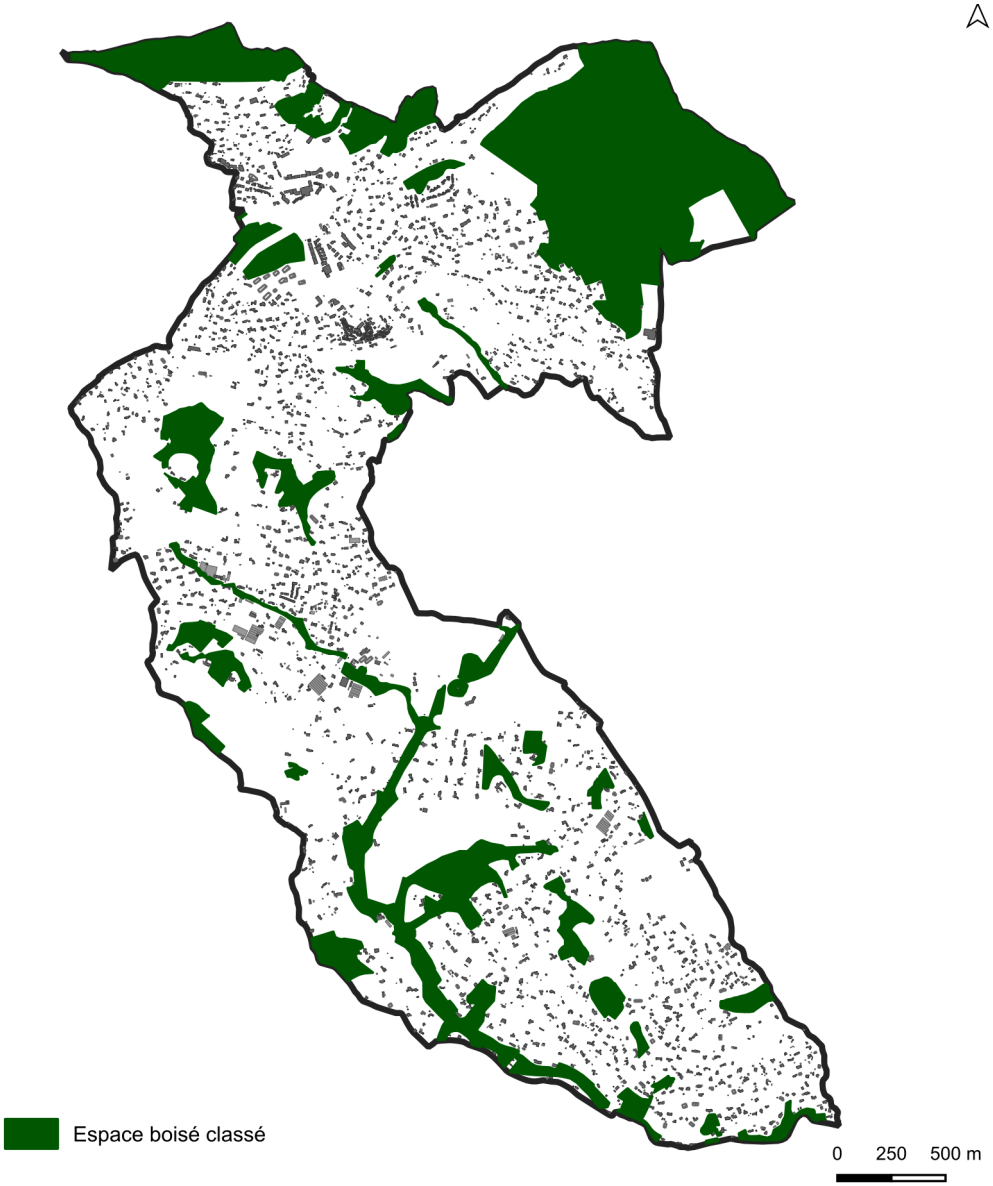
L'article L.113-1 du Code de l'urbanisme stipule que « *les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, [...]. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements* ».

Les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations font partie de ce classement. Il peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.
Le classement d'un espace boisé résulte de son inscription en tant que tel au PLU et peut être situé en zone urbaine, à urbaniser ou naturelle.
Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces boisés classés représentent des surfaces de toutes tailles répartis sur l'ensemble des reliefs de la commune, des fonds de vallons, et ponctuellement dans les espaces urbanisés. Ils pérennisent le patrimoine végétal de la commune.

Les Espaces Boisés Classés sont réglementés à l'article 23 des dispositions générales du règlement de PLU. Cet article reprend les dispositions législatives citées ci-avant.

Sur le territoire communal de Châteauneuf-Grasse, les espaces boisés classés (EBC) représentent 196,4 hectares. Ils sont principalement situés au nord de la commune, au niveau des Bois de Saint-Jeaume / Les Faïsses et à l'Adret et de part et d'autre de la Brague. Les autres EBC, maintenus du PLU précédent, sont répartis ponctuellement sur le reste du territoire.
La partie 5 du rapport de présentation présente les évolutions des ces espaces depuis le PLU précédent.



Les espaces verts protégés (EVP)

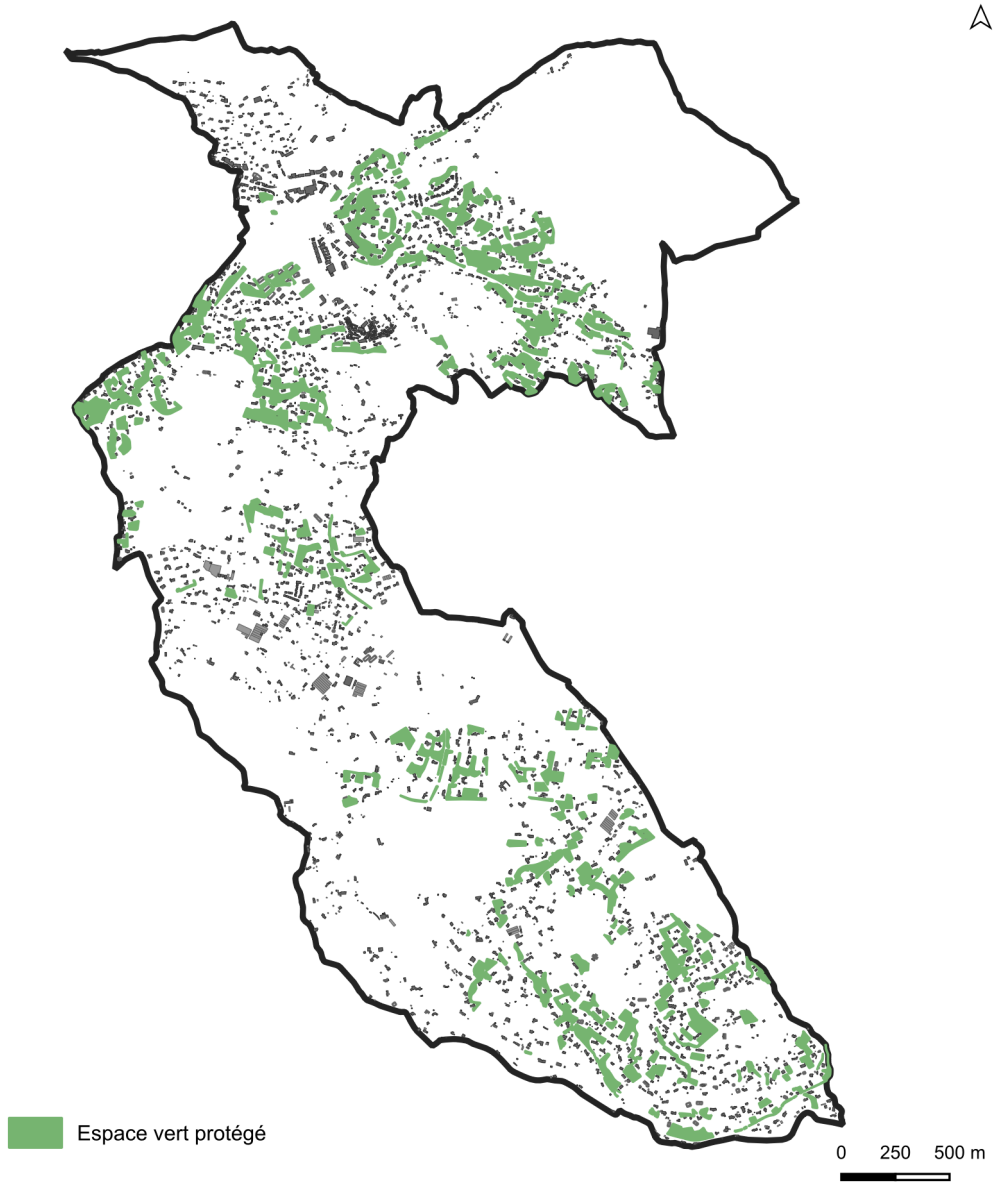
Parallèlement au classement des espaces boisés classés EBC, le plan de zonage identifie également d'autres espaces qui participent à la protection et mise en valeur du paysage, au maintien ou développement des continuités écologiques, à la protection des personnes et des biens face aux risques, notamment d'inondation ou encore à la préservation des espaces de respiration et des espaces de nature en ville.

Il s'agit des Espaces Verts Protégés, inscrits au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.151-19 stipule que « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration [...]* ».

L'article L.151-23 stipule que « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.»

L'article 21 des dispositions générales du règlement de PLU précisent les modalités d'application des espaces verts protégés : dans ces espaces, le caractère naturel à dominante végétal doit être maintenu. Il pourra être admis quelques aménagements légers et ponctuels, dans la mesure où ils n'imperméabilisent pas les sols et qu'ils



permettent une libre circulation des espèces.

Dans le PLU révisé, 63,9 hectares sont concernés par cette protection.

La partie 5 du tome 2 du rapport de présentation précise les évolutions liées à ces espaces par rapport au PLU précédent.

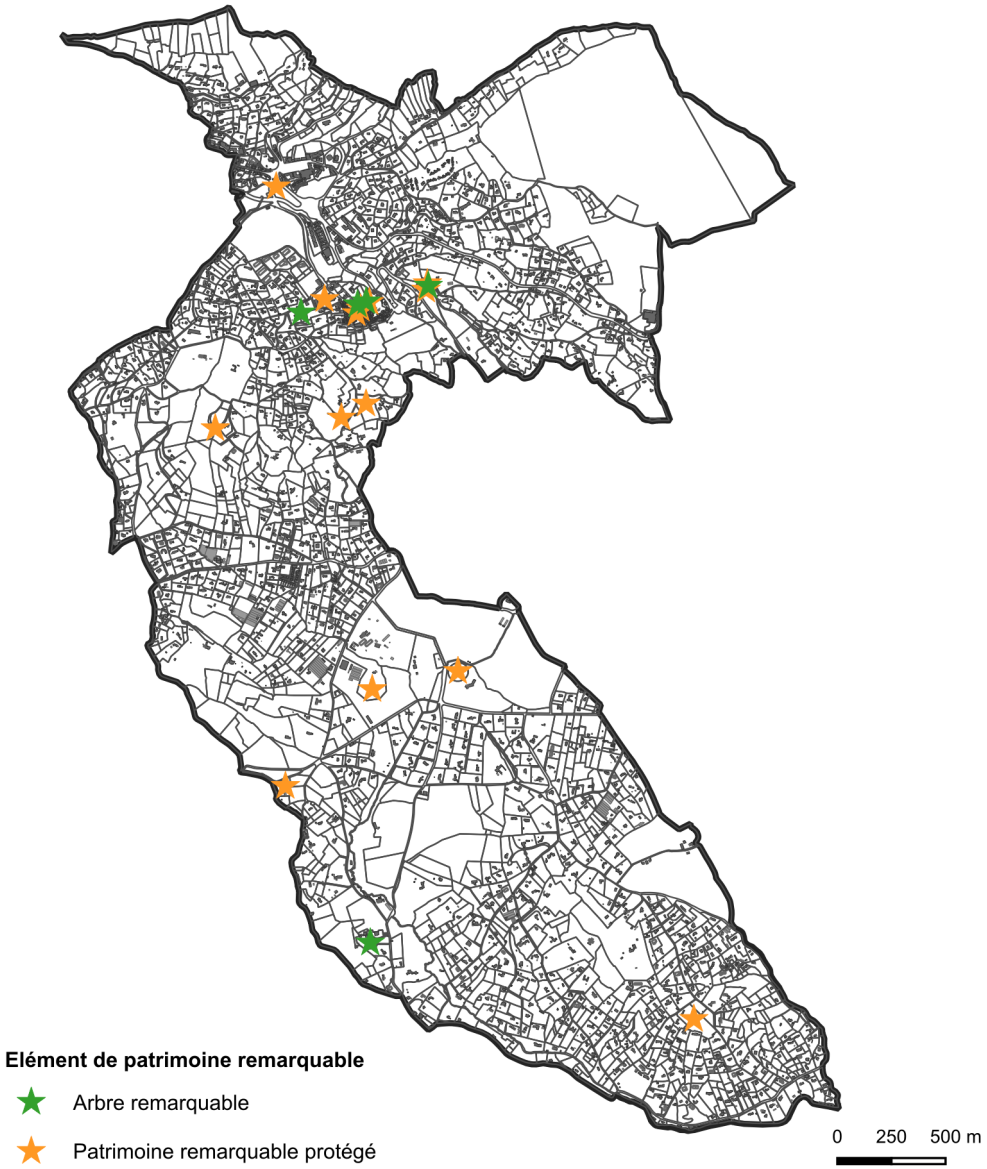
Conformément à l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme, « *le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3.* »

A ce titre, le règlement peut (L.151-19 du Code de l'Urbanisme) : « *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »
Il peut également, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme « *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. [...] Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.* »

Des mesures de protection patrimoniale sont inscrites dans le PLU révisé de Châteauneuf-Grasse, traduisant une volonté forte de la commune d'assurer la sauvegarde de son patrimoine bâti et architectural.

Ces protections concernent près d'une vingtaine d'éléments ou aménagements ponctuels présentant un intérêt architectural, culturel, paysager ou historique à l'échelle de la commune.

Une liste comportant une description sommaire de chacun des éléments est annexée au règlement du PLU.



Le PLU en vigueur inscrit d'autres prescriptions.

- Un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Un linéaire de sauvegarde de la diversité commerciale
- Des servitudes de vue

Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle

Le PLU en vigueur délimite un secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle : l'*OAP Pré du Lac - Pôle de centralité du centre-ville*. Cette OAP concerne le centre-village et le quartier de Pré du Lac et vise à poursuivre la redynamisation de ce secteur et à mieux révéler son rôle de centralité.

Dans le cadre de la révision du PLU, ce périmètre n'est pas maintenu. Les principales dispositions réglementaires sont intégrées directement dans le règlement littéral et graphique du PLU.

Linéaire de sauvegarde de la diversité commerciale

Ce linéaire est inscrit au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

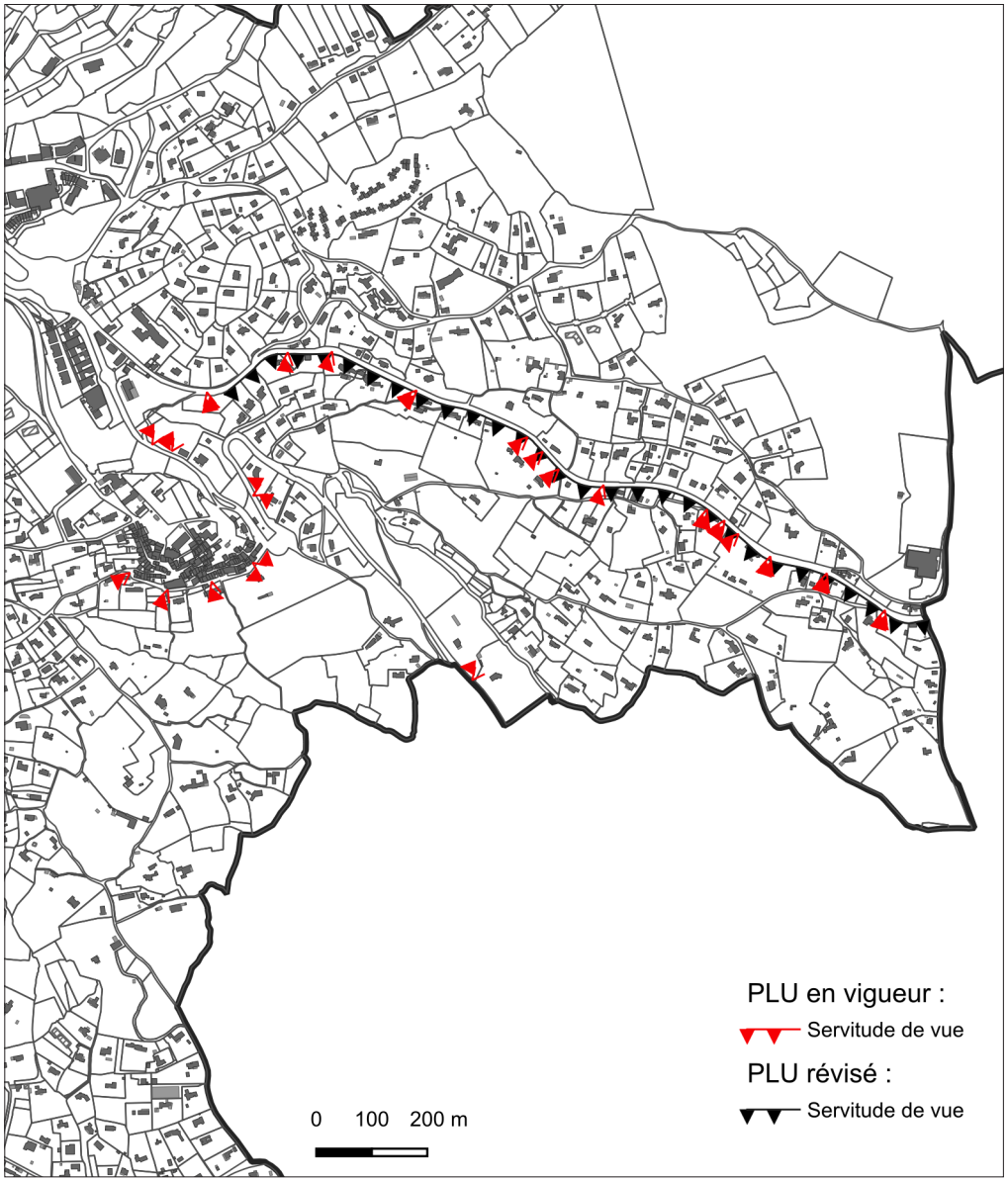
Aucune évolution graphique n'est apportée dans le PLU révisé.

En termes de dispositions réglementaires, le texte est adapté pour être conforme au code de l'urbanisme. Le principe reste le même : les rez-de-chaussées à usage de commerce doivent être maintenus et ne peuvent être transformés.

Des servitudes de vue

Le PLU en vigueur identifie plusieurs servitudes de vue sur le plan de zonage :

- au sud du village historique, chemin de la Cazette
- à quelques endroits, route d'Opio, quartier des Mousquettes
- sur la route de Nice, jusqu'en limite avec le Rouret



Le PLU révisé n'en maintien qu'une seule, sur l'ensemble du linéaire de la route de Nice.
En effet, il est apparu à la Municipalité que les dispositions réglementaires pour les deux autres servitudes de vue n'apportaient pas de préservation supplémentaire au site et venaient complexifier la mise en sécurité des terrains.
De plus, l'ensemble du village historique de Châteauneuf-Grasse est désormais concerné par un périmètre de 500 mètres au titre des monuments historiques et bénéficie donc de l'appui de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les dispositions réglementaires restent identiques :
« *Dans les secteurs de points de vue figurés aux documents graphiques, dans une bande de 30 mètres à compter de l'alignement de la voie publique la plus haute, le point le plus haut des constructions ne devra pas dépasser un plan incliné à 10 % en dessous du plan prenant appui à 1 m au-dessus de la chaussée* ».

Partie 5 | Évolutions apportées au PLU révisé

Partie 5 | Évolutions apportées au PLU révisé

Chapitre 1 | Bilan des surfaces

1. Bilan des surfaces au zonage du PLU révisé

Le tableau ci-après présente les superficies des zones et secteurs au zonage du PLU révisé :

Zones et secteurs		Superficie	% du territoire
Zones urbaines (U)	UA	2,8 ha	0,3 %
	UB	18,4 ha	2 %
	UBm	5,5 ha	0,6 %
	UD	306,4 ha	33,9 %
	UEa	1,9 ha	0,2 %
	UEb	1,5 ha	0,2 %
	UEc	3,3 ha	0,4 %
	UEd	2,7 ha	0,3 %
	UZ	3,2 ha	0,4 %
Sous-total		**345,6 ha**	**38,2 %**
Zones à urbaniser (AU)		**0 ha**	**0 %**
Zones agricole (A)	**A**	193,9 ha	21,4 %
Sous-total		**193,9 ha**	**21,4 %**
Zones naturelles (N)	**N**	316,6 ha	35 %
	Nc	0,6 ha	0,1 %
	Ng	41,9 ha	4,6 %
	Ns	3,1 ha	0,3 %
	Nx	1,7 ha	0,2 %
	Ny	0,9 ha	0,1 %
Sous-total		**364,9 ha**	**40,3 %**
Total		**904,5 ha**	

Ainsi, les zones urbaines représentent 1⁄3 de la commune, soit 38,2 %.

Le PLU révisé ne prévoit aucune zone à urbaniser (AU).

Le reste du territoire communal est classé en zone naturelle (40,3 %) ou agricole (21,4 %), permettant une protection des espaces agricoles et naturels encore préservés de l'urbanisation.

Cinq secteurs naturels permettent néanmoins la création de constructions et d'aménagements sportifs et touristiques : Nc pour les aménagements liés au cimetière, Ng pour les aménagements en lien avec les golfs, Ns pour les aires sportives, Nx pour les zones d'ouvrages techniques et Ny pour le parc relais. Ces cinq secteurs représentent 5,3 % du territoire communal.

La révision du PLU engendre des modifications de zones, de leur nombre, de leur dénomination, de leur surface par rapport au document d'urbanisme précédent.

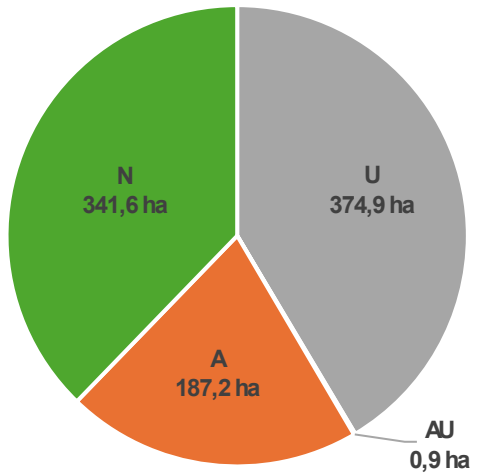
Les données présentées ci-après permettent d'apprécier les principales évolutions :

		PLU révisé				Total
		U	AU	A	N	
Précédent PLU	U	342,4 ha	0 ha	1,2 ha	31,2 ha	**374,8 ha**
	AU	0 ha	0 ha	0 ha	0,9 ha	**0,9 ha**
	A	0,9 ha	0 ha	180,5 ha	5,7 ha	**187,2 ha**
	N	2,2 ha	0 ha	12,2 ha	326,9 ha	**341,4 ha**
Total		**345,6 ha**	**0 ha**	**193,9 ha**	**367,8 ha**	

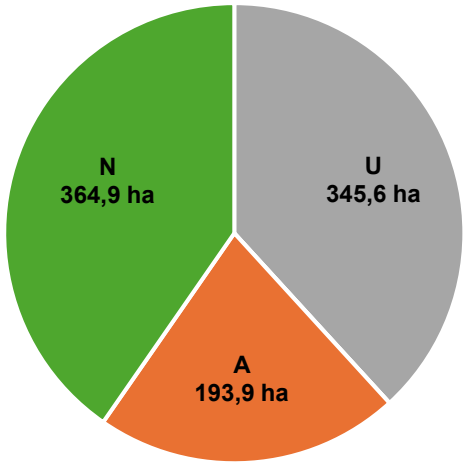
Ainsi, le PLU révisé propose une nouvelle répartition des zones urbaines, agricoles et naturelles qui vise à :

- **Réduire l'enveloppe urbaine de 29,2 hectares**
- **Supprimer les zones à urbaniser**
- **Augmenter les zones agricoles de 6,8 hectares**
- **Augmenter les zones naturelles de 23,4 hectares**

Répartition des zones du précédent PLU



Répartition des zones du PLU révisé



Dans le détail des évolutions de zonage :

Zonage du précédent PLU \ Zonage du PLU révisé	UA	UB	UBm	UD	UEa	UEb	UEc	UEd	UZ	A	N	Nc	Ng	Ns	Nx	Ny
UA	2,7 ha	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UBa	-	9,4 ha	-	-	-	-	-	0,1 ha	-	-	0,4 ha	0,6 ha	-	-	-	-
UBb	-	4,5 ha	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UBe	-	-	-	-	1,9 ha		3,3 ha	2,2 ha	-	-	0,6 ha	-	-	-	-	-
UBm	-	-	4,9 ha	5,5 ha	-	-	-	-	0,3 ha	-	-	-	-	-	-	-
UD	-	0,6 ha	-	4,3 ha	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UDa	-	0,3 ha	0,6 ha	90,9 ha	-	-	-	0,4 ha	-	-	8,7 ha	-	-	-	-	-
UDb	-	-	-	204,3 ha	-	-	-	-	1 ha	0,9 ha	20,4 ha	-	-	-	-	-
UZa	-	0,9 ha	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UZb	-	0,7 ha	-	-	-	-	-	-	1,9 ha	-	0,4 ha	-	-	-	-	-
UZl	-	-	-	-	-	1,5 ha	-	-	-	0,3 ha	-	-	-	-	-	-
2AUe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,9 ha	-	-	-	-	-
A	-	-	-	0,9 ha	-	-	-	-	-	146,7 ha	5,7 ha	-	-	-	-	-
Ao	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,8 ha	-	-	-	-	-	-
N	-	1,9 ha	-	0,3 ha	-	-	-	-	-	8 ha	266,6 ha	-	-	-	-	0,2 ha
Ng	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,4 ha	-	-	41,8 ha	-	-	-
Nh	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,8 ha	12,5 ha	-	-	-	-	-
Ns	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,1 ha	0,3 ha	-
Nx	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,5 ha	-
Ny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3 ha	-	-	-	-	0,7 ha

	Maintien du zonage identique
	Modification de la vocation de la zone, dans la même typologie de zone (U, A, N)
	Fermeture à l'urbanisation pour raison environnementale
	Fermeture à l'urbanisation pour motif agricole
	Ouverture à l'urbanisation

Les zones urbaines – U –

Les zones urbaines du précédent PLU représentent 374,8 hectares, soit environ 41,4 % du territoire communal.

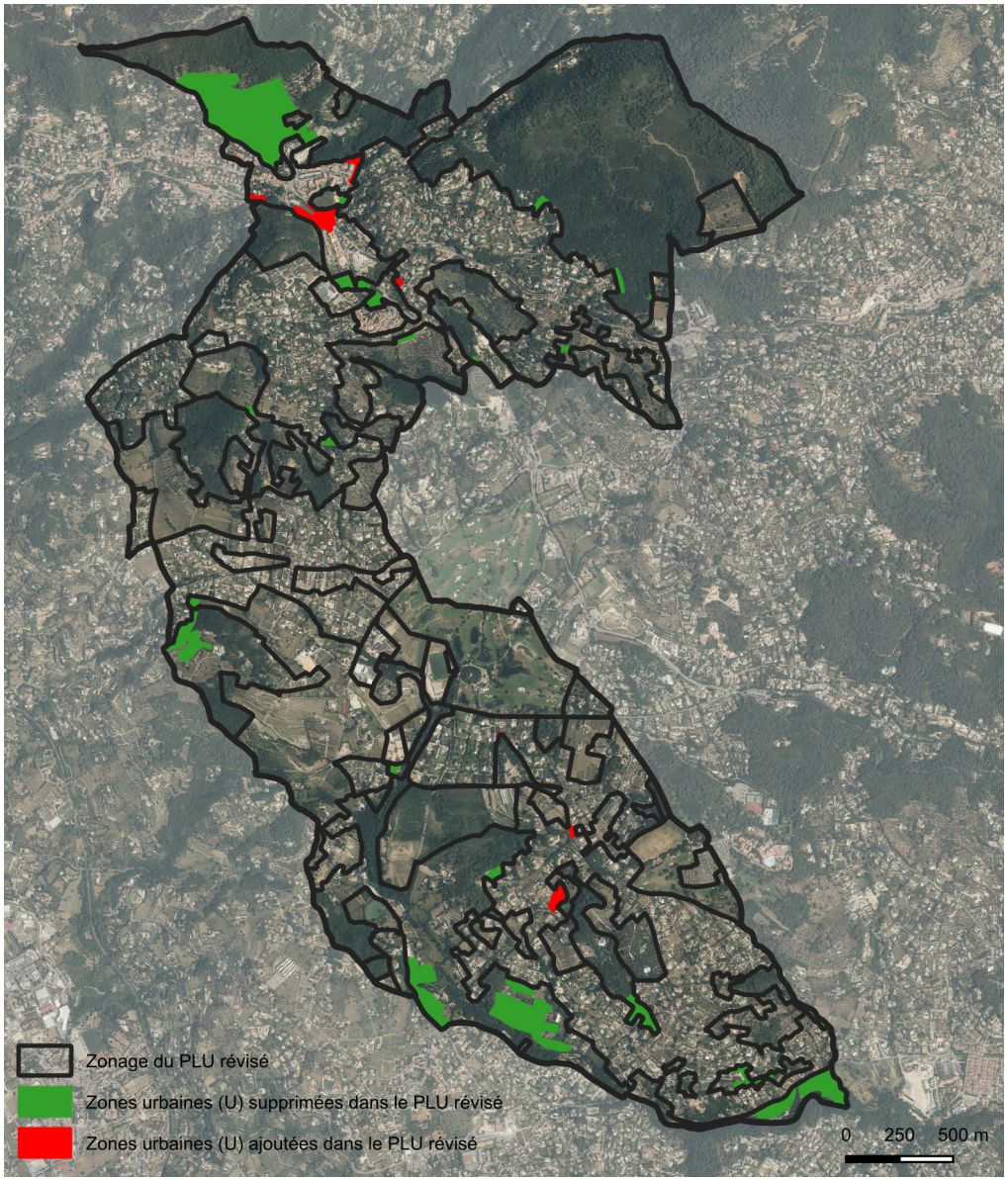
La révision du PLU prévoit une réduction de 29,3 hectares de la superficie de ces zones urbaines. 1,2 hectares sont reclassés en zones agricoles et 31,2 hectares en zones naturelles dans le PLU révisé.

La réduction de ces zones provient essentiellement de la redélimitation des zones d'habitat pavillonnaire UDa, UDb, situées au nord du secteur de Pré du Lac, dans le secteur du Pilon, sur les coteaux, et en frange urbaine, dans le secteur des Colles, de Bramafan, du Piéchal... en raison de divers facteurs :

- la volonté de préserver les espaces agricoles et de développer l'agriculture
- la présence d'enjeux environnementaux / paysagers : coulées vertes, vallons, restanques, protection du paysage...

Par ailleurs, dans le cadre de la révision du PLU, 0,9 hectare de zones agricoles et 2,2 hectares de zones naturelles sont reclassées en zones urbaines. Il s'agit d'ouvertures à l'urbanisation, détaillées ci-après.

		PLU révisé				Total
		U	AU	A	N	
Précédent PLU	U	342,4 ha	0 ha	1,2 ha	31,2 ha	**374,8 ha**
	AU	0 ha	0 ha	0 ha	0,9 ha	**0,9 ha**
	A	0,9 ha	0 ha	180,5 ha	5,7 ha	**187,2 ha**
	N	2,2 ha	0 ha	12,2 ha	326,9 ha	**341,4 ha**
Total		**345,6 ha**	**0 ha**	**193,9 ha**	**367,8 ha**	



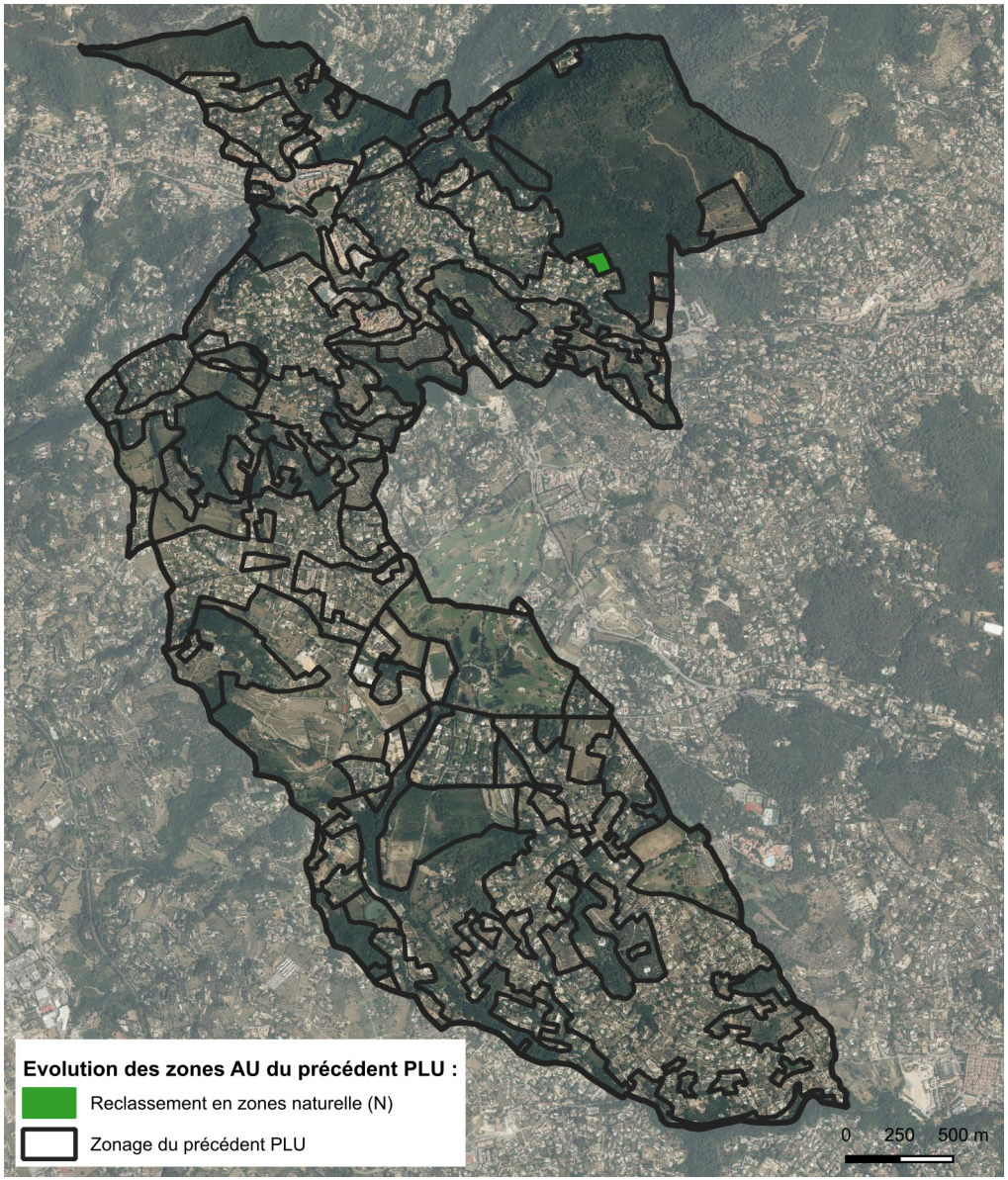
Les zones à urbaniser – AU –

Dans le précédent PLU, les zones à urbaniser AU représentent 0,9 hectare : une seule zone 2AUe destinée à l'urbanisation future est inscrite pour permettre un développement à vocation économique dans le secteur Saint Jeaume.

Cette zone est entièrement reclassée en zone naturelle N (0,9 hectare).
Cette décision fait suite à un jugement par le Tribunal Administratif de remettre en zone naturelle avec Espaces Boisés Classés les terrains et une demande du Préfet de procéder à cette évolution de zonage dans le cadre de la révision de PLU.

Dans la révision du PLU, aucune nouvelle zone à urbaniser n'est délimitée.

		PLU révisé				Total
		U	AU	A	N	
Précédent PLU	U	342,4 ha	0 ha	1,2 ha	31,2 ha	**374,8 ha**
	AU	0 ha	0 ha	0 ha	0,9 ha	**0,9 ha**
	A	0,9 ha	0 ha	180,5 ha	5,7 ha	**187,2 ha**
	N	2,2 ha	0 ha	12,2 ha	326,9 ha	**341,4 ha**
Total		**345,6 ha**	**0 ha**	**193,9 ha**	**367,8 ha**	



Les zones agricoles – A –

Les zones agricoles A et Ao représentent 187,2 hectares dans le précédent PLU, soit environ 20,7 % du territoire communal.

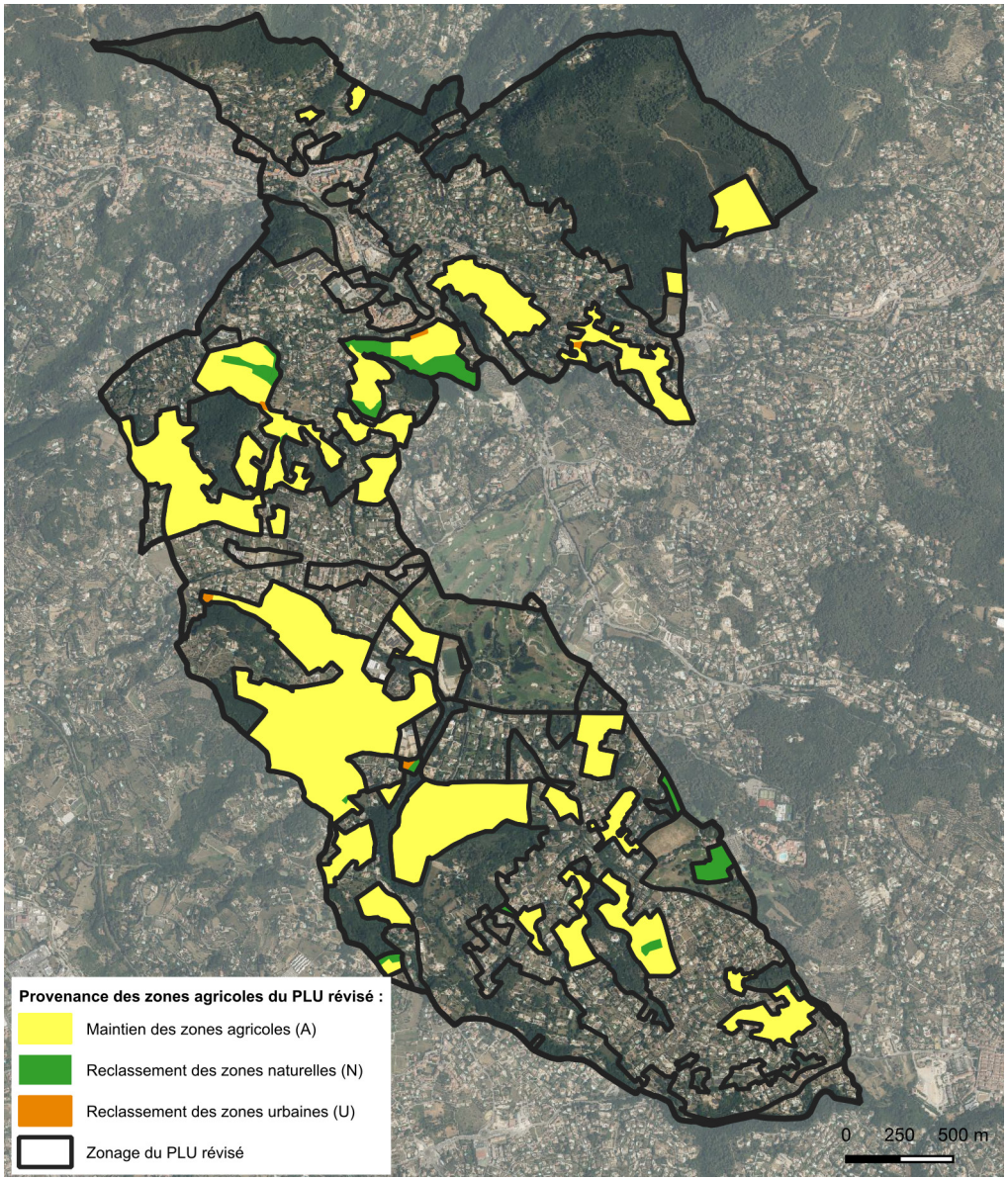
Hormis quelques ajustements de zonage, quasiment la totalité de ces zones agricoles sont maintenues dans la révision du PLU (180,5 ha).

Par ailleurs, la politique agricole menée par la Municipalité a permis d'augmenter la superficie des zones agricoles sur la commune de 13,4 hectares : elles passent à 193,9 hectares dans la révision du PLU, soit 21,4 % de la superficie communale.

Les zones agricoles du PLU révisé proviennent :
- du maintien des zones agricoles existantes (180,5 hectares)
- du reclassement de zones urbaines (1,2 hectares)
- du reclassement de zones naturelles (12,2 hectares).

A noter que 0,9 hectare de zones agricoles du PLU en vigueur sont reclassées en zones urbaines. Il s'agit d'ouvertures à l'urbanisation, détaillées ci-après. Et que 5,7 hectares de zones agricoles sont reclassés en zone naturelle N.

		PLU révisé				Total
		U	AU	A	N	
Précédent PLU	U	342,4 ha	0 ha	1,2 ha	31,2 ha	**374,8 ha**
	AU	0 ha	0 ha	0 ha	0,9 ha	**0,9 ha**
	A	0,9 ha	0 ha	180,5 ha	5,7 ha	**187,2 ha**
	N	2,2 ha	0 ha	12,2 ha	326,9 ha	**341,4 ha**
Total		**345,6 ha**	**0 ha**	**193,9 ha**	**367,8 ha**	



Les zones naturelles – N –

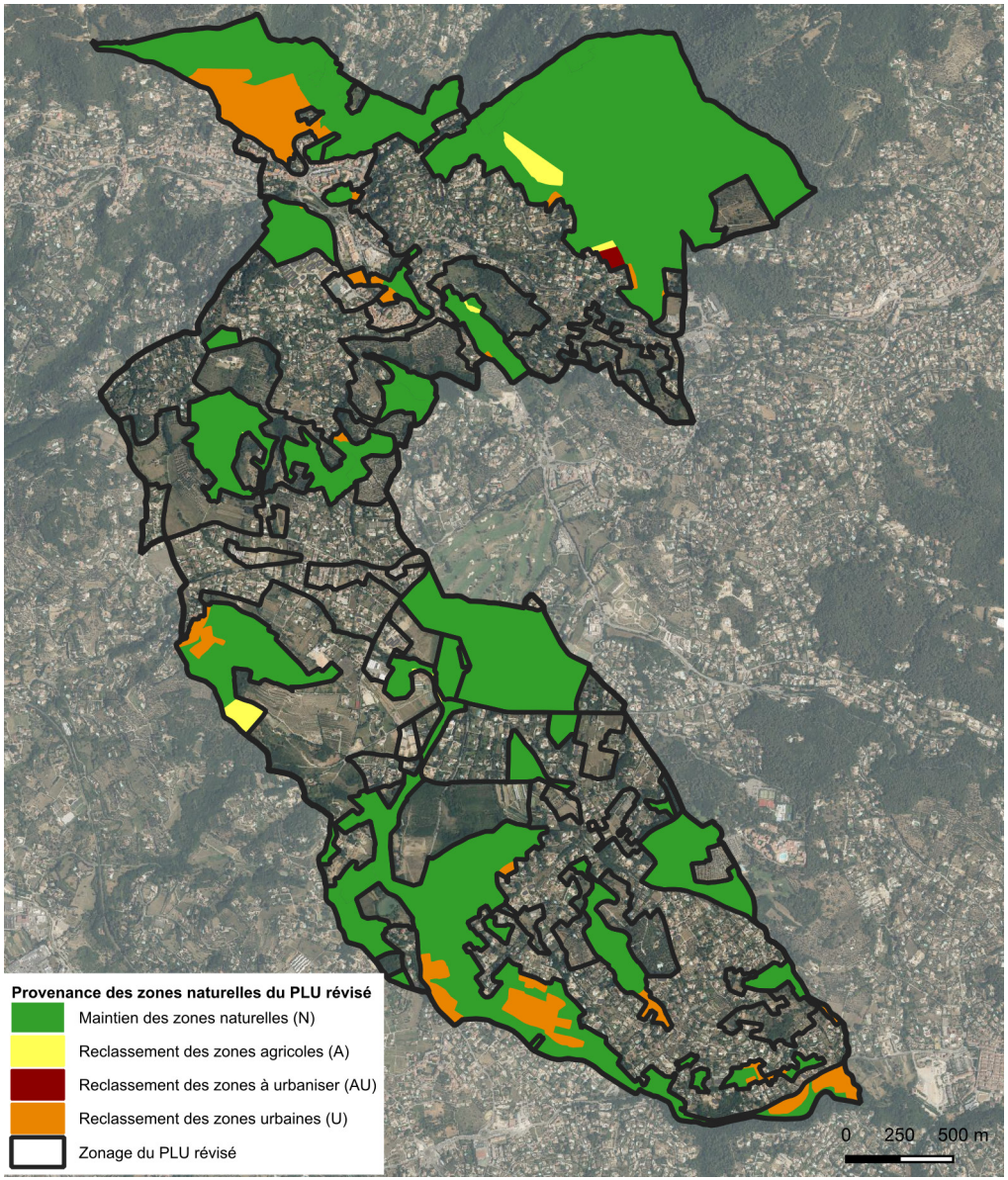
Les zones naturelles représentent 341,4 hectares dans le précédent PLU, soit environ 37,8 % du territoire communal.

Le PLU révisé redistribue légèrement les zones naturelles. Leur superficie totale en est augmentée de 23,4 hectares.

Les zones naturelles du PLU révisé proviennent :
- du maintien des zones naturelles existantes (326,9 hectares)
- du reclassement de zones urbaines (31,2 hectares)
- de la fermeture des zones à urbaniser (0,9 hectare)
- du reclassement de certains terrains agricoles (5,7 hectares).

A noter que 2,2 hectares de zones naturelles du PLU en vigueur sont reclassées en zones urbaines. Il s'agit d'ouvertures à l'urbanisation, détaillées ci-après. Et 12,2 hectares de zones naturelles sont reclassés en zone agricole A.

		PLU révisé				Total
		U	AU	A	N	
Précédent PLU	U	342,4 ha	0 ha	1,2 ha	31,2 ha	**374,8 ha**
	AU	0 ha	0 ha	0 ha	0,9 ha	**0,9 ha**
	A	0,9 ha	0 ha	180,5 ha	5,7 ha	**187,2 ha**
	N	2,2 ha	0 ha	12,2 ha	326,9 ha	**341,4 ha**
Total		**345,6 ha**	**0 ha**	**193,9 ha**	**367,8 ha**	



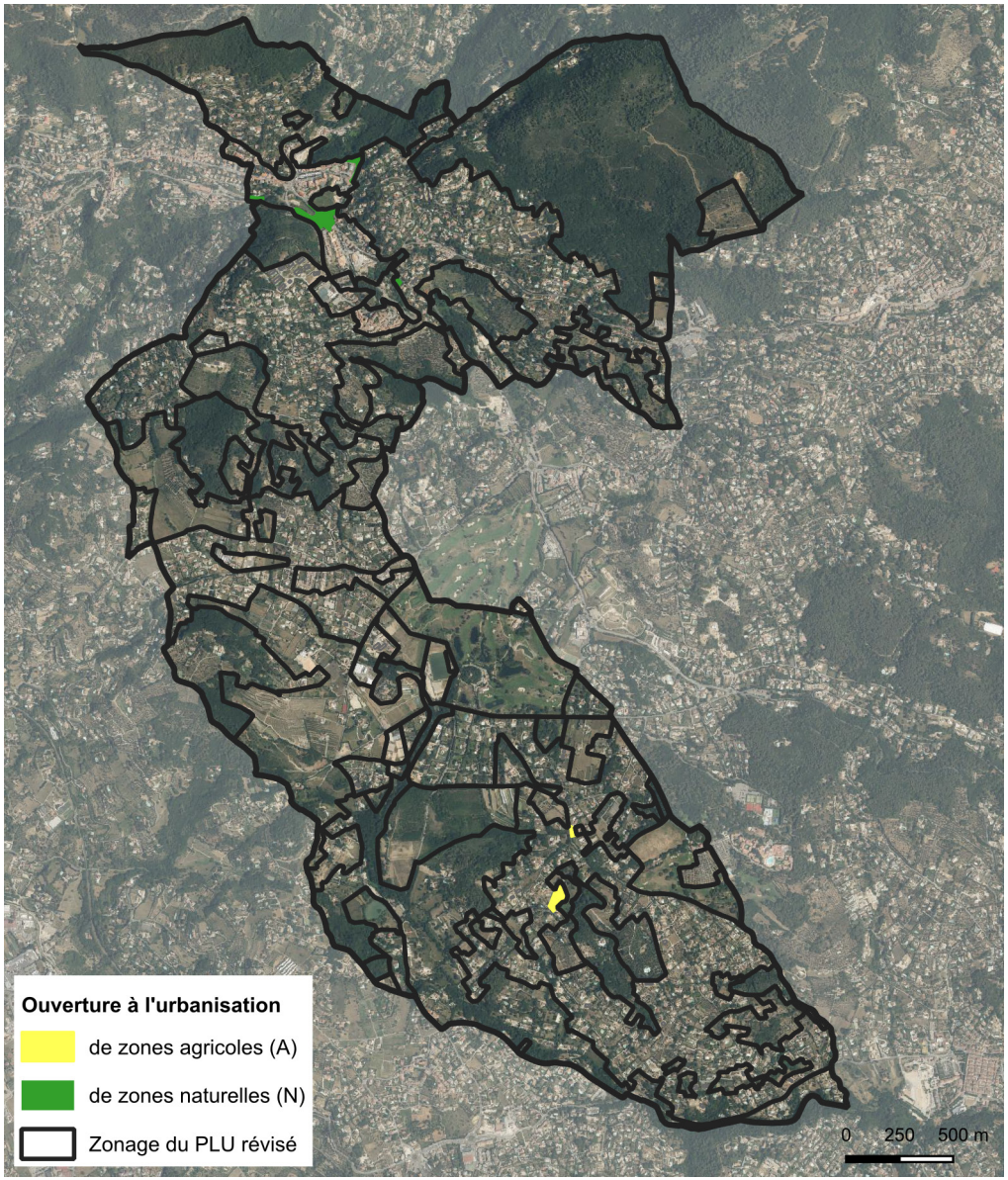
Le PLU révisé réduit considérablement les zones urbaines et à urbaniser par rapport au précédent PLU. C'est plus de 30 hectares qui sont reclassés en zones naturelles ou agricoles.

Néanmoins, 3,2 hectares de zones urbaines sont rajoutées, provenant de zones agricoles et de zones naturelles.

Les 0,9 hectare de zones agricoles reclassés en zones urbaines permettent d'intégrer des constructions d'habitation existantes dans un zonage plus adapté.

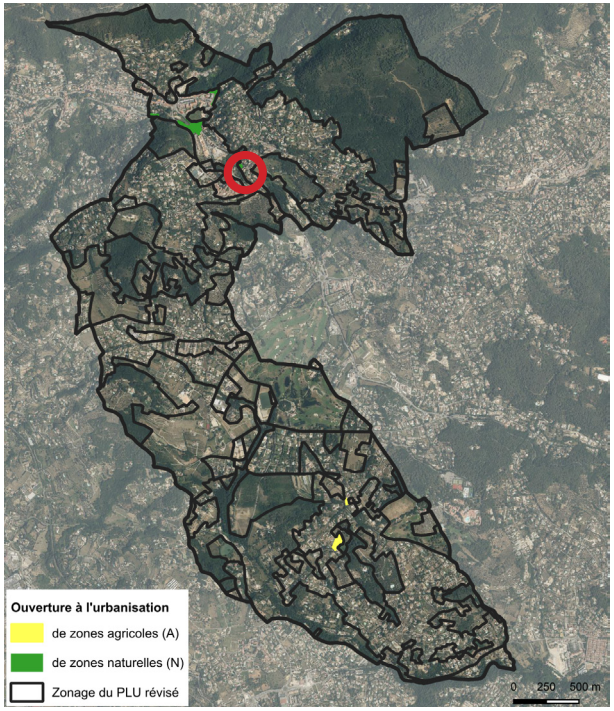
2,2 hectares de zones naturelles sont également reclassés en zones urbaines. Il s'agit d'intégrer la voirie existante et les espaces de stationnement situés dans l'enveloppe urbaine de Pré du Lac. Dans une moindre mesure, cela permet également de poursuivre le développement urbain en continuité directe avec un secteur urbanisé.

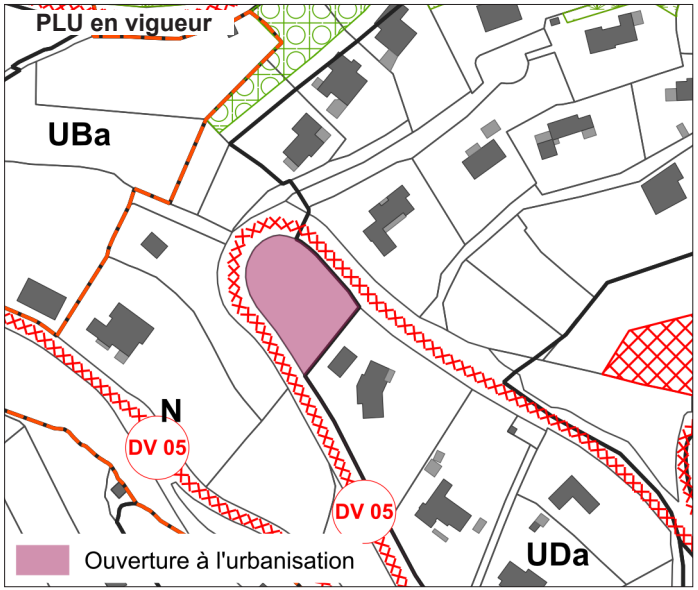
Les ouvertures à l'urbanisation nécessitent l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers et du Préfet.
Cette commission s'est réunie le 27 juin 2023 et a donné un avis favorable à certaines des ouvertures à l'urbanisation demandées par la Municipalité. Le PLU révisé tient compte de cet avis et n'intègre que les ouvertures à l'urbanisation ayant reçu un avis favorable (cf. ci-contre et ci-après).

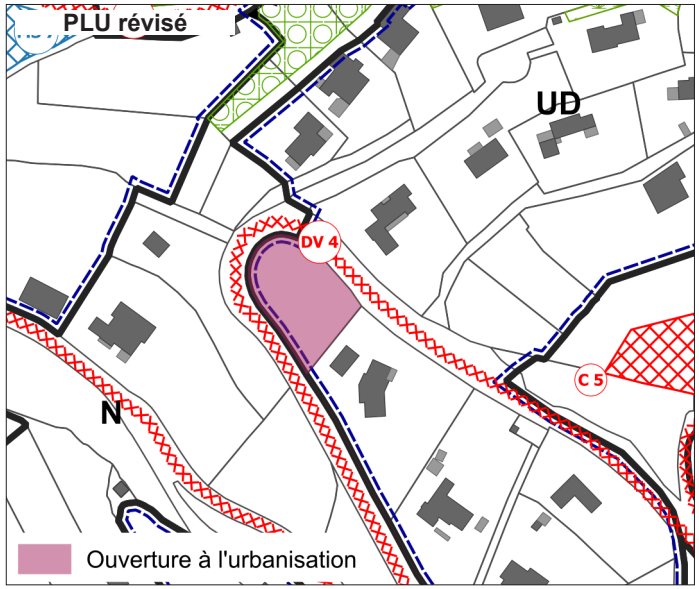


Ouverture à l'urbanisation n°3

Parcelles	AL 0001
Superficie	1,4 ha
Zonage du PLU en vigueur	N
Zonage projet de PLU révisé	UD
Justifications	Conforter l'urbanisation de ce secteur en comblant les dents creuses restantes Développement une urbanisation mesurée avec une densité projetée adaptée au secteur
Avis de la CDPENAF	**Parcelle en continuité d'un secteur urbanisé, sans élément naturel remarquable → Avis favorable**

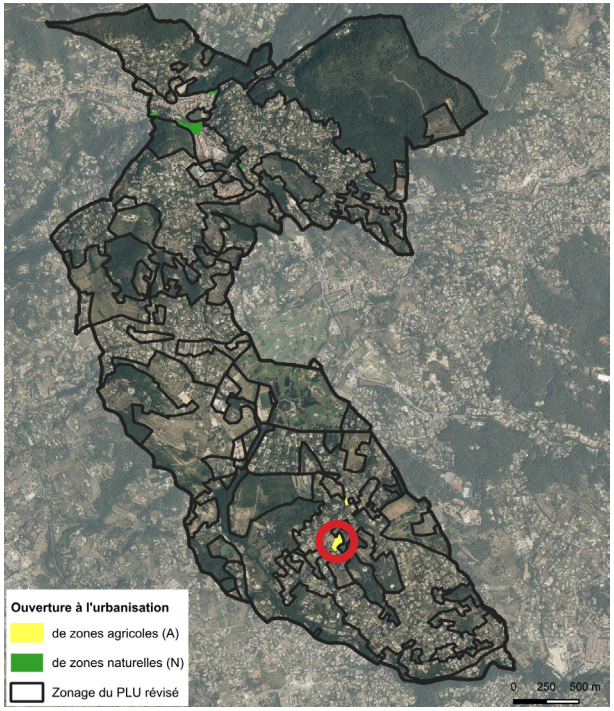


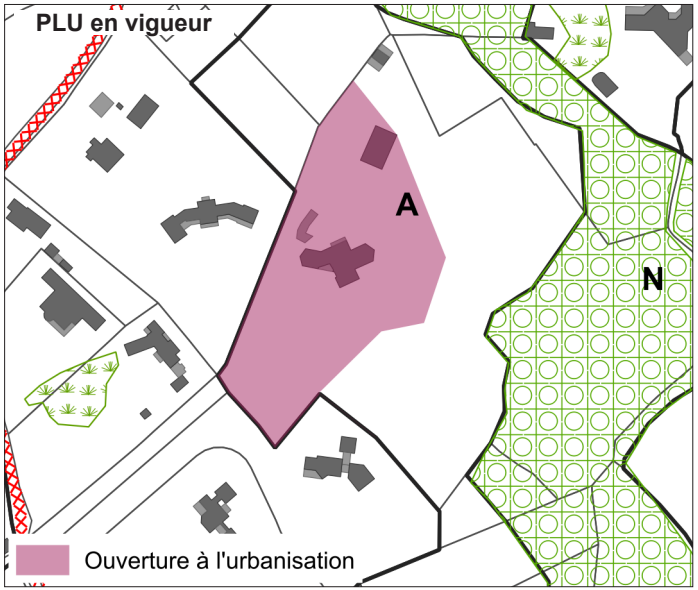


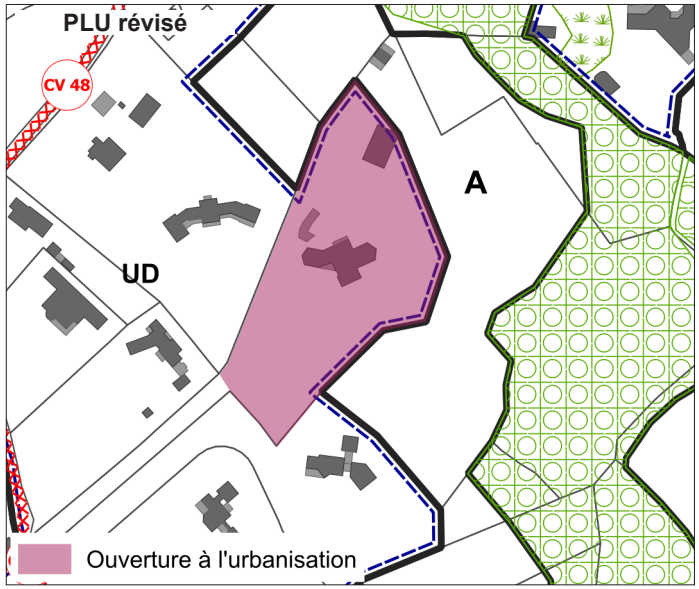


Ouverture à l'urbanisation n°5

Parcelles	AY 0049 pp
Superficie	0,65 ha
Zonage du PLU en vigueur	A
Zonage projet de PLU révisé	UD
Justifications	Prise en compte du bâti existant dans l'enveloppe urbaine (permis de construire accordé en 2003). Aucune activité agricole ou potentiel agricole
Avis de la CDPENAF	→ **Avis favorable**

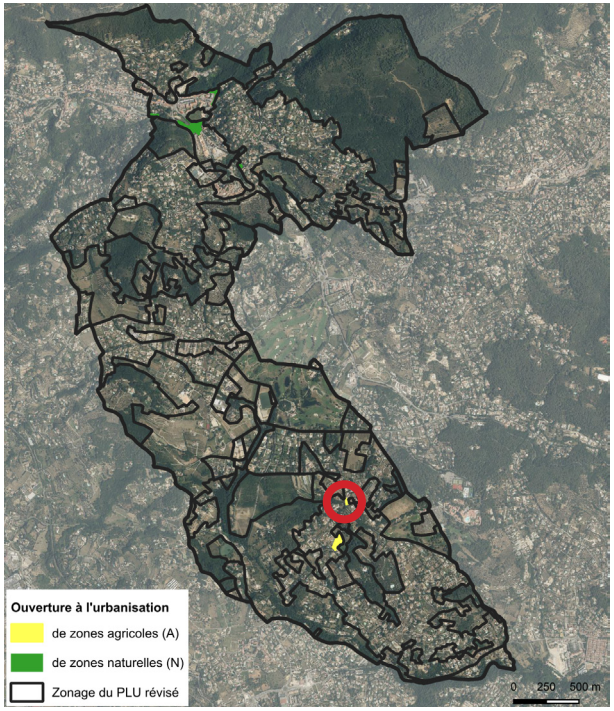


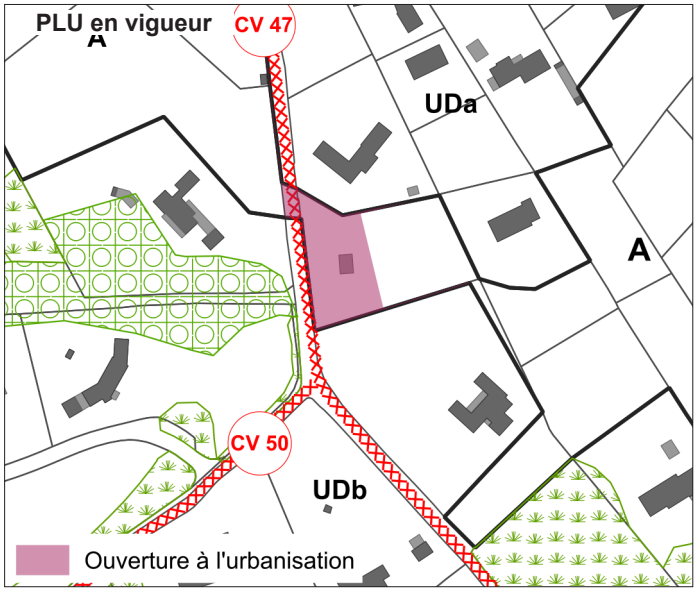


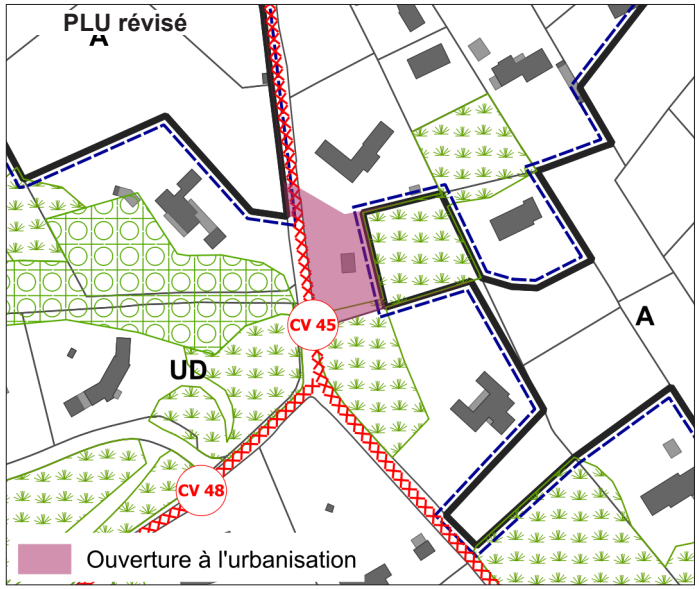


Ouverture à l'urbanisation n°7

Parcelles	AT 0089 pp
Superficie	0,13 ha
Zonage du PLU en vigueur	A
Zonage projet de PLU révisé	UD
Justifications	Prise en compte du bâti existant dans l'enveloppe urbaine : annexe à usage de garage Aucune activité agricole
Avis de la CDPENAF	**→ Avis favorable limité au bâti**

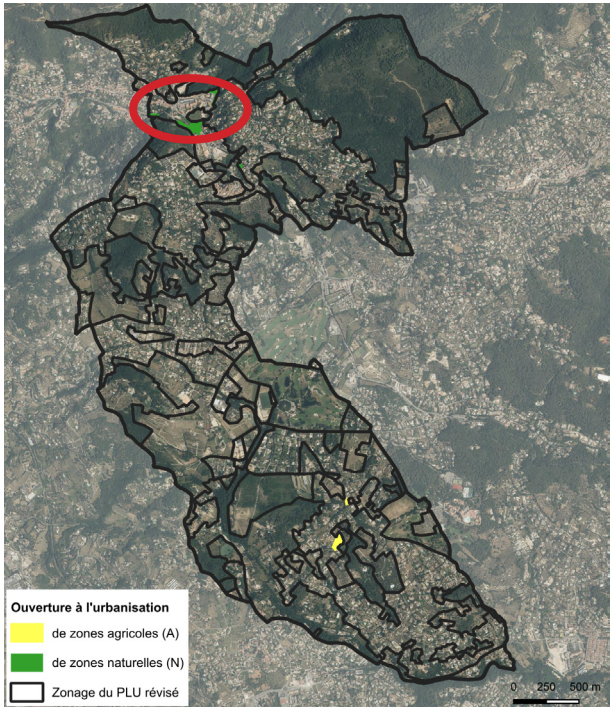


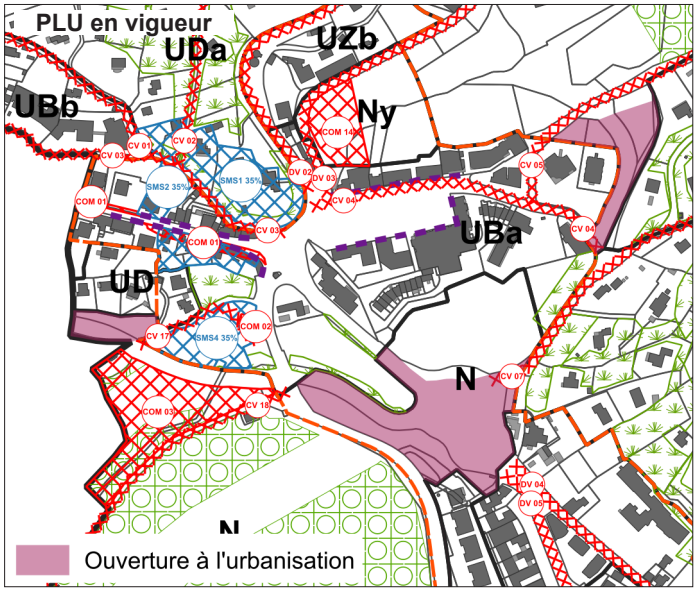


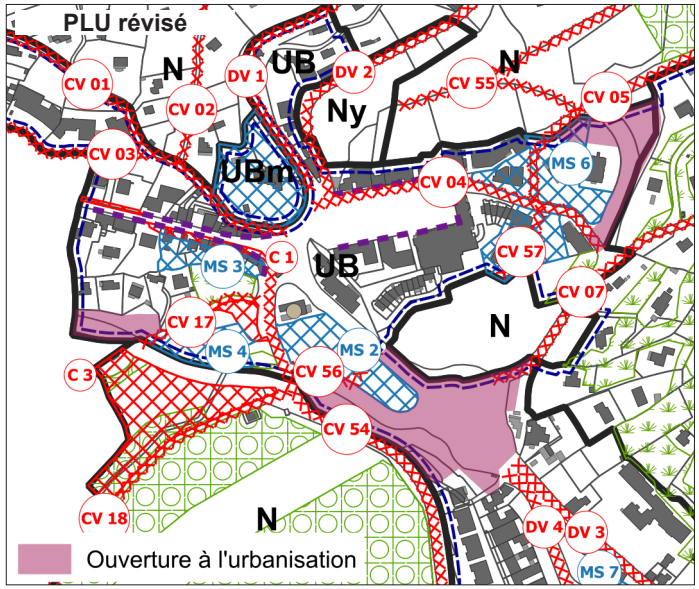


Ouverture à l'urbanisation n°8

Parcelles	pp AC 78, 79, 116, 117, 118, 119, AD 144, AN 154, 155, 4
Superficie	1,9 ha
Zonage du PLU en vigueur	N
Zonage projet de PLU révisé	UB
Justifications	Prise en compte de la voirie existante, du stationnement et parking dans l'enveloppe urbaine
Avis de la CDPENAF	**Zone correspondant à des infrastructures de voirie et des parkings** **→ Avis favorable sous réserve de modifier le tracé au nord du rond-point afin de ne pas empiéter sur le grand pré.** **→ Le tracé a été modifié pour l'arrêt du PLU selon les réserves de la CDPENAF**







4. Évolution des prescriptions environnementales du PLU

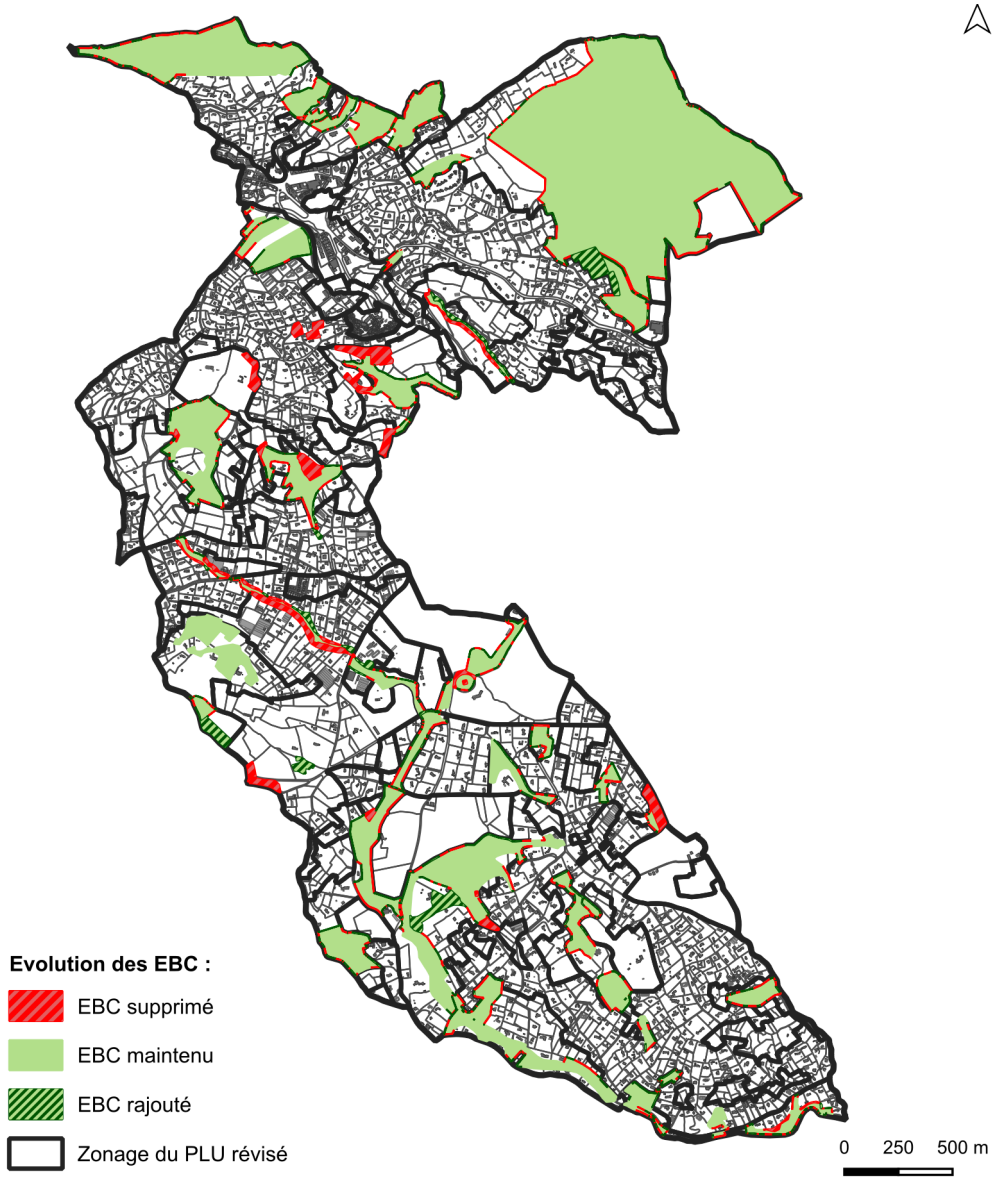
Les espaces boisés classés – EBC –

Dans le cadre de la révision du PLU, les prescriptions environnementales existantes (Espaces Boisés Classés, Espaces Verts Protégés) évoluent, afin de conforter une préservation et une protection d'ordre environnemental ou paysager de certains espaces.

Le PLU révisé inscrit 196,4 hectares d'Espaces Boisés Classés (EBC), soit environ 21,7 % du territoire communal. C'est un peu moins que le précédent PLU, qui comptait 199,6 hectares d'EBC.

En effet, la politique agricole menée par la Municipalité dans le cadre de la révision de son PLU nécessite la création de nouvelles zones agricoles sur le territoire communal. Pour permettre leur mise en œuvre, les Espaces Boisés Classés sont supprimés.

Des ajustements techniques sont également opérés pour détourer des protections qui étaient inscrites sur des constructions existantes et permettre ainsi une sécurité et défense incendie optimale.



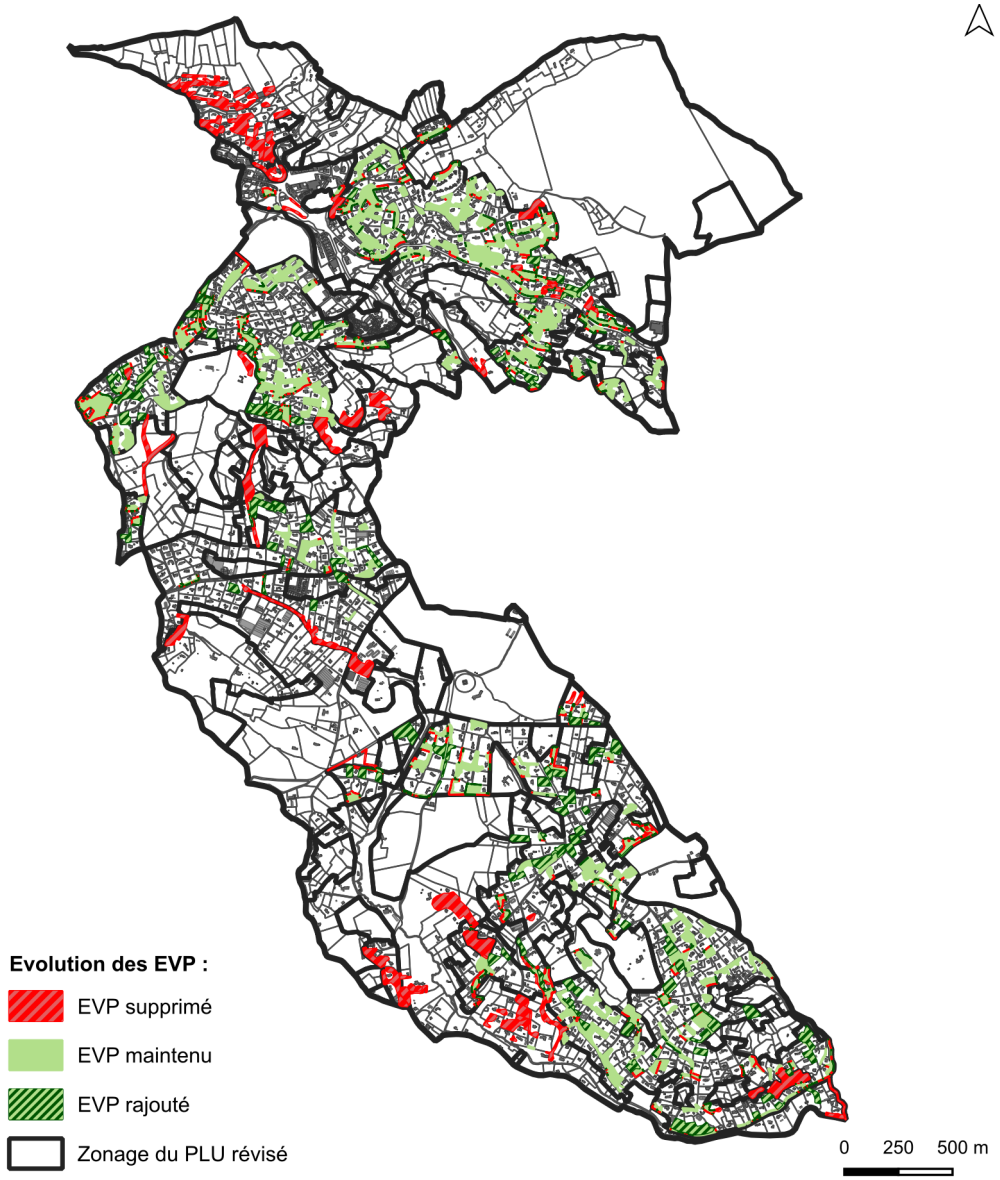
4. Évolution des prescriptions environnementales du PLU

Les espaces verts protégés – EVP –

Le PLU révisé classe également 63,9 hectares, soit près de 7 % du territoire communal, en espaces verts protégés.

Ils correspondent à des paysages à protéger, des espaces de respiration à l'intérieur des zones bâties, des axes de ruissellement... Ils participent fortement à la trame verte et bleue communale.

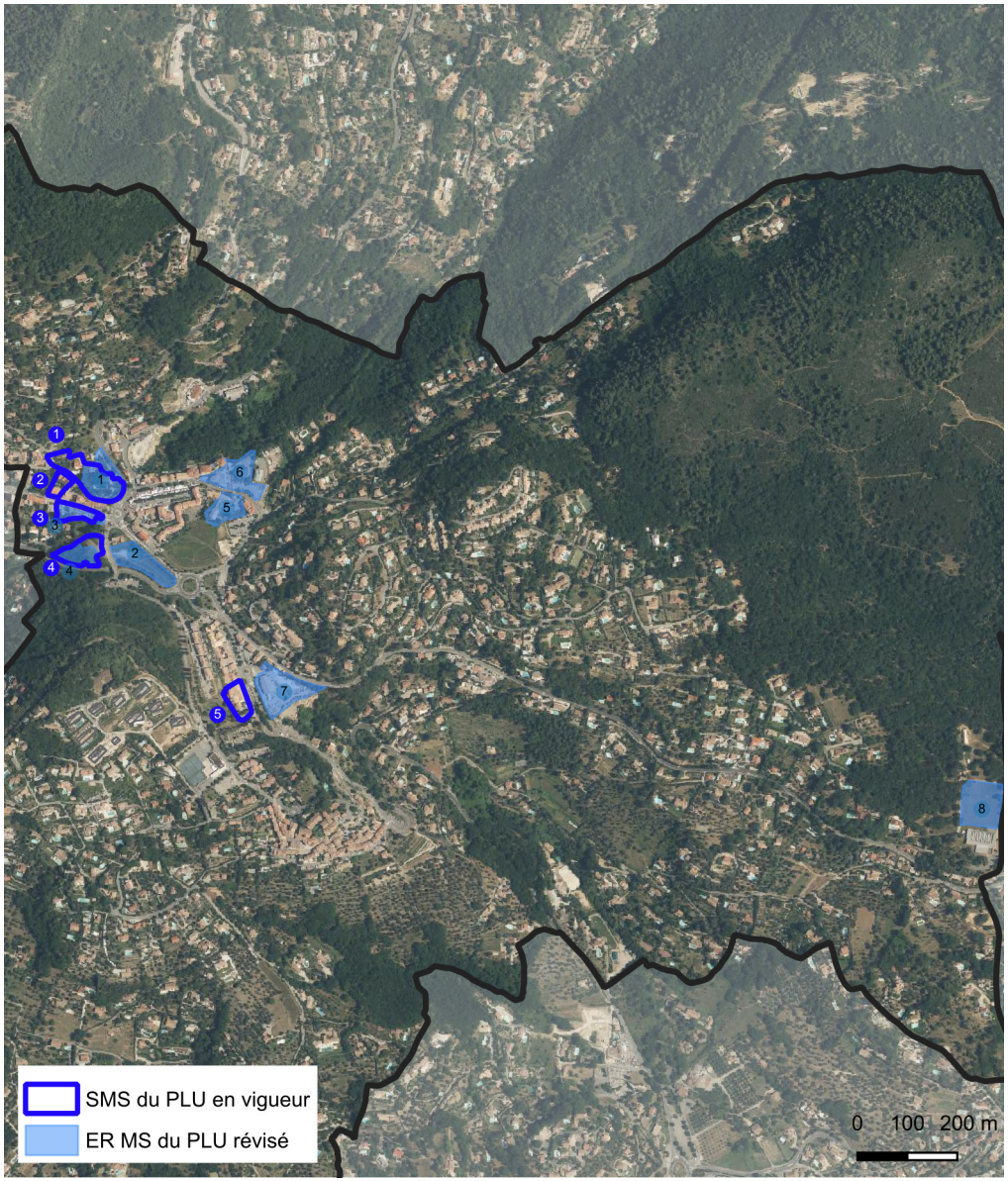
C'est un peu moins que le précédent PLU, qui comptait 65,9 hectares d'espaces verts protégés.
Des ajustements ont été fait, notamment pour enlever les protections dans les zones agricoles ou dans certaines zones naturelles, afin de permettre l'entretien des forêts.
Quelques protections sont également supprimés dans l'enveloppe urbaine pour s'assurer que les prescriptions d'espaces verts protégés correspondent bien à la réalité et ne sont pas inscrites sur des constructions ou des espaces artificialisés.



5. Évolution des outils de mixité sociale du PLU

Le PLU en vigueur prévoit 5 servitudes de mixité sociale.

Numéro de servitude de mixité sociale	Localisation	Estimation LS
SMS 1	Pré du Lac	7
SMS 2	Pré du Lac	5
SMS 3	Pré du Lac	11
SMS 4	Pré du Lac	6
SMS 5	Saint Bastian	9



Depuis l'approbation du PLU en 2019, certains projets ont été mis en œuvre ou sont en cours de réalisation. D'autres projets sont modifiés, poursuivis ou abandonnés.
Ainsi :

- La servitude de mixité sociale n°1 à Pré du Lac n'a pas encore été mise en œuvre. Dans le cadre de la révision du PLU, le projet est affiné et la servitude est maintenue uniquement sur les terrains les plus accessibles à l'Est. La part de logements sociaux est augmentée, passant de 35 % à 50 % + 10 % BRS.

- Les terrains concernés par la servitude de mixité sociale n°2 du PLU en vigueur ont été acquis par l'EPF PACA et le programme de logements a été réalisé (Collectif le Clos d'Ellie). La servitude est supprimée dans la révision du PLU.

- Les terrains de la servitude de mixité sociale n°3 du PLU en vigueur ont été acquis également par l'EPF PACA et le projet est bien engagé. Aussi, dans le cadre de la révision du PLU, la servitude est maintenue, tant que les logements n'ont pas été commencés. Le périmètre est légèrement ajusté pour mieux correspondre à la réalité et la part de logements sociaux est augmentée de 35 % à 50 % + 10 % BRS.

- La servitude de mixité sociale n°4 du PLU en vigueur est maintenue. Le périmètre

est ajusté pour tenir compte des projets d'aménagements de voirie. La part de logements sociaux est augmentée de 35 % à 50 % + 10 % BRS.

- La servitude de mixité sociale n°5 du PLU en vigueur est supprimée dans la révision du PLU. Elle correspond au foncier de l'Intermarché.

Dans le cadre de la révision du PLU, 5 nouveaux emplacements de mixité sociale sont rajoutés pour permettre à la commune de poursuivre ses objectifs de production de logements sociaux et répondre aux obligations SRU. Ces nouveaux emplacements se concernent essentiellement dans le secteur de Pré du Lac.

- L'ER MS n°2, inscrit sur la parcelle AC 218 à Pré du Lac. Les terrains ont d'ores et déjà été acheté par l'EPF PACA.

- L'ER MS n°5, sur la parcelle AC 205 à Pré du Lac, sur l'ancien Campanile.

- L'ER MS n°6, sur les parcelles AC 149 et 116 à Pré du Lac.

- L'ER MS n°7 sur les parcelles AD 2523-2529, dans le secteur des Mousquettes. Il s'agit d'inciter à la réalisation d'un programme mixte de logements, commerces et services, à la place de Costamagna, plus adapté pour une entrée de ville.

- L'ER MS n°8 sur la parcelle AI 37 dans le secteur Saint-Jeaume. Un permis de construire est actuellement en cours sur le terrain et fait l'objet d'un contentieux. La commune inscrit une servitude dans l'attente du jugement.

Numéro	Localisation	Estimation LS	Évolution par rapport au PLU en vigueur
ER MS 1	Parcelle AC 199... Pré du Lac	10 LS + 3 BRS	Maintenu en partie du PLU en vigueur (ex. SMS 1), sur les terrains les plus accessibles. La part de LS est augmentée de 35 % à 50 %
ER MS 2	Parcelle AC 218 Pré du Lac	22 LS + 5 BRS	Rajouté dans la révision du PLU
ER MS 3	Parcelle AC 64-68 Pré du Lac	17 LS + 4 BRS	Maintenu du PLU en vigueur (ex. SMS 3). La part de LS est augmentée de 35 % à 50 %
ER MS 4	Parcelle AC 86 Pré du Lac	12 LS + 3 BRS	Maintenu en partie du PLU en vigueur (ex. SMS 4). La part de LS est augmentée de 35 % à 50 %
ER MS 5	AC 205 Pré du Lac	12 LS + 3 BRS	Rajouté dans la révision du PLU
ER MS 6	AC 149-116 Pré du Lac	36 LS + 8 BRS	Rajouté dans la révision du PLU
ER MS 7	AD 2523-2529 Les Mousquettes	36 LS + 4 BRS	Rajouté dans la révision du PLU
ER MS 8	AI 37 Saint-Jeaume	108 LS	Rajouté dans la révision du PLU. *Cet ER MS est instauré en attendant le jugement du recours sur le permis de construire*

Partie 5 | Évolutions apportées au PLU révisé

Chapitre 2 | Analyse du potentiel foncier mobilisable avec le PLU révisé

Le règlement graphique et littéral de la révision du PLU est le reflet des orientations et objectifs d'aménagement inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune.

Le dimensionnement et la délimitation des zones et les dispositions réglementaires associées tient autant compte des perspectives de croissance du territoire à l'horizon 2038, que du foncier mobilisable, de la préservation des enjeux environnementaux et paysagers ou encore des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Cela tient compte également du potentiel de densification des espaces déjà urbanisés, analysé dans le diagnostic territorial.

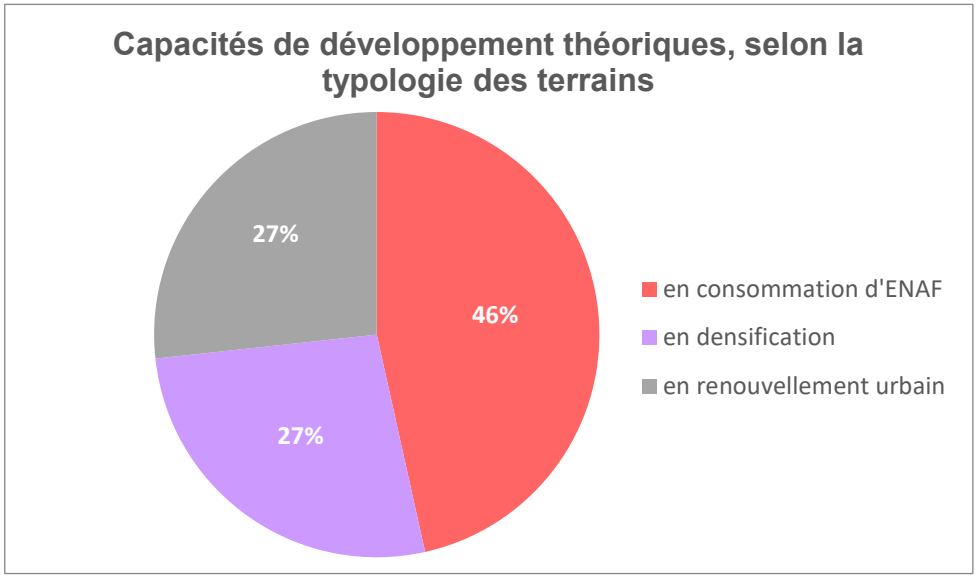
Dans cette optique, le PLU révisé propose une nouvelle organisation, permettant de répondre aux besoins actuels et futurs de la population, tout en préservant, pour les années à venir, les capacités de développement.

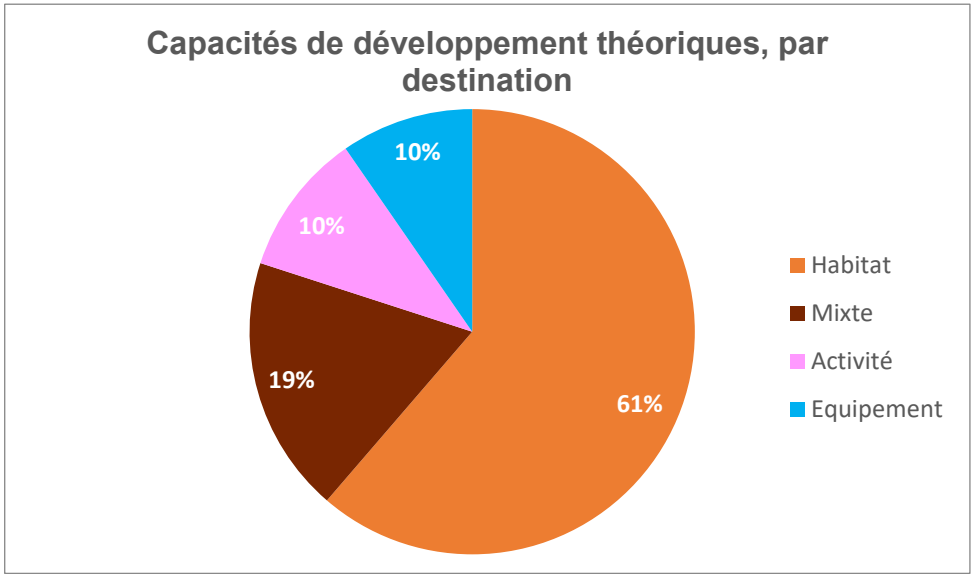
Le développement urbain de la commune est recherché en priorité par des opérations de renouvellement urbain (27 %) ou en densification du tissu urbain existant (27 %). Il peut, selon les caractéristiques des secteurs, être permis dans des espaces encore non bâtis des zones constructibles (47 %).

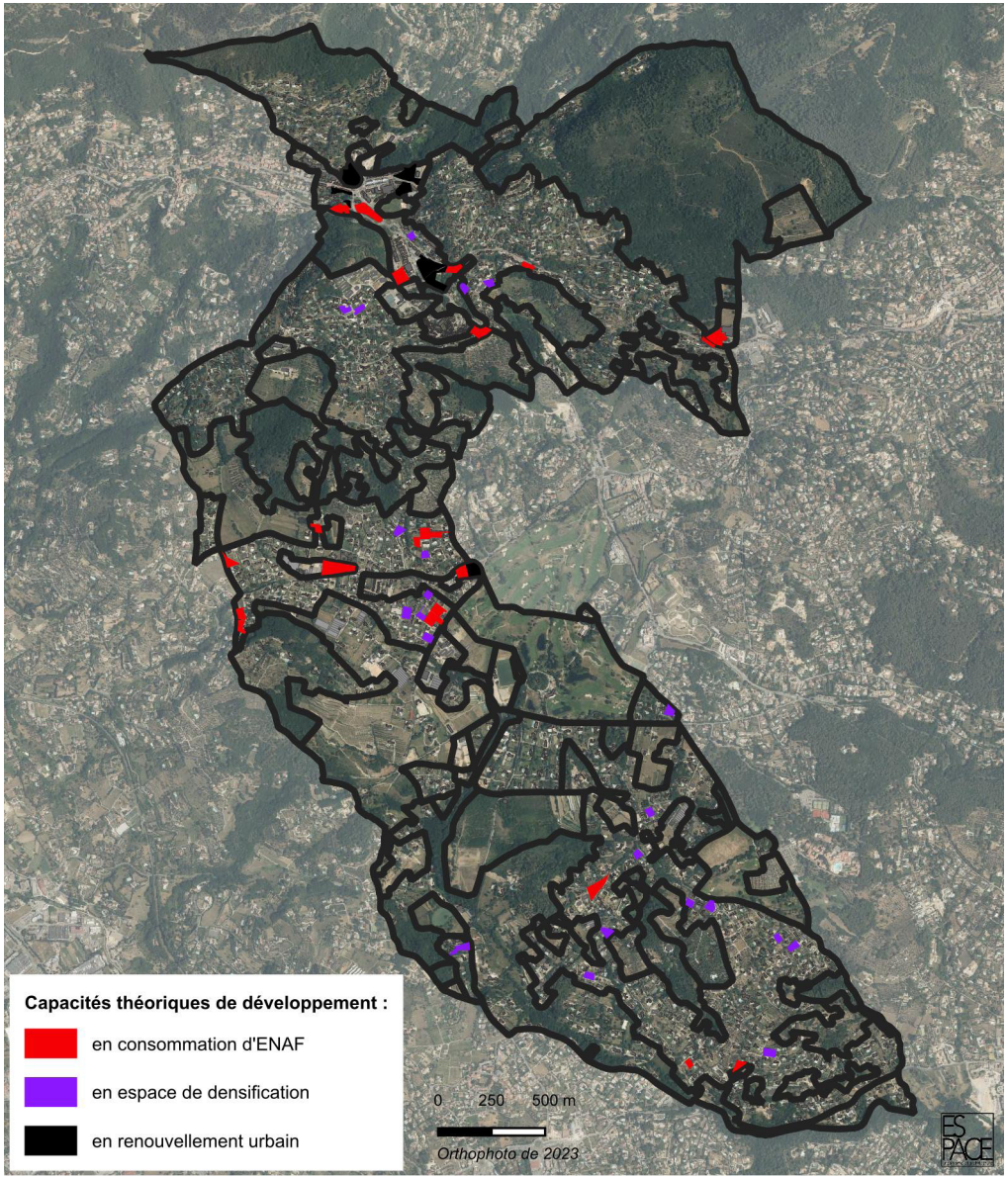
Les espaces potentiellement supports du futur développement urbain sont identifiés et quantifiés selon les dispositions réglementaires fixées dans la révision du PLU.

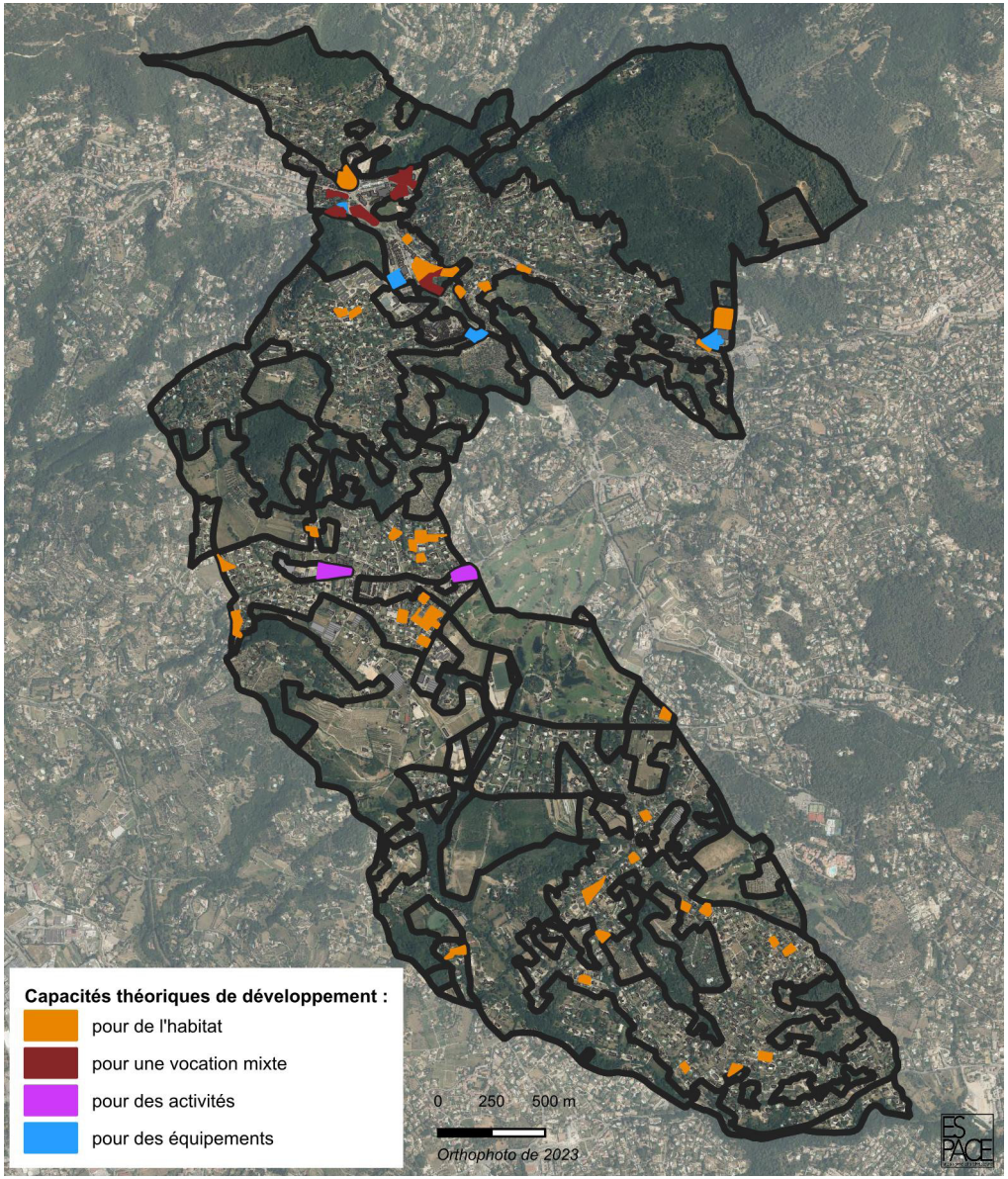
Les capacités de développement du territoire peuvent ainsi être identifiées selon le secteur d'implantation, le type de développement (habitat, activité, équipement...), le nombre de logements théorique que cela représente mais également le type d'espace (renouvellement urbain, densification, dent creuse...).

Sur l'ensemble du territoire communal, les capacités de développement octroyées par la révision du PLU s'élèvent à 12,4 hectares.






Capacités théoriques de développement :
en consommation d'ENAF
en espace de densification
en renouvellement urbain
0 250 500 m
Orthophoto de 2023


Capacités théoriques de développement :
pour de l'habitat
pour une vocation mixte
pour des activités
pour des équipements
0 250 500 m
Orthophoto de 2023

Potentiel mobilisable pour le développement des activités

Le PLU révisé permet un développement d'environ 1,3 hectares pour des activités. Cela se concentre sur les zones UZ à vocation économique, soit sur des terrains aujourd'hui non bâtis ou en renouvellement urbain.

Zone	Foncier potentiel mobilisable pour les activités			
	Total	*dont en renouvellement urbain*	*dont en densification*	*dont en ENAF*
UZ	**1,3 ha**	*0,3 ha*	-	*1 ha*
Total	**1,3 ha**	*0,3 ha*	*0 ha*	*1 ha*

Potentiel mobilisable pour le développement des équipements

Le règlement délimite des emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics. Par ailleurs, certains terrains communaux peuvent être utilisés. Il est estimé une capacité de développement de 1,2 hectares pour les équipements.

Zone	Foncier potentiel mobilisable pour les équipements			
	Total	*dont en renouvellement urbain*	*dont en densification*	*dont en ENAF*
UB	**0,5 ha**	*0,1 ha*	-	*0,4 ha*
UD	**0,3 ha**	-	-	*0,3 ha*
UEa	**0,4 ha**	**-**	**-**	**0,4 ha**
Total	**1,2 ha**	*0,1 ha*	*0 ha*	*1,1 ha*

Potentiel mobilisable pour le développement de l'habitat

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe un objectif de production « d'environ 38 logements par an ». Cela correspond, à l'horizon 2038, à une production théorique nécessaire d'environ 500 logements pour répondre aux besoins de la population actuelle et future.

Le PLU révisé permet de dégager 9,9 hectares pour le développement de l'habitat et des opérations mixtes, ce qui représente un potentiel théorique de 394 nouveaux logements.

Un projet immobilier de 108 logements a d'ores et déjà été accordé dans le secteur de Saint Jeaume et fait actuellement l'objet d'un recours. Ces logements sont intégrés au bilan.

La zone UA, correspondant au centre historique du village perché de Châteauneuf-Grasse, est déjà constituée ; aucune capacité de développement n'a été identifiée. S'il y a lieu, ce sera par des opérations ponctuelles de renouvellement urbain.

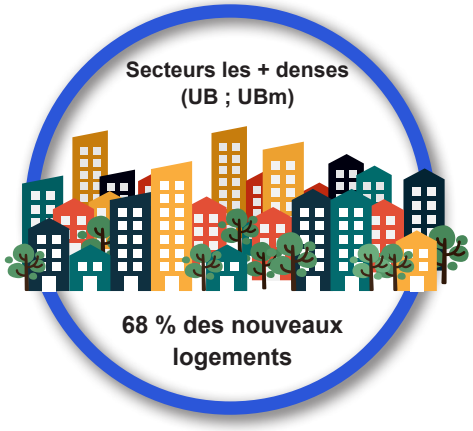
Les zones UB et secteurs UBm offrent un potentiel de développement de l'habitat important, de l'ordre de 68 % des capacités d'accueil totale du PLU révisé.
Les opérations de renouvellement urbain pressenties y sont importantes et permettraient de générer de nombreux logements (246 logements en renouvellement urbain, soit 49 % des capacités théoriques totales). Les zones UB permettent également de développer l'habitat social, avec l'inscription de 7 emplacements réservés pour mixité sociale (ER MS), représentant 163 logements sociaux.

Les zones UD correspondent aux secteurs pavillonnaires. Le PLU prévoit des dispositions réglementaires cohérentes avec les caractéristiques urbaines, environnementales, de paysage, de risques, etc, observées.
La zone UD offre une capacité de développement de 51 logements théoriques, soit près de 10 % des nouveaux logements. Près de la moitié sont situés en densification

Zone	Foncier potentiel mobilisable pour l'habitat et opération mixte et nombre de logements théoriques							
	Total		*dont en renouvellement urbain*		*dont en densification*		*dont en ENAF*	
UA	**0 ha**	**0 lgt**	-	-	-	-	-	-
UB	**3,4 ha**	**315 lgts**	*2,3 ha*	*218 lgts*	*0,1 ha*	*9 lgts*	*1 ha*	*88 lgts*
UBm	**0,6 ha**	**28 lgts**	*0,6 ha*	*28 lgts*	-	-	-	-
UD	**5,9 ha**	**51 lgts**	-	-	*3,2 ha*	*26 lgts*	*2,7 ha*	*25 lgts*
UEa	*/*	**108 lgts**						
Total	**9,9 ha**	**502 lgts**	*2,9 ha*	*246 lgts*	*3,3 ha*	*35 lgts*	*3,7 ha*	*113 lgts*

du tissu urbain existant. Les consommations potentielles d'espaces naturels, agricoles et forestiers en zone UD représentent 2,7 hectares.

La zone UEa est un cas particulier. Elle intègre un projet déjà accordé par la Municipalité pour la création de 108 logements. Le permis de construire fait actuellement l'objet d'un recours. En attente du jugement, les logements permis par le projet sont intégrés au bilan de la révision du PLU.
Aucune superficie n'est en revanche décomptée dans la révision du PLU ; le permis de construire a déjà été comptabilisé dans les « coups partis » (cf. Partie 2, Chapitre 2, Perspectives d'évolution).



Ainsi, le PLU révisé permet de dégager :

- **7,5 hectares pour le développement de l'habitat**
- **2,4 hectares pour des opérations mixtes (habitat / activités ou habitat / équipements)**
- **1,3 hectares pour le développement des activités**
- **1,2 hectares pour le développement des équipements.**

Il permet également de réduire drastiquement les capacités de développement dans les secteurs les moins opportuns, tels que les zones UD.
Pour rappel, le PLU en vigueur offre la possibilité de consommer 9,6 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour le développement de l'habitat en zone UD (UDa, UDb) alors que le projet de PLU révisé réduit cette consommation à 2,7 hectares.

2. Potentiel de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Depuis plus de 20 ans, le contexte législatif n'a cessé de se renforcer dans le but de garantir une gestion économe et équilibrée des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Dernière en date, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe entre autre un objectif pilier d'aménagement du territoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), avec comme ambition de faire la ville sans artificialiser les sols à l'horizon 2050. Auparavant, elle pose des jalons intermédiaires pour atteindre cet objectif : d'ici 2031, il faudra réduire de moitié la consommation des sols naturels, agricoles et forestiers (dits espaces NAF) constatée entre 2011 et 2021.

L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers menée lors du diagnostic territorial a permis d'estimer les consommations du territoire pour la période 2011-2021 à 20,6 hectares.

Ainsi, selon les modalités de la loi Climat et Résilience, la commune de Châteauneuf-Grasse doit réduire de moitié sa consommation d'ENAF d'ici 2031, soit un maximum de 10,3 hectares.

Parallèlement, la région PACA a approuvé son Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Egalité des Territoires (SRADDET) modifié le 3 juillet 2025. Ce document fixe des objectifs territorialisés en matière de sobriété foncière, selon les différents bassins de vie. A l'échelle du SCoT de la CASA, la trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF est fixée à - 59,5 % sur la période 2021-2031.
A défaut de SCoT applicable sur le territoire intercommunal, ce taux s'applique à la commune de Châteauneuf-Grasse.

Depuis 2021, la commune a continué à autoriser des projets, certains consommateurs d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette consommation s'élève à 4,1 hectares. Par ailleurs, 1,5 hectares de « coups partis » ont également été identifiés.

La Municipalité, à travers sa révision du PLU, s'engage à réduire fortement sa consommation foncière à venir à travers son projet d'aménagement et à tendre vers Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050. Pour ce faire, le développement futur du territoire devra se faire prioritairement en renouvellement urbain ou en densification du tissu urbain existant.

Le PADD fixe comme objectif de diminuer le rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de plus de 50 % par rapport à la décennie précédente (2011-2021). Les besoins fonciers pour le développement urbain à l'horizon du PLU en 2038 sont estimés 15 hectares environ, dont la moitié en densification du tissu urbain existant et en renouvellement urbain. Le PADD estime ainsi la consommation d'ENAF future nécessaire 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.

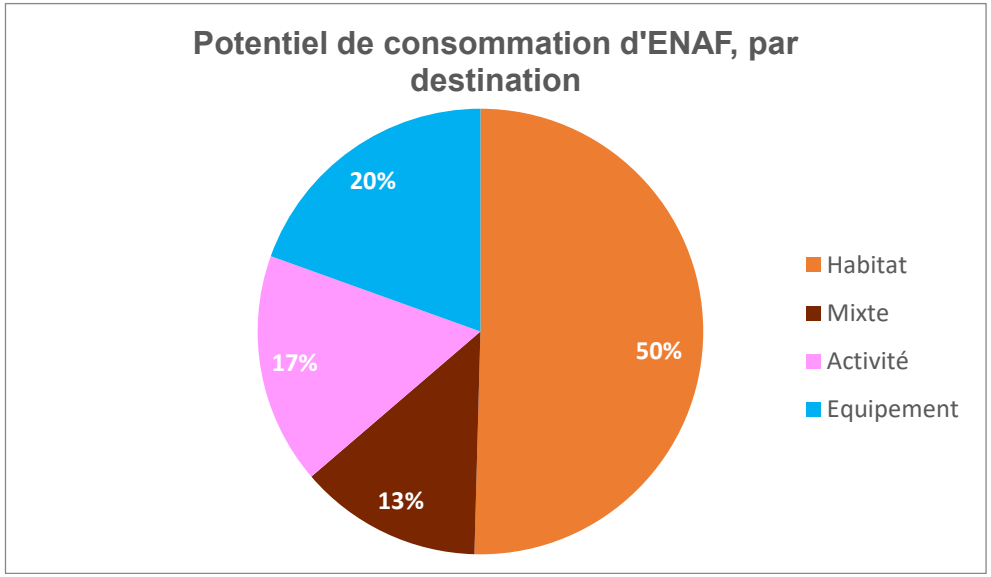
La partie précédente a permis d'identifier les capacités de développement du territoire communal, permis par la révision du PLU.
Le développement communal peut se faire soit en renouvellement urbain, soit en densification du tissu urbain existant, soit en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

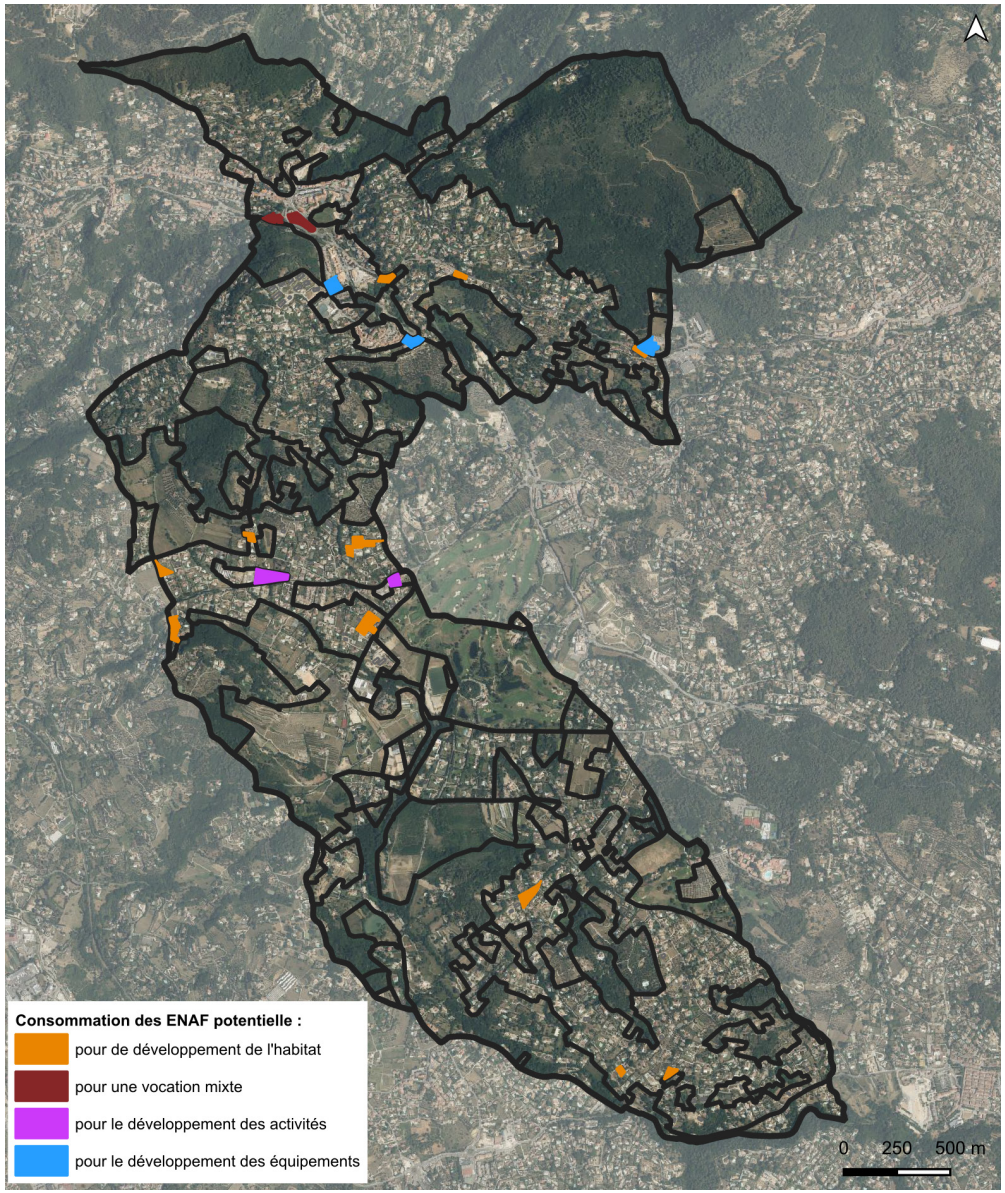
Parmi les terrains naturels, agricoles ou forestiers potentiellement consommés par le projet d'aménagement, le PLU révisé projette une consommation de l'ordre de :
- 2,9 hectares pour le développement de l'habitat
- 0,76 hectare pour le développement d'opérations mixtes
- 1 hectare pour le développement des équipements
- 1,1 hectares pour le développement des activités

soit un potentiel de consommation d'ENAF total de 5,77 hectares à l'horizon 2038.

Avec un potentiel total de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2038 de 5,77 hectares, la comptabilité avec le PADD est assurée.

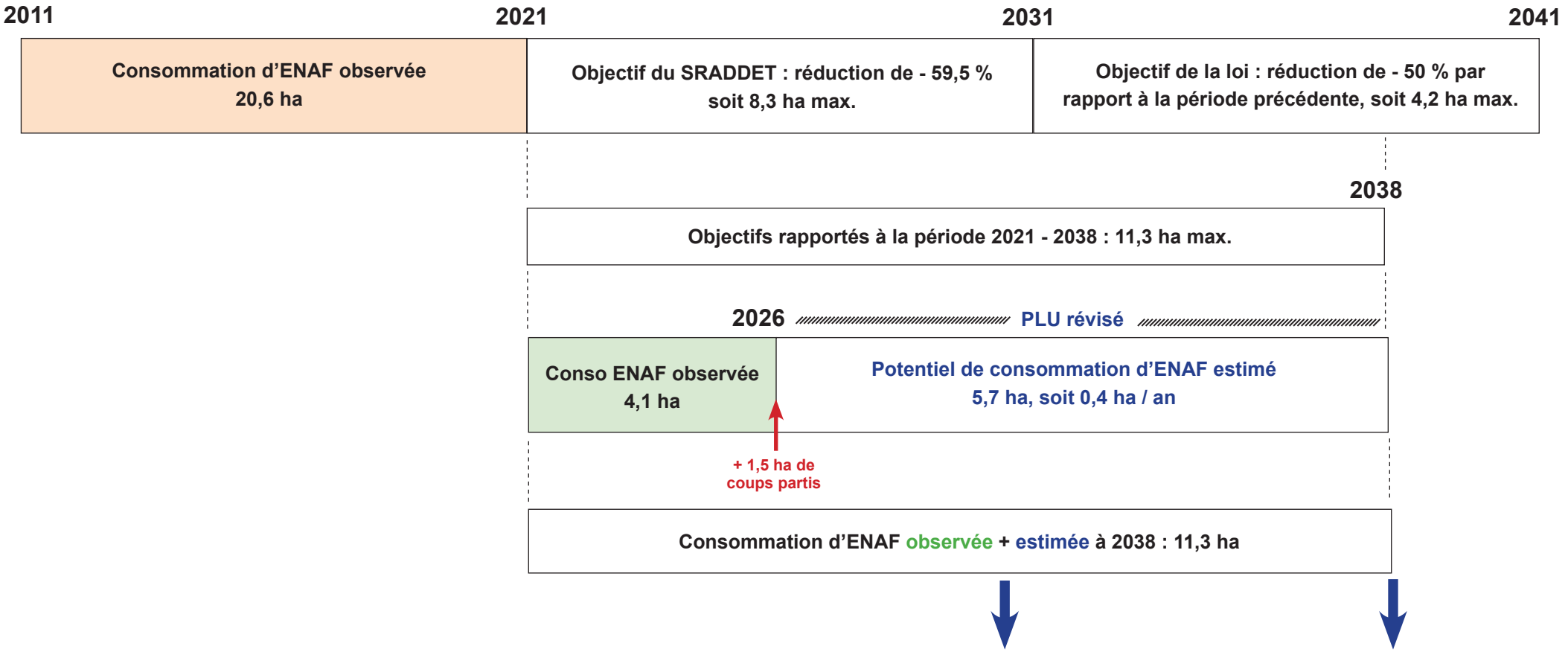
Par ailleurs, ce potentiel de consommation est nettement inférieur à ce qui a pu être observé sur la période 2011-2021 et tend vers le Zéro Artificialisation Nette du territoire d'ici 2050.





2. POTENTIEL DE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Adéquation du projet de PLU révisé avec le SRADDET et la loi Climat et Résilience :



Le projet de révision de PLU est cohérent avec les objectifs du SRADDET et ceux de la loi Climat et Résilience, à 2031 mais également à 2038 :

Réduction estimée à - 60,3 % entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente*

Consommation d'ENAF observée et estimée à 2038 à 11,3 ha, cohérent avec l'objectif max. de 11,3 ha

** Détail du calcul : 4,1 ha + 1,5 ha + (0,4 ha x 6 ans) = 8,2 ha, soit en 2031 une réduction de 60,3 % par rapport à 2011-2021*

La loi Climat et Résilience a, en modifiant l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, explicitement conditionné l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à la justification que la capacité d'aménager et de construire soit déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il est attendu que les communes produisent une étude de densification des zones déjà urbanisées dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de leur PLU.

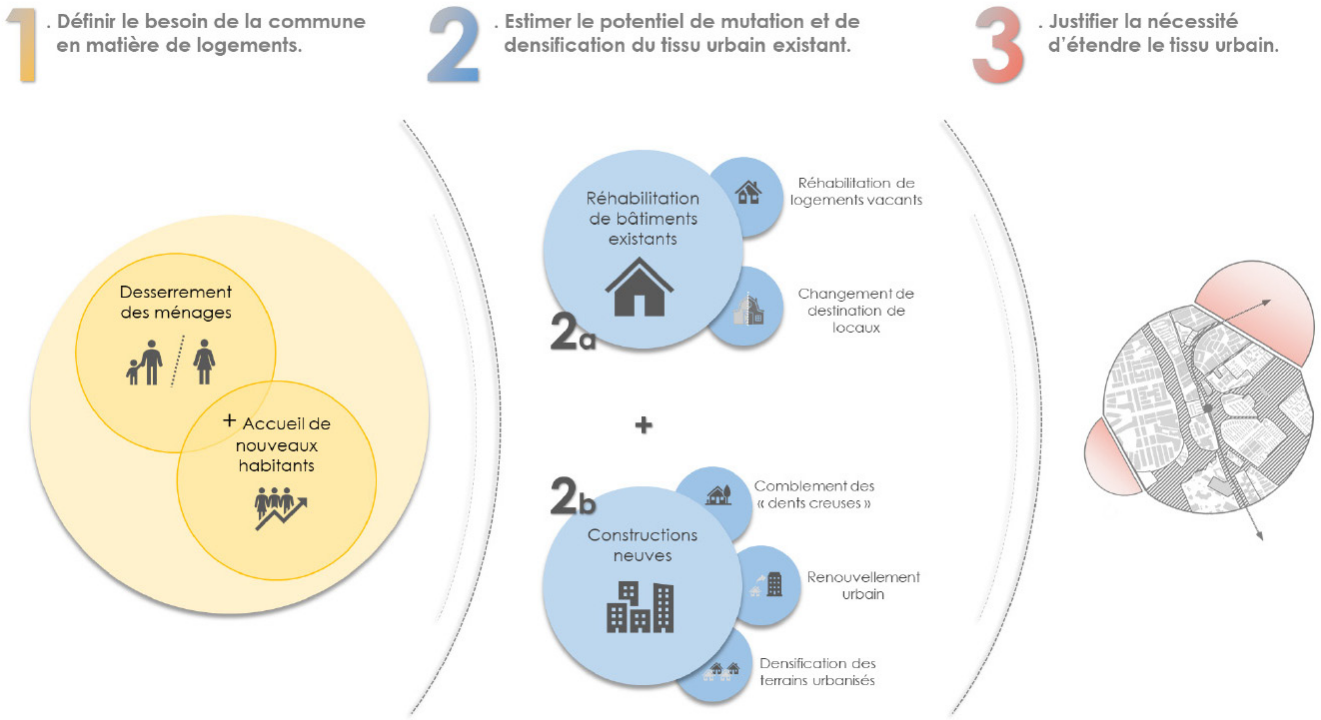
Article L151-5

« *Le projet d'aménagement et de développement durables (…) ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L.153-27.* »

L'étude de densification s'attache à analyser les divers moyens d'aménager et de densifier le tissu urbain déjà urbanisé afin de limiter la consommation supplémentaires d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Elle participe de fait à affirmer les objectifs de la commune de Châteauneuf-Grasse, exprimés dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), de « privilégier le renouvellement urbain et l'extension urbaine au sein des espaces déjà urbanisés au profit d'une préservation des espaces agricoles et naturels ».

Il s'agit d'estimer si les mutations envisageables du tissu urbain existant sur le temps de projection du PLU (soit jusqu'en 2038) sont possibles et suffisantes pour répondre aux besoins identifiés de la population actuelle et future.

Dans le cas contraire, où le tissu urbain déjà urbanisé ne serait pas en capacité d'y répondre, la détermination d'une surface foncière en extension urbaine serait alors nécessaire pour satisfaire aux besoins restants.



Pour rappel, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU révisé fixe des orientations quantitatives et qualitatives en matière d'évolution démographique et de développement de l'habitat.

L'ambition est de « *maîtriser le développement communal en adéquation avec les ressources et les équipements et en préservant le cadre de vie de Chateauneuf-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* ».

L'estimation du nombre de logements à produire pour atteindre les objectifs démographiques de la commune est basée sur deux variables :

- Les besoins en logements liés aux évolutions sociales et structurelles ; il est nécessaire d'en produire pour maintenir la population actuelle en place.
- Les besoins en logements liés à la croissance démographique annuelle projetée.

Ainsi, à l'horizon du PLU, le besoin de production de logements est estimé à 450 nouveaux logements.

L'ambition communale, exprimée à travers son PADD, est de 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-Jeaume,
- le secteur des Plaines - Route de Grasse.

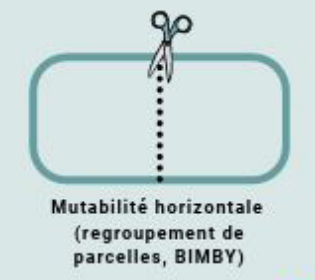
Il s'agit également de limiter l'enveloppe urbaine en priorité aux espaces bâtis existants, aux espaces pouvant assurer un développement urbain mesuré de la commune et aux secteurs situés à proximité des centralités où se trouvent les commerces, services, transports en commun...

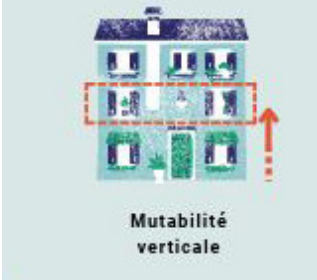
Il est pour cela nécessaire d'identifier la production possible de logements au sein même du tissu urbain déjà constitué, en tenant compte des autres objectifs de la commune en termes de localisation et de caractéristiques.
La zone UB et ses secteurs UBa, UBb et UBm, apparaissent les plus cohérents pour y développer l'habitat ; ils présentent déjà toutes les commodités nécessaires.

Pour densifier, plusieurs solutions existent :

- Bâtir sur des parcelles existantes : en fond de jardin, en division parcellaire...
- Agrandir le bâti existant : en surélévation, en extension...
- Mobiliser les dents creuses
- Réhabiliter le bâti existant (en friche, vacant)

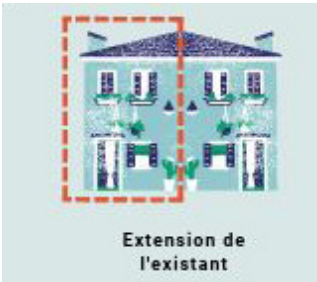
Espaces en dents creuses


Mutabilité horizontale (regroupement de parcelles, BIMBY)


Mutabilité verticale

Friches de toute nature

Logements et locaux vacants


Extension de l'existant

La commune compte très peu de bâti vacant. L'analyse plus fine réalisée par la CASA a permis d'estimer leur nombre à 46 logements. A travers son PADD, la commune s'engage à réhabiliter 5 logements à l'horizon 2038.

Les capacités de développement théorique du PLU en vigueur sont présentées dans le diagnostic en Tome 1a du présent rapport.
Les espaces de densification et de renouvellement urbain offriraient la possibilité de réaliser 219 logements sur l'ensemble de la commune, dont 96 logements dans les secteurs UBa et UBb, 30 logements dans le secteur UBm et 93 logements dans les secteurs UDa et UDb. Cela n'est pas suffisant pour répondre aux besoins estimés et ne tient pas compte des autres objectifs de développement urbain souhaités, notamment de préservation du cadre de vie et du paysage et de prise en compte des risques naturels.

Zones	Densification en dents creuses		Densification en RU	
UB *(UBa, UBb)*	0,1 ha	9 lgts	0,8 ha	87 lgts
UBm	0,5 ha	30 lgts	0	0
UD *(UDa, UDb)*	7,3 ha	72 lgts	0,8 ha	21 lgts

Pour ce faire, les dispositions réglementaires du PLU révisé évoluent et augmentent par endroit la volumétrie possible des constructions. Ces modifications permettent d'envisager une densification accrue des terrains et des constructions existantes, par surélévation, extension... Elles sont surtout opérées dans les secteurs de centralité de la commune.

Ainsi, dans la zone UB de Pré du Lac / Les Mousquettes
- la zone est agrandie et intègre d'anciennes parcelles aux dispositions réglementaires moins denses ou à vocation économique (UD, UZ).
- la hauteur est augmentée : elle passe de 9 mètres pour l'ancien secteur UBa et 7 m pour l'ancien secteur UBb à 9 m, avec une hauteur admise à 12 m sur 50 % de l'emprise du projet.

Le foncier mobilisable dans les zones UB en densification des dents creuses ou en renouvellement urbain est maintenu dans le PLU révisé. Des outils sont également inscrits pour assurer une certaine densité urbaine (emplacement réservé pour mixité sociale, périmètre de mixité sociale) et accélérer le renouvellement urbain.

Zones	Densification en dents creuses		Densification en RU	
UB	0,1 ha	9 lgt	2,3 ha	218 lgts

Dans la continuité du renforcement de la centralité de Pré du Lac, une partie de la zone UDa située au nord du quartier est reclassée en zone UBm, avec l'inscription d'un emplacement réservé pour mixité sociale. La densité de la parcelle est augmentée :
- Le coefficient d'emprise au sol passe de 15 % à 30 %
- La hauteur est augmentée : elle passe de 7 mètres à 7 mètres avec une hauteur à 9 mètres admise sur 15 % de l'emprise du projet

La densification de la zone UD et ses secteurs est à contrario fortement limitée. Ce sont les dispositions réglementaires les moins favorables du PLU en vigueur qui sont retenues, avec un coefficient d'emprise au sol de 10 %.
De nombreux terrains sont grevés de protection environnementale, en particulier ceux qui pouvaient générer une consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ou les terrains pouvant encore être divisés.

Partie 6 | *Évaluation environnementale*

L'évaluation environnementale est une démarche d'intégration de l'environnement. Elle permet de s'interroger sur l'opportunité de tous les projets prévus ou potentiels, leur cohérence, leurs effets cumulés... Elle vise à identifier les incidences du PLU sur l'environnement et de l'adapter en conséquence, de façon à en supprimer, réduire, ou à défaut compenser les impacts dommageables.

L'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme définit le contenu de l'évaluation environnementale au sein du rapport de présentation du PLU :

« *Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :*

1° *Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L.131-4 à L.131-6, L.131-8 et L.131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*

2° *Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*

3° *Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du code de l'environnement ;*

4° *Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L.151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;*

5° *Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*

6° *Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*

7° *Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

L'évaluation environnementale de la révision du PLU de Châteauneuf-Grasse, ci-après, a été réalisée par le bureau d'études spécialisé en environnement Tineetude Ingénierie.

TINEETUDE Ingénierie
Bureau d'études en environnement

Partie 6 | Évaluation environnementale

Chapitre 1 | Incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

1.1. Présentation des enjeux environnementaux

L'état initial qui figure en tome 1 du présent rapport propose un diagnostic environnemental global du territoire dans lequel s'inscrit le projet de révision de PLU. Ce diagnostic a permis de mettre en évidence les enjeux environnementaux. Il a débouché sur la formulation des principaux objectifs environnementaux auxquels devra répondre la révision du PLU sur la commune de Châteauneuf-Grasse pour prendre en compte ces enjeux.

Enjeu n°1 : Préserver la biodiversité et les fonctionnalités écologiques

Enjeu n°2 : prendre en compte les risques naturels

Enjeu n°3 : Conserver la qualité paysagère du territoire

Enjeu n°4 : Favoriser un développement durable des activités économiques et touristiques

Enjeu n°5 : Dynamiser le secteur agricole

Enjeu n°6 : Préserver les ressources et lutter contre les nuisances

1.2. Analyse des orientations du PADD au regard des enjeux environnementaux

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.

(selon le PADD débattu le 03/03/2025)

Il s'appuie sur **4 orientations** :

ORIENTATION 1 : Assurer un développement urbain réfléchi et raisonné pour maintenir le cadre de vie

ORIENTATION 2 : Renforcer et développer l'activité commerciale, touristique et agricole sur la commune

ORIENTATION 3 : Protéger et préserver la qualité environnementale et patrimoniale

ORIENTATION 4 : Tendre vers une mobilité durable et raisonnée

L'analyse des orientations du PADD vise à apprécier les effets globaux au regard des enjeux environnementaux définis dans l'état initial. Suite à une analyse argumentée des items du PADD, cette confrontation des orientations du PADD et des enjeux environnementaux sera synthétisée sous la forme d'un tableau croisé.

1.2. Analyse des orientations du PADD au regard des enjeux environnementaux

ORIENTATION 1 :
Assurer un développement urbain réfléchi et raisonné pour maintenir le cadre de vie

Objectif n°1 : Maîtriser le développement urbain

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

▲ **Incidences positives :**
Cette orientation permet dans un premier temps de conserver le centre village et de privilégier une extension éventuelle dans la continuités urbaine, tout en gardant comme objectif de circonscrire le centre du village comme centralité de la commune.

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 »

▲ **Incidences positives :**
Cette action permet la création d'une réelle continuité urbaine entre le secteur du Pré du Lac, le secteur des Mousquettes par la création d'un boulevard urbain. Elle évite l'étalement de la constructibilité au delà de cette continuité et crée un vrai lien fonctionnel entre les secteurs. Les espaces publics seront valorisés comme les espaces de stationnement, les équipements et les places publiques.

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

▲ **Incidences positives :**
Cette orientation permettra de maîtriser le territoire en fonction de l'occupation des sols et des équipements existants pouvant être améliorés et adaptés aux besoins économiques et de services au sein de la commune. Les espaces étant déjà aménagés et construits, une réflexion globale permettra un aménagement cohérent au cœur de la zone d'activités des Mousquettes.

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**
Ce développement urbain devra se faire en prenant en compte les enjeux environnementaux, en particulier le bâti pouvant accueillir des espèces faunistiques sensibles.

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

▲ **Incidences positives :**
Cette action permettra de maîtriser le territoire en privilégiant la densification dans les pôles urbains existants à proximité d'espaces agricoles et naturels. Un travail fin d'identification des zones n'ayant pas d'enjeux environnementaux permettrait de cibler les secteurs favorables à l'accueil de constructions de manière à répondre aux objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles.

Objectif n°2 : Satisfaire aux nouveaux besoins en matière d'habitat

Action n°1 : Améliorer le parc résidentiel existant

▲ **Incidences positives :**

Cette action permettra d'améliorer l'habitat existant par une réhabilitation et rénovation du bâti existant. Des effets positifs sur l'énergie seront également attendus puisque l'objectif est de développer les mesures et prescriptions en faveur des économies d'énergie, mais également d'envisager des projets à énergie positive.

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

Les travaux de réhabilitation peuvent engendrer des incidences sur la faune en ville notamment la petite faune inféodée dans les bâtiments et les espaces verts attenants.

Action n°2 : Développer le parc d'habitat de taille intermédiaire et satisfaire aux enjeux de la loi

▲ **Incidences positives :**

Cette orientation favorise :

- *la promotion de petits collectifs adaptés à la typologie de la commune,*
- *les logements pour toute la population : jeune, vieillissant, monoparentale mais également saisonnière*
- *la limitation des déplacements en voiture sur le territoire, et en particulier dans le village, en améliorant les équipements et les voies dédiées aux liaisons douces (cheminements piétons en particulier).*

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.

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

Ces aménagements devront se faire en prenant en compte les enjeux environnementaux, en particulier la préservation des continuités écologiques et les espaces naturels.

1.2. Analyse des orientations du PADD au regard des enjeux environnementaux

Objectif n°3 : Adapter les équipements

Actions
- 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.

▲ **Incidences positives :**

Le développement des équipements publics permet de dynamiser et éventuellement de diversifier les activités proches des secteurs où la population est présente évitant tout grand déplacement et favorisant l'accès aux commerces de proximité depuis les centres de vie, évitant également la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Les aménagements des cours d'eau et des berges permet la sécurisation du territoire des risques d'inondation.

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

Ces aménagements devront se faire en prenant en compte les enjeux environnementaux, en particulier la préservation des continuités écologiques et les espaces naturels.

Objectif n°4 : Inciter à l'amélioration des performances énergétiques et à la production et l'autoconsommation d'énergie renouvelable dans les bâtiments

Actions
- 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.

▲ **Incidences positives :**

Cette orientation se traduit par :
- *une OAP TVB incluant la trame noire,*
- *un règlement adapté afin de préconiser des moyens de lutte contre la pollution lumineuse et notamment dans les nouveaux projets.*
- *un règlement qui permet de mettre en place tous les moyens permettant les économie d'énergie ainsi que les installations de production d'énergie renouvelable.*

1.2. Analyse des orientations du PADD au regard des enjeux environnementaux

Objectif n°5 : Assurer la transition numérique

Actions

Poursuivre la participation de la commune à la mise en œuvre 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…).

▲ Incidences positives :

Cette orientation permet de limiter/localiser les déplacements domicile/travail, favorise l'installation d'entreprise en arrière des technopoles et grandes villes au profit de petites structures dynamiques.

Objectif n°6 : Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Actions

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.

▲ Incidences positives :

Cette orientation se traduit par :

- *le zonage de « trame identifiant des éléments paysagers, culturels et architecturaux » comme patrimoine culturel et patrimonial à conserver et à restaurer (L.151-19 du code de l'urbanisme). Cette trame renvoie à un règlement adapté à la préservation du patrimoine remarquable évitant toute destruction ou dégradation de ce patrimoine et du paysage associé.*
- *le zonage de « trame identifiant des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique » comme patrimoine naturel à conserver et à restaurer formant des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité (trames vertes et bleues) (L.151-23 du code de l'urbanisme). Cette trame renvoie à un règlement adapté à la préservation du patrimoine naturel et remarquable évitant toute destruction ou dégradation de ce patrimoine et du paysage associé.*

▼ Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

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.

ORIENTATION 2 :
Renforcer et développer l'activité commerciale, touristique et agricole sur la commune

Objectif n°1 : Développer les activités économiques

Action n°1 : Préserver et soutenir l'activité agricole

▲ **Incidences positives :**
Cette orientation se traduira par un classement des secteurs identifiés comme étant agricoles et/ou à potentiel agricole en secteur agricole valorisant la valeur agronomique, la valeur paysagère des anciennes terres agricoles, des oliveraies et des plaines maraîchères et le développement de l'agriculture sur la commune.
Les espaces agricoles identifiés en tant que tel seront intégralement conservés en zone agricole. Le maintien de ces zones peut également constituer un moyen de lutte contre les incendies dans les espaces enclavé dans des zones boisées.

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**
Le déclassement des zones naturelles en zone agricole devra se faire après évaluation des enjeux et des incidences sur la biodiversité et sur les milieux naturels.

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

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**
Ce développement urbain devra se faire en prenant en compte les enjeux environnementaux, en particulier le bâti pouvant accueillir des espèces faunistiques sensibles.

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

▲ **Incidences positives :**
Cette orientation permettra de maîtriser le territoire en fonction de l'occupation des sols et des équipements existants pouvant être améliorés et adaptés aux besoins économiques et de services au sein de la commune. Les espaces étant déjà aménagés et construits, une réflexion globale permettra un aménagement cohérent au cœur de la zone d'activités des Mousquettes.

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**
Ce développement urbain devra se faire en prenant en compte les enjeux environnementaux, en particulier le bâti pouvant accueillir des espèces faunistiques sensibles.

Action n°4 : Maintenir et développer l'activité artisanale

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**
Ce développement urbain devra se faire en prenant en compte les enjeux environnementaux, en particulier le bâti pouvant accueillir des espèces faunistiques sensibles.

Action n°5 : Conforter les activités touristiques

▲ **Incidences positives :**
Cette orientation permettra de maîtriser le territoire en fonction de l'occupation des sols et des équipements existants pouvant être améliorés et adaptés aux futures constructions.

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**
Le déclassement des zones naturelles en zone agricole devra se faire après évaluation des enjeux et des incidences sur la biodiversité et sur les milieux naturels.

Orientation 3 :
Protéger et préserver la qualité environnementale et patrimoniale

Objectif 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

▲ **Incidences positives :**

Cette orientation se traduit par :

- *une identification graphique précise des réservoirs de biodiversités relatifs aux périmètres de protection réglementaire (Natura 2000), aux espaces Espace boisés classés et aux espaces naturels sauvages en vue d'une protection au travers d'outils adaptables dans un document d'urbanisme.*
- *le zonage de « trame identifiant des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique » comme patrimoine naturel à conserver et à restaurer formant des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité (trames vertes et bleues) au sein même de l'enveloppe urbaine et au sein des espaces agricoles (L.151-23 du code de l'urbanisme). Cette trame renvoie à un règlement adapté à la préservation du patrimoine naturel et remarquable évitant toute destruction ou dégradation de ce patrimoine et du paysage associé.*
- *un maintien/réhabilitation/création d'un zonage agricole, une redéfinition de nouveaux espaces agricoles adaptée aux besoins et à la valeur agronomique des sols, et un classement en zone naturelle des activités agricoles pouvant être possible dans les secteurs naturels et boisés.*
- *un règlement adapté pour préserver la qualité de la trame noire dans la zone urbaine lors de rénovation et de nouveaux projets d'aménagement.*

Objectif n°2 : Protéger les paysages

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

▲ **Incidences positives :**

Cette orientation se traduit par :

- *la délimitation de secteurs faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, permettant d'indiquer les grandes lignes des aménagements attendus dans ces secteurs au regard des objectifs politiques de la commune, dont une OAP Trame verte et bleue*
- *la localisation du bâti patrimonial comme élément de paysage à conserver.*

Objectif n°3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti communal

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

▲ **Incidences positives :**

Cette orientation se traduit par :

- *la localisation du bâti patrimonial comme élément de paysage à conserver.*

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

Ce développement urbain devra se faire en prenant en compte les enjeux environnementaux, en particulier le bâti pouvant accueillir des espèces faunistiques sensibles.

Objectif n°4 : Assurer la prévention des risques et des nuisances

Action n°1 : Limiter l'exposition de biens et des personnes

▲ **Incidences positives :**

Cette orientation se traduit par une identification graphique précise des zones à risques naturels identifiés (champs d'expansion des crues, zone d'aléa inondation) sur le territoire, au travers d'outils adaptables dans un document d'urbanisme et évitant l'urbanisation des secteurs dont les risques d'inondation ont été classés comme étant fort à moyen.

Objectif n°5 : Maîtriser la consommation en eau

Action n° 2 : Économiser la ressource en eau
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

▲ **Incidences positives :**

- *La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain favoriseront l'urbanisation dans des secteurs où l'espace est déjà anthropisé, permettant la conservation et la préservation des espaces naturels et du grand paysage et la création de zones agricoles. L'objectif chiffré indiquera les proportions d'urbain diffus, de secteurs agricoles et d'espaces naturels à conserver, chiffres qui seront inscrits graphiquement dans le PLU.*
- *La capacité résiduelle des ressources en eau indiquera dans le zonage les secteurs pouvant accueillir de nouveaux logements ou de nouvelles activités. Toute construction devra permettre de compenser les surfaces créées imperméabilisées de manière à avoir zéro artificialisation nette (ZAN) des sols : mise en place de mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle (création de bassin de rétention tampon en compensation de l'imperméabilisation des sols, proposition de moyens alternatif (noues végétalisées, bassin tampon d'orage.) favorisant l'infiltration des eaux à la parcelle.*

1.2. Analyse des orientations du PADD au regard des enjeux environnementaux

Orientation 4 :
Tendre vers une mobilité durable et raisonnée

Objectif n°1 : Concilier les besoins en déplacements

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

▲ **Incidences positives :**

Cette orientation favorise :

- *la liaison entre les communes voisines permettant un échange entre les pôles de services de proximité et d'activités commerciales et touristiques,*
- *la limitation des déplacements en voiture sur le territoire, de par un service de transport à la demande dynamisant le transport en commun sur le territoire intercommunal,*
- *la création des infrastructures de modes doux*
- *le covoiturage.*

Action n°2 : Sécuriser les axes routiers de la commune
Action n°3 : Répondre aux besoins en stationnements

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

Ces aménagements devront se faire en prenant en compte les enjeux environnementaux, en particulier la préservation des continuités écologiques et les espaces naturels.

1.3. Analyse des incidences du projet de PLU

Les orientations définies par le PADD se traduisent dans le projet de PLU au travers des mesures d'évolution du zonage et des règles relatives aux différentes zones. Les effets prévisibles de ce zonage et du règlement sont évalués au regard de cinq thématiques globales qui couvrent l'ensemble des problématiques environnementales analysées dans l'état initial :

- **La préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques.**

  Le PLU de Châteauneuf-Grasse doit tenir compte de la grande valeur du patrimoine naturel présent sur son territoire. La préservation de la biodiversité passe notamment par la conservation, la restauration et la recréation de continuités écologiques qui revêtent une importance majeure pour la faune et la flore sauvage. De plus, les espaces naturels protégés devront être identifiés dans le PLU comme espaces naturels à conserver et à protéger. Il doit également prendre en compte les espèces invasives de manière à limiter la propagation des essences exotiques sur le territoire.

- **La prise en compte des risques naturels.**

  La prévention des risques naturels est l'un des enjeux du PLU à prendre en compte. Les effets du PLU sur la gestion des risques naturels sont évalués en identifiant leur prise en compte dans les orientations d'aménagement, ou en quantifiant ces risques sur les sites amenés à recevoir de nouveaux aménagements, à savoir que le zonage comprend les secteurs à risques.

- **La préservation de la qualité paysagère du territoire communal.**

  Outre la protection des Monuments Historiques au titre du Code du Patrimoine, la commune se doit de préserver l'ensemble des éléments qui caractérisent son paysage typique avec un village, les différents secteurs et quartiers économiques ainsi que les quartiers résidentiels, mais également les grands espaces naturels et agricoles façonnant le grand paysage.
  Cette préservation se traduit directement dans le zonage et le règlement du PLU.

- **La favorisation d'un développement durable des activités agricoles et économiques.**

  L'étalement urbain et la consommation de l'espace doivent être maîtrisés de manière à ne pas consommer des espaces agricoles et naturels en vue de les réduire au profit d'une urbanisation diffuse. Les projets d'aménagement économiques doivent se limiter dans l'espace et se positionner de manière stratégique sur le territoire en fonction des potentialités et des réseaux existants.

- **Le maintien de la qualité des eaux superficielles et souterraines.**

  Cette thématique englobe toutes les nuisances, pollutions et altérations des ressources, qui pourraient affecter, à plus ou moins long terme, le cadre de vie voire la santé des habitants.

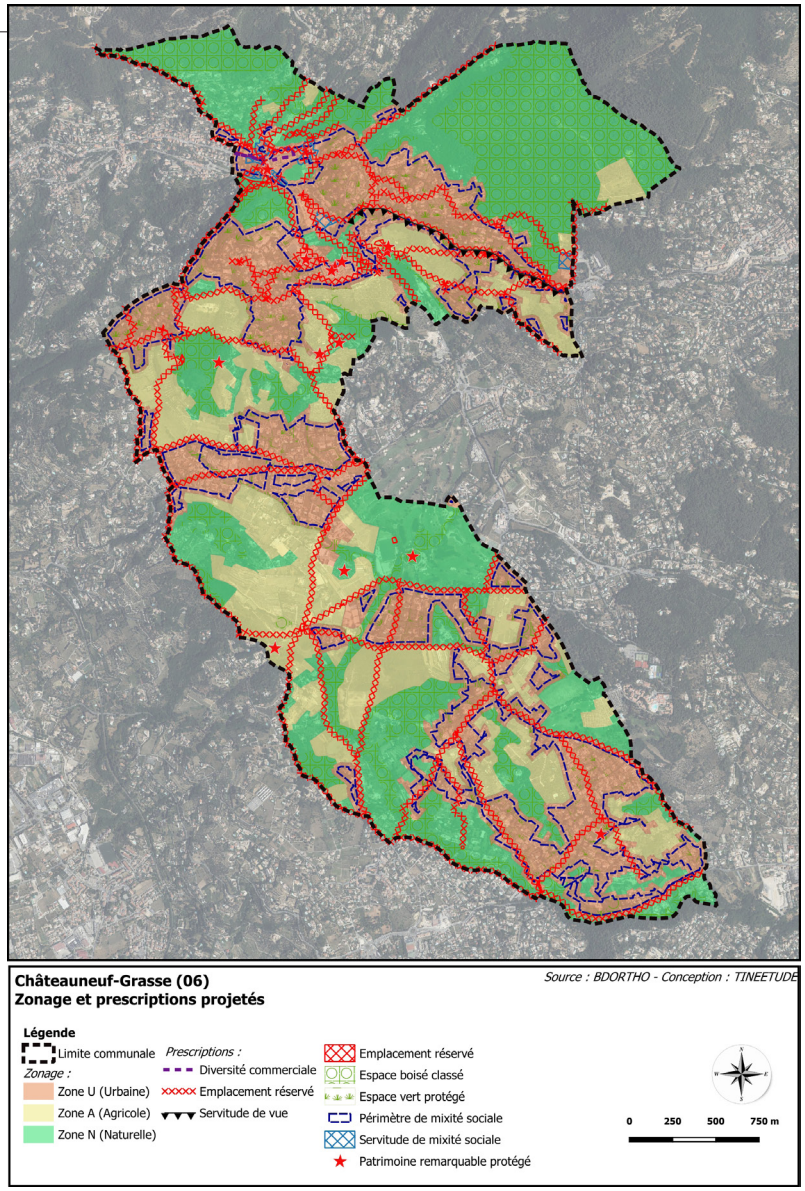
- **La préservation des ressources naturelles et la lutte contre les nuisances.**

  La préservation des ressources naturelles se fait au travers d'une gestion de l'eau, de son traitement grâce à une politique d'urbanisation contrôlée suivant les ressources disponibles sur le territoire communal.

Une attention particulière sera apportée aux enjeux apparus comme prioritaires dans l'état initial.

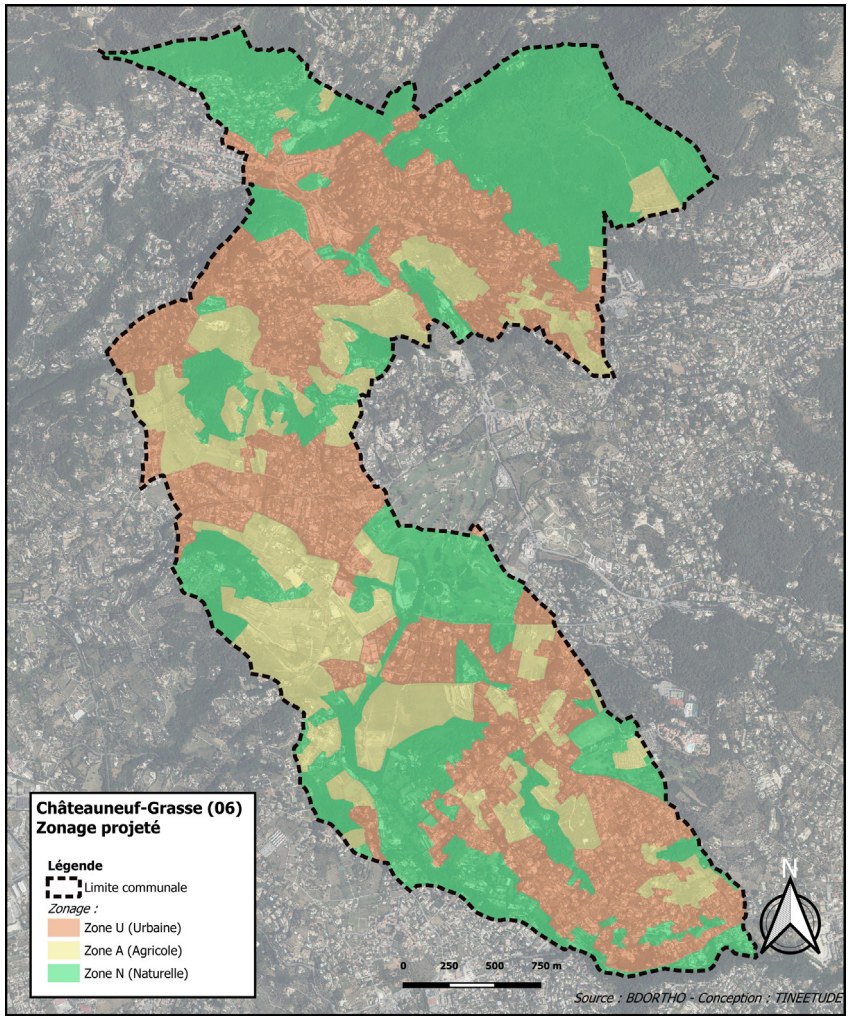
L'analyse plus précise des effets de certains projets d'aménagements est renvoyée, suivant le principe de subsidiarité, aux études d'impacts de ces projets.

Le zonage


Châteauneuf-Grasse (06)
Zonage et prescriptions projetés
Source : BDORTHO - Conception : TINEETUDE
Légende
Limite communale
Zonage :
Zone U (Urbaine)
Zone A (Agricole)
Zone N (Naturelle)
Prescriptions :
Diversité commerciale
Emplacement réservé
Servitude de vue
Emplacement réservé
Espace boisé classé
Espace vert protégé
Périmètre de mixité sociale
Servitude de mixité sociale
Patrimoine remarquable protégé
0 250 500 750 m

Le Règlement

Concernant le règlement, le premier chapitre présente les dispositions générales pour les différentes zones Urbaines, Agricoles et Naturelles.



Les délimitations de ces zones sont présentées ci-dessous :

Les zones urbaines, indiquées zones U, comprenant :

- La zone UA pour le centre historique du village aux caractéristiques architecturales particulières.
- La zone UB correspondant aux secteurs d'habitat collectif. Il s'agit d'une zone de mixité des fonctions urbaines. Elle comprend un secteur UBm pour les centralités secondaires.
- La zone UD correspond aux zones résidentielles d'habitat individuel.
- La zone UE correspond aux zones d'équipements de la commune. Elle comprend quatre sous-secteurs :
  . UEa : Gymnase
  . UEb : Pôle sportif du Vignal
  . UEc : Établissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT) : les ateliers du Domaine de Châteauneuf
  . UEd : Équipements publics à proximité du village
- La zone UZ correspond aux zones économiques le long de la route de Grasse.

Les zones agricoles (A), zones destinées à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

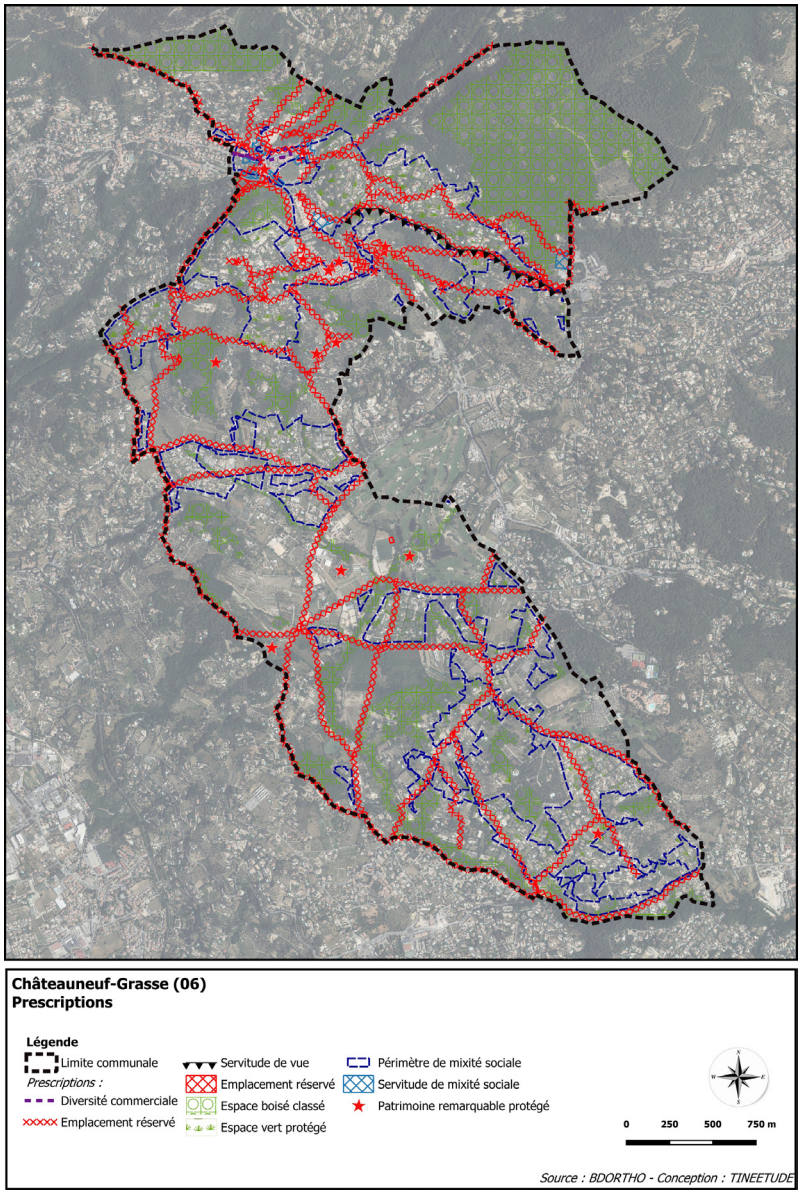
Les zones naturelles (N), zones destinées à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.
Elles comprennent des secteurs qui ont pour vocation de conserver leur caractère

naturel tout en accueillant des constructions et/ou aménagements spécifiques :

. N : pour les espaces naturels ou boisés.
. Nc : correspondant au cimetière.
. Ng : correspondant aux deux secteurs golfiques de Châteauneuf-Grasse.
. Ns : aires sportives.
. Nx : zones naturelles accueillant des ouvrages techniques (stations de pompage et de traitement des eaux, stations d'épuration, bassins de rétention, déchetterie…).
. Ny : projet de parc relais inscrit au Plan de Déplacement Urbain de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA).

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme).
- Les linéaires de sauvegarde de la diversité commerciale (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme).
- Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme).
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les emplacements réservés pour mixité sociale (L.151-41 du Code de l'Urbanisme).
- Les périmètres de mixité sociale (L.151-15 du Code de l'Urbanisme).
- Les périmètres des secteurs concernés par un risque naturel.
- Les servitudes de vue.



Préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques

Incidences sur les espaces naturels protégés

— **Incidences neutres :**

Les espaces naturels protégés se situent en dehors du territoire communal : aucun site Natura 2000 n'est inscrit dans les limite de la commune de Châteauneuf-Grasse. Le zonage n'aura pas d'incidence sur les espaces les plus proches : ZSC et ZPS Préalpes de Grasse, ZSC Rivières et gorges du Loup.

Incidences sur les habitats et les espèces

▲ **Incidences positives :**

Les principales unités naturelles de la commune sont classées en **zone Naturelle (N) ou Agricoles (A)**. Les boisements sont préservés grâce au maintien des surfaces en zones naturelles et en zones agricoles dans lesquelles les défrichements et déboisements sont interdits sauf si l'autorisation de défrichement a été acceptée et montre que ces travaux n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement. Ce zonage constitue une protection forte des milieux forestiers et donc de la faune et de la flore qu'ils abritent.

De plus, l'inventaire des éléments du patrimoine et paysagers à protéger a permis la mise en place d'une typologie de protection des secteurs ayant une valeur paysagère et patrimoniale. Cet outil de protection interdit tout déboisement de ces secteurs identifiés sur le zonage du PLU.

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

Les incidences potentiellement négatives portent essentiellement sur les zones ouvertes à l'urbanisation ; elles portent essentiellement sur la perte d'habitats naturels et l'impact des éclairages extérieurs publics ou privés qui seront ajoutés dans les zones nouvellement urbanisées. La **pollution lumineuse** induite est susceptible d'entraîner une gêne pour la faune fréquentant les milieux naturels alentours.

De plus, la **consommation des espaces boisés et végétalisés** peut entraîner la destruction d'habitats naturels indispensable à la préservation d'une biodiversité de qualité. Ces incidences portent également sur la destruction d'habitats et d'espèces dans le cadre d'un aménagement de bâti diffus au sein de zones naturelles.

Incidences sur la propagation des espèces envahissantes

▲ **Incidences positives :**

Le territoire communal présente un cortège d'espèces envahissantes devant être éradiquées au plus vite. De ce fait, le PLU prévoit d'informer les pétitionnaires lors de demandes d'autorisation de construction ou d'aménagement :

- en interdisant toute plantation d'espèces ayant le statut de plante envahissante au titre de l'INPN (Institut National de la Protection de la Nature)
- en évitant tout apport exogène de terre pouvant contenir des graines d'espèces envahissante.

Incidences sur le réseau écologique

▲ **Incidences positives :**

La présence d'une trame végétale significative dans la diversité de ses composantes et de ses formes participe à la biodiversité. Le PLU favorise la préservation des fonctionnalités écologiques du territoire par différentes mesures :

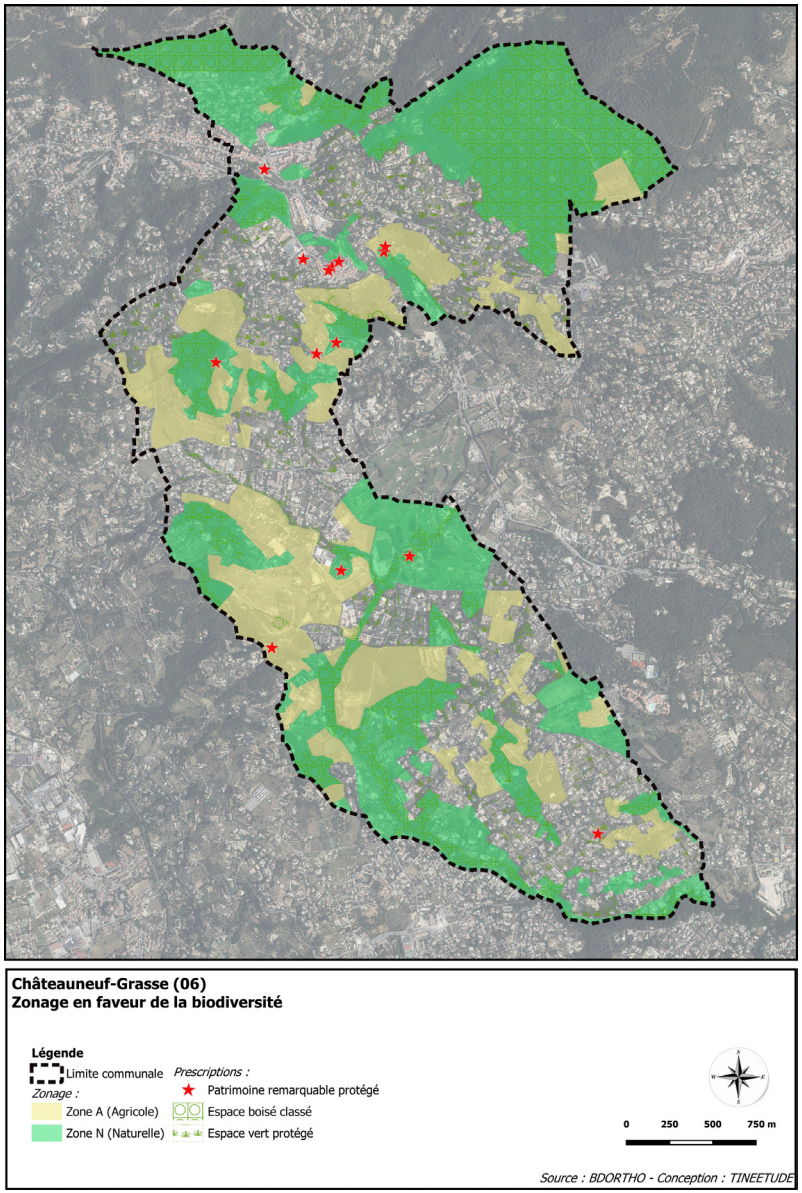
- Certains **espaces boisés** sont délimités dans les documents graphiques. Ils sont qualifiés d'**Espaces Boisés Classés (EBC)** soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Le classement en **zone naturelle N** correspond aux zones naturelles présentant un habitat diffus dont l'occupation du sol apparaît comme étant partiellement boisée. Ce secteur situé en périphérie immédiate des zones urbaines denses et moyennes denses présente des corridors écologiques pouvant être restaurés dans la mesure où l'aspect urbanisation diffuse reste telle quelle. L'armature végétale de proximité (autour des habitations, sur des parcelles assez grandes) est susceptible de constituer des corridors pour certaines espèces. Le règlement prend en compte cet enjeu écologique en réglementant l'aménagement des espaces libres dans les secteurs ouverts à l'urbanisation au village : utilisation d'essences locales et non envahissantes, conservation ou remplacement des arbres existants, préservation des murets en pierre sèche, et clôtures perméables à la petite faune, et la conservation des prairies et milieux semi ouverts.

- Le classement en **zone naturelle spécifique** (Nc, Ng, Ns et Nx) correspond aux secteurs faisant l'objet d'une activité spécifique (cimetière, golf, aires sportives, ouvrages techniques) avec prise en compte de l'environnement et des milieux naturels au travers un règlement spécifique. En effet, ce règlement permettra de prendre en considération les enjeux et sensibilités écologiques (fonctions vitales des espèces, saisonnalité des travaux, conservation des habitats.

- La délimitation d'un zonage de prescription indiquant la **trame verte et bleue** (corridor écologique et réservoir de biodiversité) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ce zonage prend en compte les secteurs boisés ainsi que les zones humides.

- Les secteurs à patrimoine et paysage à protéger sont indiqués comme une



prescription et permet de conserver la valeur du patrimoine naturel comme un habitat favorable pour accueillir la biodiversité pouvant renfermer des espèces protégées.

Le PLU aura des incidences positives sur le maintien et la restauration des fonctionnalités écologiques de la trame verte et bleue dans la mesure où les prescriptions liées à l'aménagement du territoire sont respectées.

Prise en compte des risques

Prise en compte des risques naturels

▲ **Incidences positives :**

Le zonage du PLU a été dessiné de manière à prendre en compte les différentes zones à risques d'inondation, de feux de forêt, de mouvement de terrain. Le règlement du PLU se reporte aux PPR en vigueur qui s'appliquera dans le cadre de toute construction et aménagement du territoire.

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

La hausse de population induite par le PLU pourrait exposer de nouveaux habitants dans les secteurs conjuguant aléa et urbanisation possibles. Les risques devront être pris en compte dans le règlement au travers la mise en place de préconisation évitant toute aggravation des risques. L'ouverture à l'urbanisation sera fonction de la mise en place de protection contre les incendies au préalable.

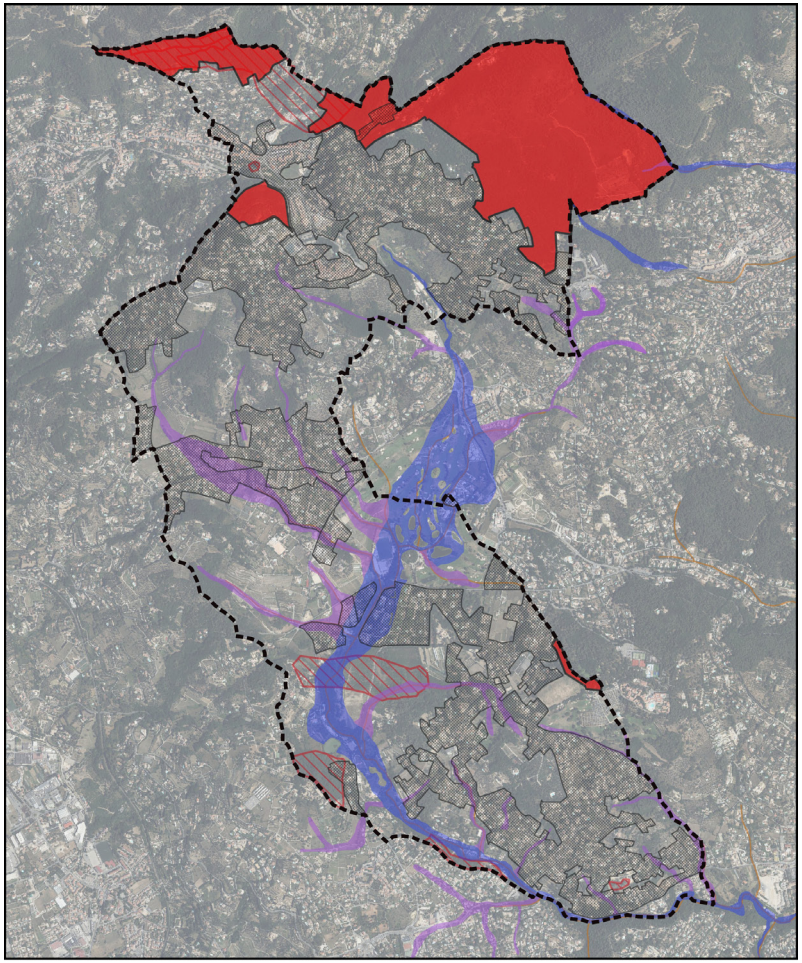
Prise en compte du risque sismique

— **Incidences neutres :**

L'ensemble du territoire communal est en zone de risque sismique moyen. **Le PLU n'aura aucune incidence sur le risque sismique.**

La réglementation impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves. Ces règles sont définies dans la norme Eurocode 8 qui a pour but d'assurer la protection des personnes contre les effets des secousses sismiques. Elles définissent les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions nouvelles pour atteindre ce but. En cas de secousse « nominale », c'est-à-dire avec une amplitude théorique fixée selon chaque zone, une construction du bâti courant peut subir des dommages irréparables, mais ne doit pas s'effondrer sur ses occupants. En cas de secousse plus modérée, l'application des dispositions définies dans les règles parasismiques devrait aussi permettre de limiter les destructions et, ainsi, les pertes économiques.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe les règles de construction parasismique pour les bâtiments à risque normal, applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières. Les grandes lignes de ces règles de constructions parasismiques sont le bon choix de l'implantation (notamment par la prise en compte de la nature du sol), la conception générale de l'ouvrage (qui doit favoriser un comportement adapté au séisme) et la qualité de l'exécution (qualité des matériaux, fixation des éléments non structuraux, mise en œuvre soignée).


Châteauneuf-Grasse (06)
Zonage prenant en compte les risques naturels
Légende
Limite communale
Zonage :
Zone constructible en UU
Aléa inondation :
Lit mineur - aléa fort
PPR incendie de forêt :
Zone à fort risque incendie
PPR Mouvement de terrain :
Zone d'aléa de grande ampleur
Aléa inondation :
Lit majeur
Ruissellement concentré
0 250 500 750 m
Source : BDORTHO - Conception : TINEETUDE

Préservation de la qualité des paysages

Incidences sur le grand paysage

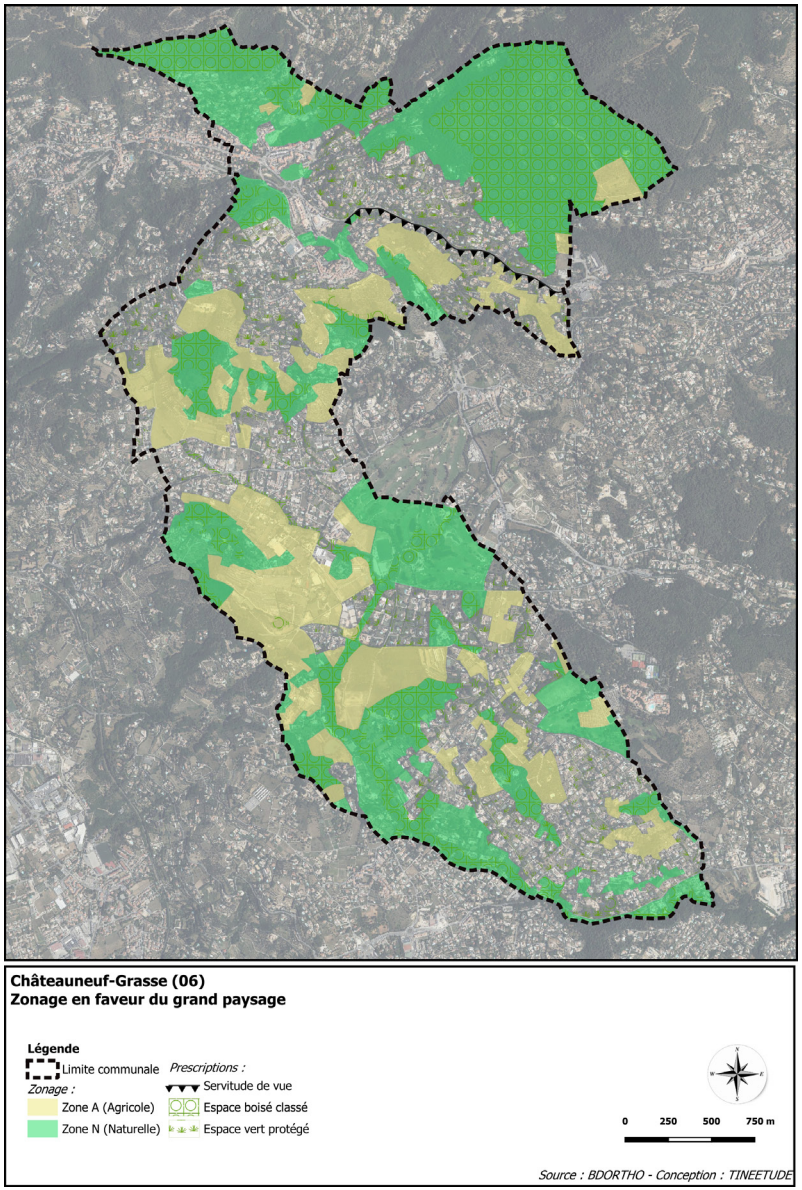
▲ Incidences positives :

Les entités paysagères fondatrices du paysage de Châteauneuf-Grasse seront protégées et renforcées :

- **Les dispositions réglementaires qui s'appliquent à la protection et à la mise en valeur des éléments de paysage repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

▼ Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

L'étalement urbain qui pourrait avoir une incidence négative sur le paysage est limité dans les secteurs où il est le plus impactant visuellement et les formes urbaines imposées favorisent une plus grande densité.



Incidences sur le patrimoine bâti

▲ **Incidences positives :**

Le projet d'aménagement expose l'objectif de **préserver en sauvegardant les espaces bâtis anciens** et de **préserver les espaces anthropisés témoins d'une occupation humaine passée.**

Des règles de limitation des hauteurs et de l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives figurent dans le règlement. Ces règles permettent d'**encadrer les évolutions urbaines et de garantir une bonne insertion paysagère des constructions**, notamment en préservant les vues.

Les articles du règlement d'urbanisme énoncent une série de **prescriptions particulières** applicables aux bâtis du village et sur l'ensemble du territoire. Ces règles, qui concernent l'architecture, l'aspect des façades, des saillies, des ouvertures, des toitures, des locaux commerciaux et les colorations, contribuent à une préservation du caractère patrimonial du paysage bâti du village et à une amélioration de paysage bâti sur les versants de la vallée de la Brague et au sein des zones en plaine.

Le zonage du PLU permet de préserver ponctuellement le patrimoine au travers de l'instauration de prescriptions :

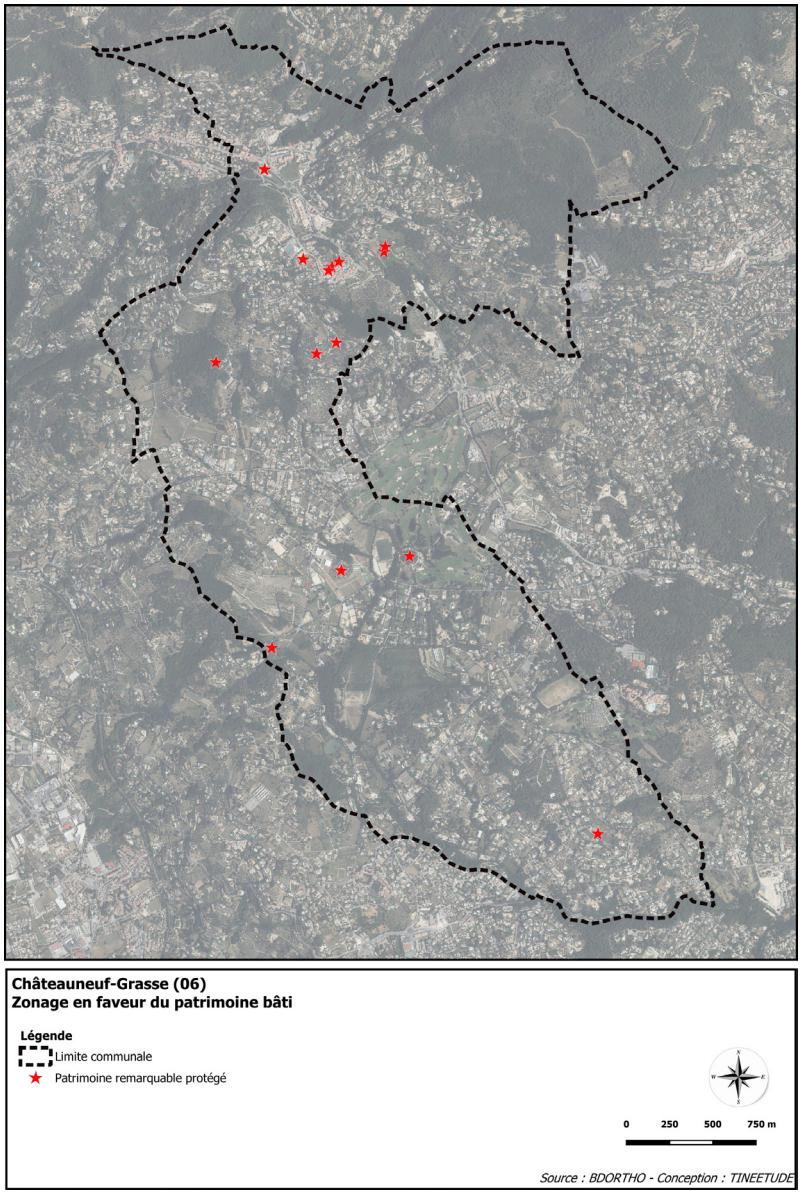
- Les bâtis à forte valeur patrimoniale seront identifiés, certains feront l'objet d'une protection au travers de l'identification spatiale sur le zonage et de l'association de chaque élément à une prescription : Inventaire du patrimoine architectural à préserver et/ou à restaurer

Incidences sur le patrimoine archéologique

— **Incidences neutres :**

Aucune parcelle n'a été ouverte à l'urbanisation à proximité des vestiges connus en l'état actuel des connaissances.

L'article 12 du règlement du PLU rappelle que :
« Conformément à l'article R.111-4, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
En vertu de cet article et conformément aux dispositions du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, toute demande d'autorisation d'utilisation des sols (permis de construire, permis de démolir…) ne pourra être accordée qu'après examen du dossier par le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie) et éventuellement après exécution des prescriptions émises sur des parcelles concernées par un site archéologique ».


Châteauneuf-Grasse (06)
Zonage en faveur du patrimoine bâti
Légende
Limite communale
Patrimoine remarquable protégé
0
250
500
750 m
Source : BDORTHO - Conception : TINEETUDE

Limitation de la consommation d'espace

Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Évolution des surfaces

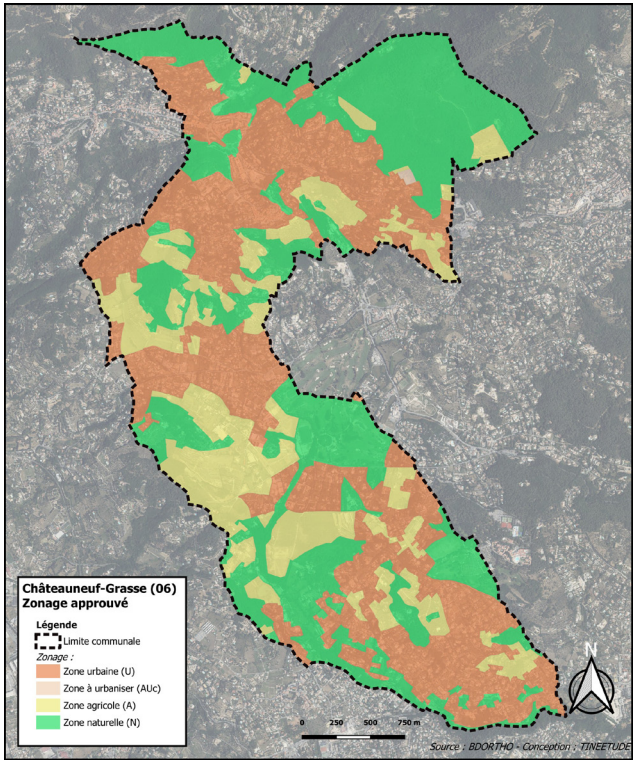
▲ Incidences positives :

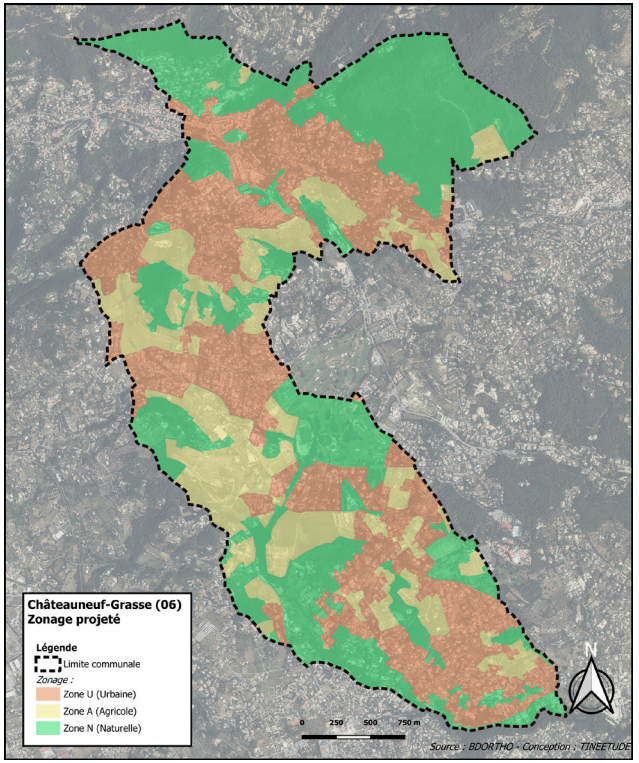
La commune étant soumise à l'application d'un PLU, les différentes surfaces ont été délimitées en fonction du zonage du PLU en vigueur et applicable.

Si l'on compare l'évolution du PLU au zonage relatif à la révision du PLU en terme de surfaces et des types d'occupation des sols (cf. cartes ci-dessous), on obtient les résultats suivants :

Globalement :

- Les surfaces agricoles ont été augmentées : on passe de 20 % de zone A sur l'ensemble du territoire à 22 %
- Les surfaces naturelles également augmentées en passant de 38 % du territoire à 40 %.
- Les zones urbaines ont été redessinées en fonction de la continuité urbaine des quartiers. Elles sont réduites en passant de 42 % du territoire (zones urbaines et à urbaniser) à 38 % du territoire (absence de zone à urbaniser à terme).





Préservation et amélioration de la qualité de vie, des eaux de surface et souterraines

Assainissement des eaux usées

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

Le projet de PLU vise à créer 38 logements par an. Cette augmentation aura une **incidence sur le volume et la charge des eaux usées à traiter** par la commune dans la mesure où le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire sur la totalité des zones urbaines. La STEP actuelle reliée aux zones urbaines de la commune devra recevoir des effluents supplémentaires.

— **Incidences neutres :**

Dans le cadre de la gestion des eaux usées de la commune, un projet de zonage d'assainissement a été élaboré afin de répondre aux besoins de la population tout en respectant les impératifs environnementaux et sanitaires. Ce zonage vise à associer des solutions d'assainissement collectif et individuel, afin de garantir une gestion optimale des eaux usées et de répondre aux spécificités du territoire.

Lorsque les secteurs ne sont pas desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être acheminées vers un dispositif d'**assainissement autonome** conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Cet aspect limitera l'augmentation de l'apport d'effluent vers le réseau communal.

Deux zones d'assainissement ont été mises en œuvre :

1) Zone d'assainissement collectif

Cette zone correspond aux secteurs où l'assainissement collectif est techniquement et économiquement réalisable. Les eaux usées y sont collectées par un réseau public d'assainissement et acheminées vers une station d'épuration. Les caractéristiques de cette zone sont :

- Une densité de population élevée,
- Une proximité d'un réseau d'assainissement existant ou projeté,
- Des contraintes environnementales nécessitant un traitement collectif efficace. Dans cette zone, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour tous les habitants.

Les zones raccordées sont les zones UA, UD, UEc et certaines zones des autres secteurs urbains.

Si certaines propriétés restent non raccordables au réseau public d'assainissement collectif, ces dernières devront être équipées d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

2) Zone d'assainissement non collectif

Cette zone regroupe les secteurs où l'assainissement collectif n'est pas envisageable pour des raisons techniques ou économiques. Les habitations doivent être équipées de dispositifs d'assainissement autonome conformes aux normes en vigueur (ex : fosse septique avec système d'épandage, micro-station, filtre planté, etc…). Les critères de délimitation de cette zone incluent :

- Un habitat dispersé ou à faible densité
- Des contraintes topographiques ou géologiques rendant difficiles l'installation d'un réseau collectif,
- Un coût disproportionné de l'extension du réseau collectif. L'entretien et le bon fonctionnement des dispositifs de traitement individuel relèvent de la responsabilité des propriétaires, sous le contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Conclusion :

Le zonage d'assainissement actuel permet de concilier les objectifs de gestion optimisée

des eaux usées, de préservation de l'environnement et de viabilité économique. Il constitue une solution équilibrée qui répond aux besoins actuels de la commune, tout en anticipant son développement futur.

Préservation et amélioration de la qualité de vie, des eaux de surface et souterraines

Assainissement des eaux pluviales

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

Le projet de PLU vise à créer de nouveaux logements d'ici 10 ans et de nouvelles constructions qui induiront une imperméabilisation des sols.

Cette imperméabilisation des sols provoquée par les nouveaux aménagements, entraînera une **augmentation du volume des eaux de ruissellement collectées dans le réseau unitaire du village.** L'augmentation des débits à traiter pourra néanmoins être maîtrisée grâce à une disposition du règlement qui expose que pour tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager sur l'ensemble des zones U, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et règlement GEMAPI de la CASA.

— **Incidences neutres :**

Châteauneuf-Grasse est une commune située en zone vallonnée, soumise à des épisodes de fortes précipitations pouvant engendrer des ruissellements importants. L'urbanisation croissante entraîne une imperméabilisation des sols, augmentant ainsi le volume d'eau pluviale à gérer.
Plusieurs secteurs présentent des problématiques spécifiques et sont soumis à des prescriptions d'aménagements.

→ <u>Principes du zonage des Eaux pluviales</u>
Le zonage est établi en fonction des caractéristiques topographiques, hydrologiques et urbanistiques de la commune. Il repose sur les principes suivants :
- Zone où les nouveaux aménagements devront être accompagnés d'une reprise éventuelle ou de la conception de réseau pluvial.
- Zone où l'imperméabilisation devra être contrôlée avec la mise en place de mesures compensatoires à définit globalement au cas par cas.

→ Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

En application des paragraphes 3 et 4 de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, un zonage pluvial est institué sur le territoire de la commune de Châteauneuf-Grasse en vue de la maîtrise, de la collecte et du stockage des eaux pluviales et de ruissellement.

Sur la commune de Châteauneuf-Grasse, le règlement de la GEMAPI (CASA) s'applique et toute nouvelle construction ou extension faisant l'objet d'une surface de plus de 20 m² imperméabilisée devra être compensée par un moyen de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Préservation et amélioration de la qualité de vie, des eaux de surface et souterraines

Déchets

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

L'augmentation de la population rendue possible par le PLU sera source de **production de déchets supplémentaires**. Les capacités de collecte et de traitement doivent donc être prises en considération ; d'autant qu'à l'heure actuelle, le ramassage des encombrants n'étant pas structuré en terme de sites relais, les dépôts deviennent rapidement « anarchiques ». La gestion des déchets devra être revue en fonction de l'augmentation de la production des déchets en fonction de l'évolution de la démographie et de la fréquentation des secteurs urbanisés.

Incidences sur les déplacements

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

La croissance démographique programmée générera une **augmentation des déplacements.**

▲ **Incidences positives :**

On peut considérer que le projet d'amélioration et de **développement de l'activité commerciale et des services de proximité** inscrit au PADD va induire une diminution des déplacements motorisés entre Châteauneuf-Grasse, les secteurs d'activités et les communes avoisinantes. Il expose aussi le projet d'améliorer la desserte interne par un **transport en commun et par des déplacements en mode doux, par la promotion du covoiturage ainsi que la volonté de mettre au point un réseau de télécommunication** favorisant le télétravail et un système de covoiturage ou de transport à la demande.

Le projet de PLU prévoit également des mesures visant à **améliorer la situation du village et de la centralité du Pré du Lac avec la création d'un boulevard urbain et l'accessibilité aux secteurs urbanisés, ainsi que des zones d'activités commerciales et artisanales vis-à-vis du stationnement** : le PADD expose l'objectif d'augmenter les capacités des parkings publics et le règlement prévoit que « le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte ». Le nombre de places de stationnement à prévoir obligatoirement pour toute nouvelle construction dans les zones ouvertes à l'urbanisation est précisément explicité dans le règlement du PLU.

Préservation des ressources et lutte contre les nuisances

Incidences sur la ressource énergétique

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

La hausse de la population entraînera une **augmentation de la consommation énergétique**, qui devrait être atténuée par la multiplication des dispositifs d'économie d'énergie.

Les nouveaux bâtiments pourraient, par leur hauteur et/ou leur implantation, diminuer les capacités solaires et bioclimatiques des bâtiments existants, notamment en empêchant l'exposition au soleil des rez-de-chaussée.

▲ **Incidences positives :**

Dans les zones urbaines, l'implantation de **panneaux solaires** sur les toitures sera autorisée sous conditions, tout en prenant en compte l'aspect paysager du village et du paysage environnant.

Toute construction autre pourra avoir ce type d'installation et devra être aux normes RE 2020 de manière à favoriser les **performances énergétiques et environnementales.** L'autorisation d'installer des panneaux solaires favorisera la production d'énergie renouvelable, et aura une incidence positive sur la limitation de la consommation d'énergies fossiles.

Le règlement impose : « Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, capteurs solaires intégrés, etc.».

Incidences sur la pollution atmosphérique

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

L'habitat, à travers le **chauffage** à partir d'énergies fossiles (charbon, gaz) en est une. Les nouveaux bâtiments pourraient, par leur hauteur et/ou leur implantation, diminuer les capacités solaires et bioclimatiques des bâtiments existants, notamment en empêchant l'exposition au soleil des rez-de-chaussée.

La croissance démographique attendue devrait entraîner une **augmentation des déplacements motorisés**. Cette perspective est susceptible de provoquer, sous réserve des effets atténuants des progrès technologiques dans le domaine des transports routiers, des incidences négatives sur la qualité de l'air.

▲ **Incidences positives :**

L'impact négatif sur les émissions polluantes pourrait être atténué par les mesures inscrites dans les orientations du PADD : l'amélioration et le développement de l'activité commerciale et des services de proximité, qui va induire une diminution des déplacements motorisés vers les grandes agglomérations.

Dans les zones urbaines, l'implantation de **panneaux solaires** sur les toitures sera autorisée sous conditions, tout en prenant compte l'aspect paysager du village et du paysage environnant.

Toute construction autre pourra avoir ce type d'installation et devra être aux normes RE 2020 de manière à favoriser les **performances énergétiques et environnementales.** L'autorisation d'installer des panneaux solaires favorisera la production d'énergie renouvelable, et aura une incidence positive sur la limitation de la consommation d'énergies fossiles.

Le règlement impose : « Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, capteurs solaires intégrés, etc. ».

Incidences sur l'ambiance sonore

— Incidences neutres :

L'augmentation des déplacements induite par l'augmentation de la population et de la fréquentation touristique ne devrait pas être de nature à impacter significativement l'ambiance acoustique du territoire communal.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne sont admises dans toutes les zones naturelles à condition qu'elles ne présentent, pour le voisinage, aucune incommodité anormale, et que leur volume et leur aspect extérieur ne dégradent pas le paysage. Ces conditions d'installation restrictives garantissent que l'implantation des ICPE ne nuise pas aux riverains : aujourd'hui, aucune installation ayant des nuisances sonores n'est envisagée sur la commune.

Préservation des ressources naturelles

▼ Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

D'un point de vue quantitatif, l'augmentation de population superposée à la hausse de la fréquentation touristique sur la commune entraînera une **augmentation de la sollicitation de la ressource en eau.**

D'un point de vue qualitatif, l'augmentation de la population et des déplacements augmentera le risque de **pollution accidentelle** de la nappe d'eau souterraine et/ou du réseau hydrographique de surface. Par ailleurs, le projet de PLU va se traduire par la réalisation de constructions, de voiries et parkings. Lors d'épisodes pluvieux, le lessivage de ces nouvelles surfaces imperméabilisées est susceptible de drainer des polluants dans les eaux superficielles et souterraines. Il pourrait en ce sens avoir un impact négatif sur la qualité de la ressource en eau.

Les constructions non reliées au réseau d'assainissement communal devront être équipées d'installation d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur.
L'application de la législation sur l'eau soumettra, selon la nomenclature en vigueur, la réalisation des projets à l'établissement d'un dossier Loi sur l'Eau qui devra déterminer précisément les incidences quantitatives et qualitatives du projet sur la ressource en eau ainsi que les mesures à mettre en œuvre et les moyens de surveillance, d'entretien et d'intervention.

Concernant l'évolution de la consommation en eau et les besoins induits par l'application du PLU (augmentation de la population et des activités qui seront autorisées par le document d'urbanisme), des hypothèses ont été retenues comme suit :

- Une augmentation de 38 logements par an est envisagée par la commune pour répondre à la loi SRU.;

La prise en compte du changement climatique

+ Incidences positives : mesures d'évitement

Les ressources en eaux ont été évaluées préalablement à la révision du PLU de manière à anticiper l'augmentation de la population et l'extension des activités économiques, touristiques et agricoles nécessitant l'utilisation de l'eau. Les perspectives d'évolutions du plan prennent en compte la capacité résiduelle en eau sur la commune en fonction de la ressource.
Dans ce cadre, les perspectives d'évolution démographique à horizon 2038 ont été définies, ces conclusions sont reprises afin d'analyser leur compatibilité avec les enjeux d'Alimentation en Eau Potable.

Population estimée en 2026	**5 050 habitants**

Scénario de croissance retenu	***0,9 %***

Perspectives d'évolution de la population	
Population totale estimée en 2026	**Population totale estimée en 2038**
5 050 habitants	5 623 habitants
+ 576 nouveaux habitants entre 2026 et 2038 *+ 48 nouveaux habitants par an*	

▼ Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

D'un point de vue qualitatif, l'augmentation de la population et des déplacements augmentera le risque de pollution accidentelle de la nappe d'eau souterraine et/ou du réseau hydrographique de surface. Par ailleurs, le projet de PLU va se traduire par la réalisation de constructions, de voiries et parkings. Lors d'épisodes pluvieux, le lessivage de ces nouvelles surfaces imperméabilisées est susceptible de drainer des polluants dans les eaux superficielles et souterraines. Il pourrait en ce sens avoir un impact négatif sur la qualité de la ressource en eau.
Les constructions non reliées au réseau d'assainissement communal devront être équipées d'installation de d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur.
L'application de la législation sur l'eau soumettra, selon la nomenclature en vigueur, la réalisation des projets à l'établissement d'un dossier Loi sur l'Eau qui devra déterminer précisément les incidences quantitatives et qualitative du projet sur la ressource en eau ainsi que les mesures à mettre en œuvre et les moyens de surveillance, d'entretien et d'intervention.

Il convient à présent de traduire l'impact de cette hausse démographique sur les volumes consommés ; les paramètres suivants sont proposés pour la suite :
- Typologie de consommation supplémentaire : domestique
- Consommation journalière / hab à horizon 2038 : il est pris ici une hypothèse défavorable de 320 l/j/hab sur l'ensemble de l'année.

Un volume annuel supplémentaire de l'ordre de 70 000 m³ peut être estimé en estimation haute à l'horizon 2038.

Évolution des ressources à l'horizon du PLU de Châteauneuf-Grasse (2038) : Plan de gestion de la ressource en eau (PGRE) du bassin versant du Loup

Le PGRE du Loup s'appuie notamment sur l'Étude d'Évaluation des Volumes Prélevables Globaux (EVPG) réalisée en 2014. Il vise à « formaliser toutes les actions permettant la résorption des déséquilibres quantitatifs », ces actions couvrent les champs suivants :

- La fixation de volumes mensuels maximum prélevables en période d'étiage,
- La fixation d'objectifs de réduction des prélèvements,
- Les actions qui en découlent, les économies d'eau devant être privilégiées,
- Les pistes de substitution par les ressources alternatives si nécessaires,
- Les principes de révision des autorisations de prélèvement, pour les faire converger
- vers les objectifs du plan,
- La définition des outils et points de suivi des ressources en eau et du milieu.

Les prélèvements réalisés dans le Loup ont fait l'objet d'un diagnostic précis (EVPG) et font l'objet d'actions spécifiques visant à rétablir l'équilibre quantitatif sur le bassin versant, en période de sécheresse notamment.
Ce document et les orientations qu'il contient sont donc particulièrement adaptées et à prendre en compte dans l'estimation des prélèvements sur les 10 prochaines années sur les ressources alimentant Châteauneuf-Grasse.

Dans le PGRE Loup d'Octobre 2021, un objectif de réduction des prélèvements a été formalisé pour atteindre un Débit d'Objectif d'étiage (DOE – Débit minimum moyen mensuel à satisfaire) de 400 l/s - Les réductions de prélèvements sont nécessaires pour les mois de Juillet, août et septembre, elles ont été réparties sur les différents points de captage du bassin versant.

NB : Ces objectifs de réduction fixés en 2021, constituent une mise à jour des objectifs du PGRE de 2014, le principal ajustement consistant en la nécessité de seuils sur l'ensemble des prélèvements sur la ressource superficielle pour endiguer le déficit constaté dans le secteur des Ferrayonnes sur les trois mois estivaux.

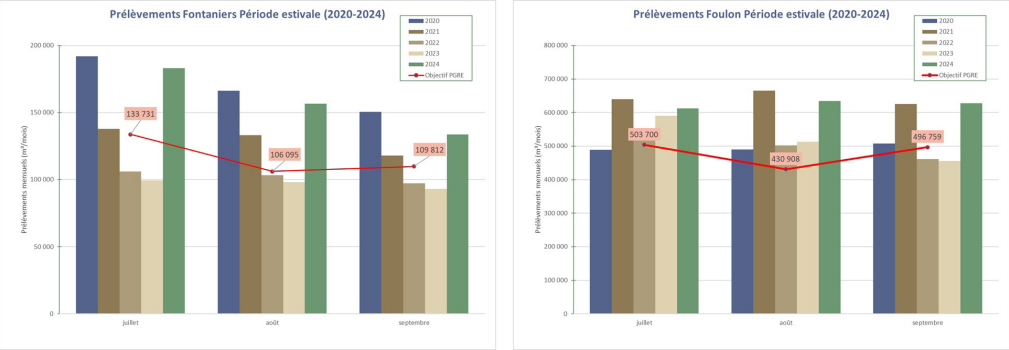
juillet		prélèvement actuel (m³)	effort de réduction (m³)	% d'effort
secteur 1	Sources Gréolières (SICASIL)	531127	20690	4%
secteur 2	Sources Fontaniers (SIEF)	139152	5421	4%
	Sources Foulon (SIEF)	524117	20417	4%
	Sources Bramafan (SICASIL)	186347	7259	4%
secteur 3	Source Noyer (CASA)	36174	1409	4%
	Sources/forages Lauron (VEOLIA)	333097	12976	4%
secteur 4	Ferrayonnes forages alluviaux (CASA)	176013	6857	4%
	Tines forages alluviaux (MNCA-REA)	269353	10493	4%
		2 195 380	**85 522**	**4%**

aout		prélèvement actuel (m³)	effort de réduction (m³)	% d'effort
secteur 1	Sources Gréolières (SICASIL)	510286	111225	22%
secteur 2	Sources Fontaniers (SIEF)	135665	29570	22%
	Sources Foulon (SIEF)	551009	120101	22%
	Sources Bramafan (SICASIL)	51427	11209	22%
secteur 3	Source Noyer (CASA)	10322	2250	22%
	Sources/forages Lauron (VEOLIA)	282505	61576	22%
secteur 4	Ferrayonnes forages alluviaux (CASA)	126035	27471	22%
	Tines forages alluviaux (MNCA-REA)	331789	72319	22%
		1 999 038	**435 721**	**22%**

septembre		prélèvement actuel (m³)	effort de réduction (m³)	% d'effort
secteur 1	Sources Gréolières (SICASIL)	455780	60100	13%
secteur 2	Sources Fontaniers (SIEF)	126492	16680	13%
	Sources Foulon (SIEF)	572213	75454	13%
	Sources Bramafan (SICASIL)	2022	267	13%
secteur 3	Source Noyer (CASA)	0	0	-
	Sources/forages Lauron (VEOLIA)	152475	20106	13%
secteur 4	Ferrayonnes forages alluviaux (CASA)	115974	15293	13%
	Tines forages alluviaux (MNCA-REA)	238062	31391	13%
		1 663 018	**219 290**	**13%**

Objectif de réduction des prélèvements par ressources - PGRE du Loup

Les objectifs de réduction des prélèvements concernent les mois de juillet, août et septembre. Le volume cible dans le PGRE est mis en regard des volumes prélevés sur les dernières années pour les deux ressources du SIEF sur l'Illustration ci-dessous :



Diagrammes des prélèvements en eau

Les points à retenir de cette analyse :

- Deux tendances de prélèvement se distinguent :
  - . Les périodes de sécheresse 2022-2023 durant lesquelles les prélèvements estivaux ont été significativement plus faibles
  - . Les années 2021 et 2024 qui correspondent à un fonctionnement « normal » des prélèvements

- Durant l'année 2020 la crise du cryptosporidium a nécessité une réduction des prélèvements au Foulon

Deux méthodologies peuvent être envisagées pour quantifier les prélèvements à horizon 10 ans :

- Prise des années de sécheresse 2022-2023 comme référence pour les prélèvements, le déficit pluviométrique rencontré étant significatif et représentatif d'une situation exceptionnelle à l'horizon étudié. Les ressources étant karstiques et donc fortement liées à la pluviométrie , la disponibilité rencontrée sur ces années est représentative de la disponibilité minimale sur les dix prochaines années.
- Prise de l'année 2024 comme référence et application des efforts de réduction

Les prélèvements plus faibles durant la période de sécheresse ont été complétés par des imports du SICASIL. La provenance de ces imports (Loup, Siagne) et leur part mensuelle étant peu connus, il a été préféré pour limiter les incertitudes, la prise de l'année 2024 comme référence.

Les efforts de réduction ont été appliqués aux deux ressources sur les trois mois estivaux, il en résulte un effort de 30 000 m³ annuel.

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune de Châteauneuf-Grasse a engagé un diagnostic territorial qui constitue le socle de son projet de développement et à partir duquel les perspectives d'évolution sont définies.
Dans ce cadre les perspectives d'évolution démographique à horizon 2038 ont été définies, ces conclusions sont reprises afin d'analyser leur compatibilité avec les enjeux d'Alimentation en Eau Potable.

Impact de la trajectoire démographique sur les consommations :
La conclusion de l'analyse démographique réalisée dans le diagnostic du PLU est reprise ci-après :
L'analyse démographique permet de retenir l'hypothèse maximale de 576 habitants supplémentaires en 2038, soit 48 nouveaux habitants par an.

Il convient à présent de traduire l'impact de cette hausse démographique sur les volumes consommés ; les paramètres suivants sont proposés pour la suite :

- Typologie de consommation supplémentaire : domestique
- Consommation journalière / hab à horizon 2038 : il est pris ici une hypothèse défavorable de 300 l/j/hab sur l'ensemble de l'année.
- Un volume annuel supplémentaire de l'ordre de 70 000 m³ peut être estimé en estimation haute à l'horizon 2038.

Synthèse Bilan / besoin ressource :

Le tableau ci-dessous synthétise le bilan Besoins / ressource à horizon 2038 pour la commune de Châteauneuf-Grasse.
En première partie sont indiquées les gains à réaliser ; ceux relatifs à la baisse des prélèvements pour atteindre les objectifs cibles du PGRE et ceux relatifs à la hausse démographique prévue dans le cadre du PLU
En deuxième partie, les actions déjà engagées et pouvant faire l'objet d'une estimation fiable en terme de volume et débit de pointe sont recensées.

Bilan Besoin Ressources				Commentaires
Gains à réaliser horizon 2035	Atteinte cible PGRE	Hausse démographique PLU	Total	
annuel	56000 m³	155000 m³	211000 m³	Les gains nécessaires pour anticiper la disponibilité de la ressource à horizon du plan sont détaillés en Tableau 4 Ceux relatifs à la hausse démographique du PLU en Tableau 5
Pointe journalière	600 m³/j	400 m³/j	1000 m³/j	
Actions chiffrées périmètre Châteauneuf				
Restrictions d'usage en période estivale		annuel	15000 m³	Le gain pris en compte est celui mis en évidence en comparant les périodes estivales 2023 (restrictions) et 2024 (hors restrictions)
		Pointe journalière	300 m³/j	
Rendement de réseau		annuel	200000 m³	hypothèse rendement à 94
		Pointe journalière	600 m³/j	
Gros consommateurs		annuel	13000 m³	Objectif de réduction de 10 % sur les consommation des gros consommateurs dans le cadre du PGRE Loup – prise en compte du dernier état des gros consommateurs transmis par l'exploitant
		Pointe journalière	100 m³/j	
Actions chiffrées périmètre SIEF				
Rendement réseau périmètre SIEF		annuel	8800 m³	Le gain indiqué correspond à la part de Châteauneuf en considérant que les volumes distribués à Châteauneuf représente 11% des volumes livrés par le SIEF
		Pointe journalière	24 m³/j	
Synthèse Bilan Besoins ressources Châteauneuf		annuel (m³)	+25 800	
		Pointe journalière (m³/j)	+24	

Le bilan Besoins / ressources à horizon 2038 sur la commune de Châteauneuf-Grasse est équilibré.

Cet équilibre implique l'atteinte des objectifs en terme de rendement de réseau et de réduction des consommations des gros consommateurs.
Il implique également une réduction des consommations des clients particuliers en période estivale. Si l'objectif retenu sur ce point est celui mesuré lors des restrictions liées à l'arrêté sécheresse de 2023, certaines mesures favorisant cette réduction pourront utilement être intégrées dans le règlement du PLU pour les nouvelles constructions (obligation de récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage des espaces verts, note spécifique décrivant les consommations d'eau du projet et justification de ratio n'excédant pas 200 l/j/hab….)

Actions complémentaires :

Si sur certaines communes un travail « maitrisé » sur les réseaux doit permettre une distribution de volumes plus importants à volumes prélevés équivalents, au niveau communautaire le schéma directeur ira plus loin dans les éléments de définition des impacts de l'évolution des consommations, notamment celles prévus au SCOT CASA 2040.

Il sera fait état notamment :
- Du bilan de la ressource en eau – ressource partagée – à l'échelle de la CASA en interaction avec les EPCI limitrophes,
- Du bilan des besoins à l'horizon du SCOT 2040,
- Des leviers d'actions pour la limitation de la consommation ou la préservation de la ressource – avec des hypothèses d'évolutions et des gains en face - et avec pour objectif d'assurer la pérennité de l'alimentation en eau potable de qualité en tenant compte notamment du changement climatique.

Les différents leviers étudiés seront entre autres – (liste non exhaustive) :

- Rendement des réseaux, chasse aux fuite et diagnostic permanent,
- Travail sur les gros consommateurs (le golf est engagé dans une démarche de REUT pour l'arrosage avec la STEP de Châteauneuf) : identification, travail de sensibilisation, conventionnements spécifiques à l'instar de ce qui se fait en assainissement ? ingénierie tarifaire / saisonnalité ?, etc.,
- REUSE pour les grands programmes immobiliers ou industriels, dans les OAP, etc.,
- Changement d'habitudes de consommation par du travail de communication, en favorisant également la réutilisation des eaux de pluie (subventionnement voire distribution de cuves à l'instar de ce qui se fait sur la CASA pour les composteurs de biodéchets ?),

  Ce point apparaît pertinent sur la commune de Châteauneuf, l'analyse des consommations a permis de faire émerger un ratio de consommation / habitant dans la fourchette haute du département. Un impact positif sur les consommations a également été mis en évidence lors des restrictions liées au sécheresse de 2022 et 2023. Ainsi un travail de communication voire la mise en place de certaines mesures en période estivale constituent des leviers adaptés pour réduire significativement la consommation sur la commune et absorber ainsi la faible hausse induite par l'évolution de population prévue dans le PLU.
- Travail sur la ressource en elle-même : gestion des aquifères existants notamment les aquifères karstiques, ré-infiltration orientée sur des secteurs spécifiques, recherche de nouvelles ressources, voire utilisation de ressources impropres à la consommation pour des utilisations industrielles ou autres,

La prise en compte du changement climatique

+ Incidences positives : mesures d'évitement

Les recommandations du CEREMA en matière de prise en compte du changement climatique notamment dans les milieux urbains sont :

- Renforcer la présence de la nature et de l'eau au sein des projets d'aménagement ;
- Favoriser des ambiances propices dans un contexte de multiplication des vagues de chaleur ;
- Optimiser l'organisation spatiale
- Favoriser une conception technique adaptée
- Favoriser une conception intégrant les besoins, les usages et les pratiques de gestion.

Le PLU révisé permet de limiter les construction ainsi que la consommation des espaces naturels ce qui favorise les îlots de fraîcheur dans les zones urbaines et au niveau des zones tampon à savoir en limite des zones urbaines avec les zones naturelles. De plus, les espaces boisés et les jardins font l'objet de protection strictes dans le zonage et règlement du PLU ce qui permet de conserver les températures fraîches dans ces secteurs mais ne favoriser la tenue des sols limitant les glissement de terrain et les inondation par ruissellement.

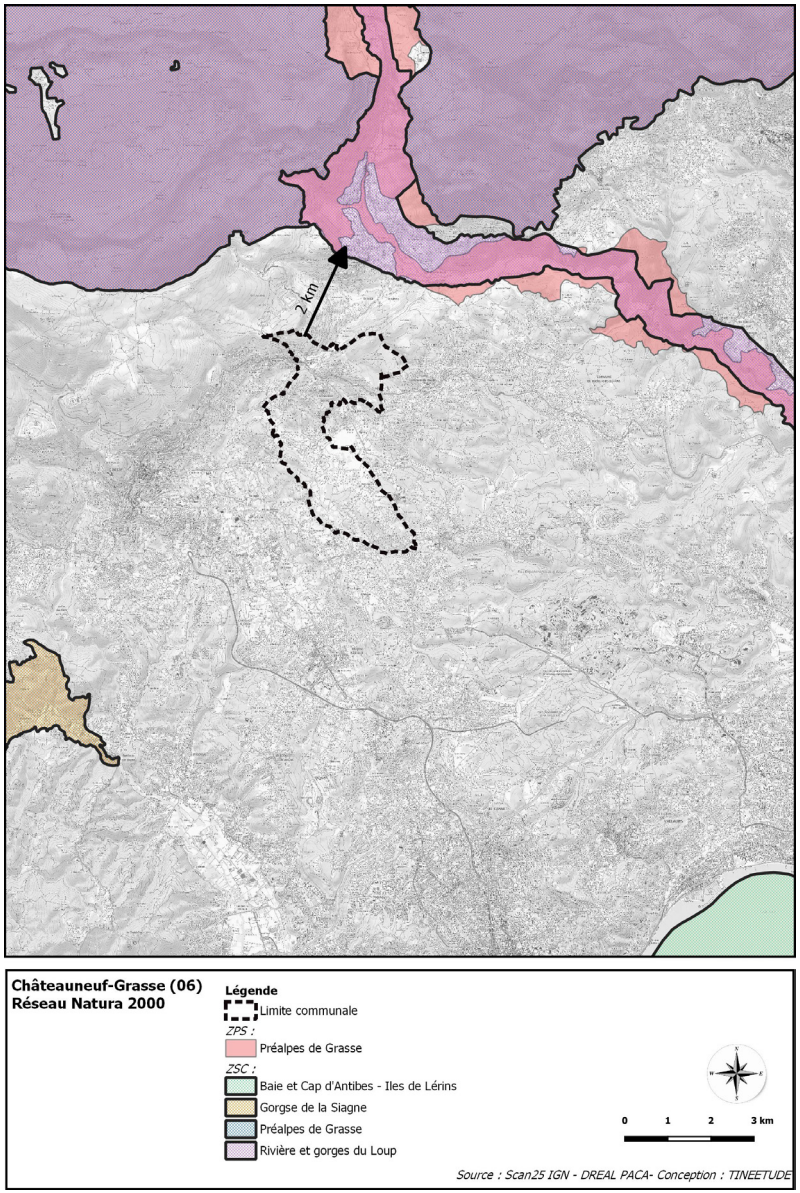
2. Évaluation des incidences sur les sites Natura 2000

2.1. Localisation des sites Natura 2000 par rapport à la commune

*Ce chapitre traite de l'évaluation des incidences Natura 2000. Elle est ciblée sur l'analyse des e**ffets du PLU sur les espèces et les habitats d'intérêt communautaire qui ont présidé à la désignation des sites Natura 2000.***

La commune de Châteauneuf-Grasse se situe en dehors du réseau Natura 2000.

La carte ci-contre localise la commune par rapport aux sites Natura 2000 les plus proches.



L'ouverture à l'urbanisation du projet de PLU de Châteauneuf-Grasse n'est pas susceptible d'engendrer des impacts sur les sites Natura 2000, au vu de la localisation des périmètres des sites par rapport aux zones urbaines inscrites dans le zonage du PLU.

On conclut à l'absence d'incidences significatives du projet de PLU sur les habitats, sur les espèces floristiques, sur les espèces d'amphibiens, d'invertébrés, sur les oiseaux, sur les poissons et les mammifères ayant justifiés la désignation des sites Natura 2000 les plus proches.

3. Zones susceptibles d'être touchées par la révision du PLU

Ce chapitre présente les incidences du projet de révision du PLU sur l'environnement. Pour se faire, une comparaison du zonage du PLU en vigueur avec les différentes zones envisagées dans la révision permettra d'évaluer les incidences potentielles en fonction de la destination des zones et de leur règlement associé.

Les zones susceptibles d'être touchées par le projet de révision ont été identifiées en fonction des critères suivants :

Incidences négative :

- Modification des zones naturelles en zones agricoles et suppression des Espaces Verts Protégés (-)
  → Ces zones peuvent présenter des enjeux sur la biodiversité. Il faudra voir si ces enjeux sont avérés avant de modifier l'occupation des sols, en fonction des projets agricoles envisagés (étude spécifique à réaliser avant des demandes d'autorisation).

- Suppression d'Espaces Boisés Classés et déclassement en zone agricole dans des secteurs boisés denses (--) :
  → Ces zones sont généralement naturelles et passent en zones agricoles en y supprimant la prescription de l'EBC : selon les enjeux sur la biodiversité, des impacts forts sur les habitats et les espèces peuvent avérés (étude spécifique à réaliser avant des demandes d'autorisation).

Incidences neutres :

- Régularisation de l'occupation des sols actuels (0) :
  → Globalement, ces zones sont déjà construites et aménagées, le classement devient une régularisation de la situation actuelle entraînant aucune incidence particulière.

Incidences positives :

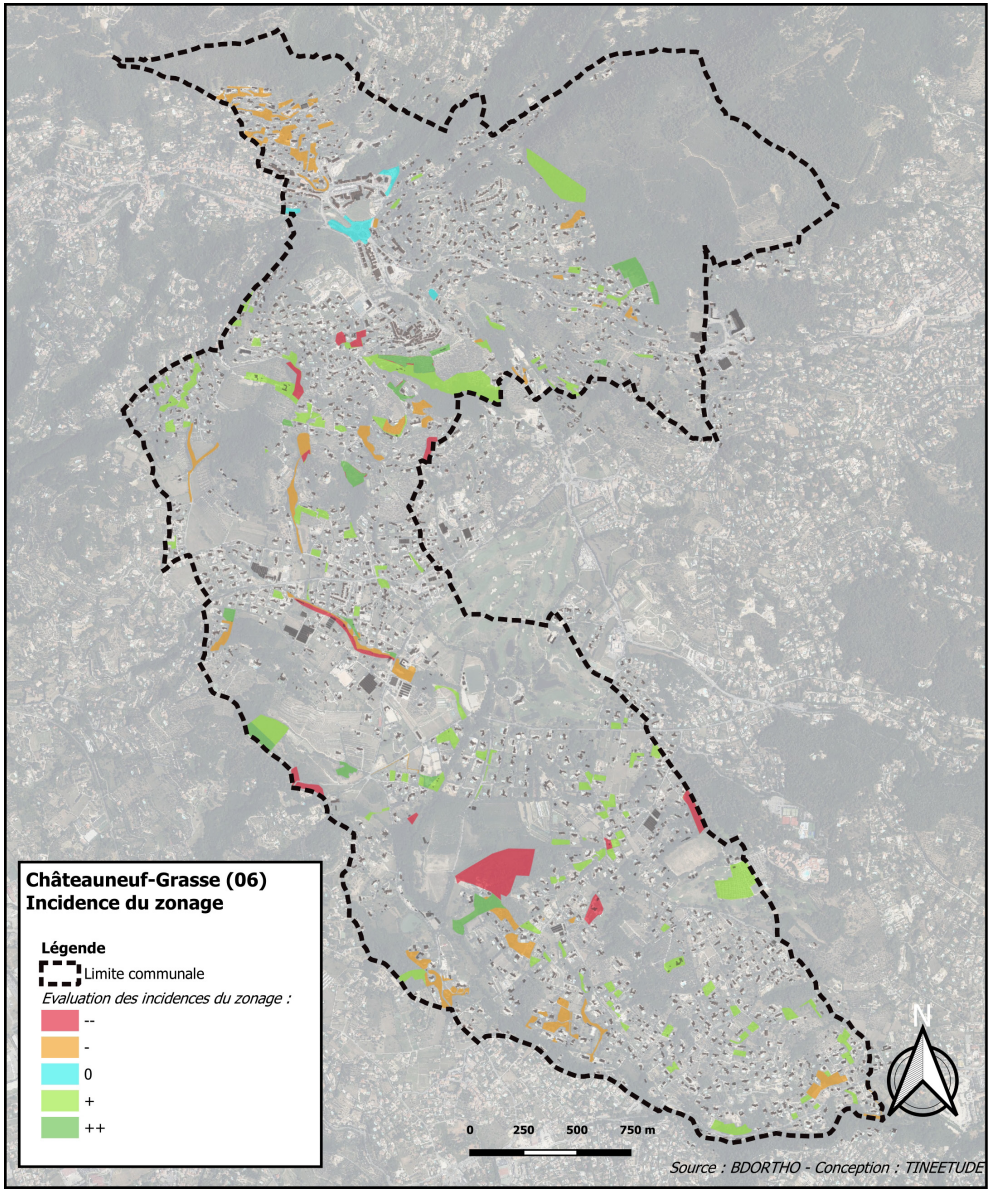
- Modification des zones naturelles en zones agricoles ou des zones agricoles en zones naturelles et création d'Espaces Verts Protégés (+) :
  → Ces zones sont essentiellement occupées par des oliveraies ou autres terrains à vocation agricole.

- Modification des zones urbaines en zones agricoles et création d'Espaces Boisés Classés (++) :
  → Ces zones sont essentiellement occupées par des oliveraies ou encore sont utilisées comme zones agricoles même si elles étaient constructibles.

- Modification des zones urbaines en zones naturelles (+++) :
  → Ces zones sont peu ou pas bâties et seront préservées intégralement grâce au classement en zone naturelle

Une présentation globale des incidences est proposée ci-après par type d'incidence.

3. Zones susceptibles d'être touchées par la révision du PLU

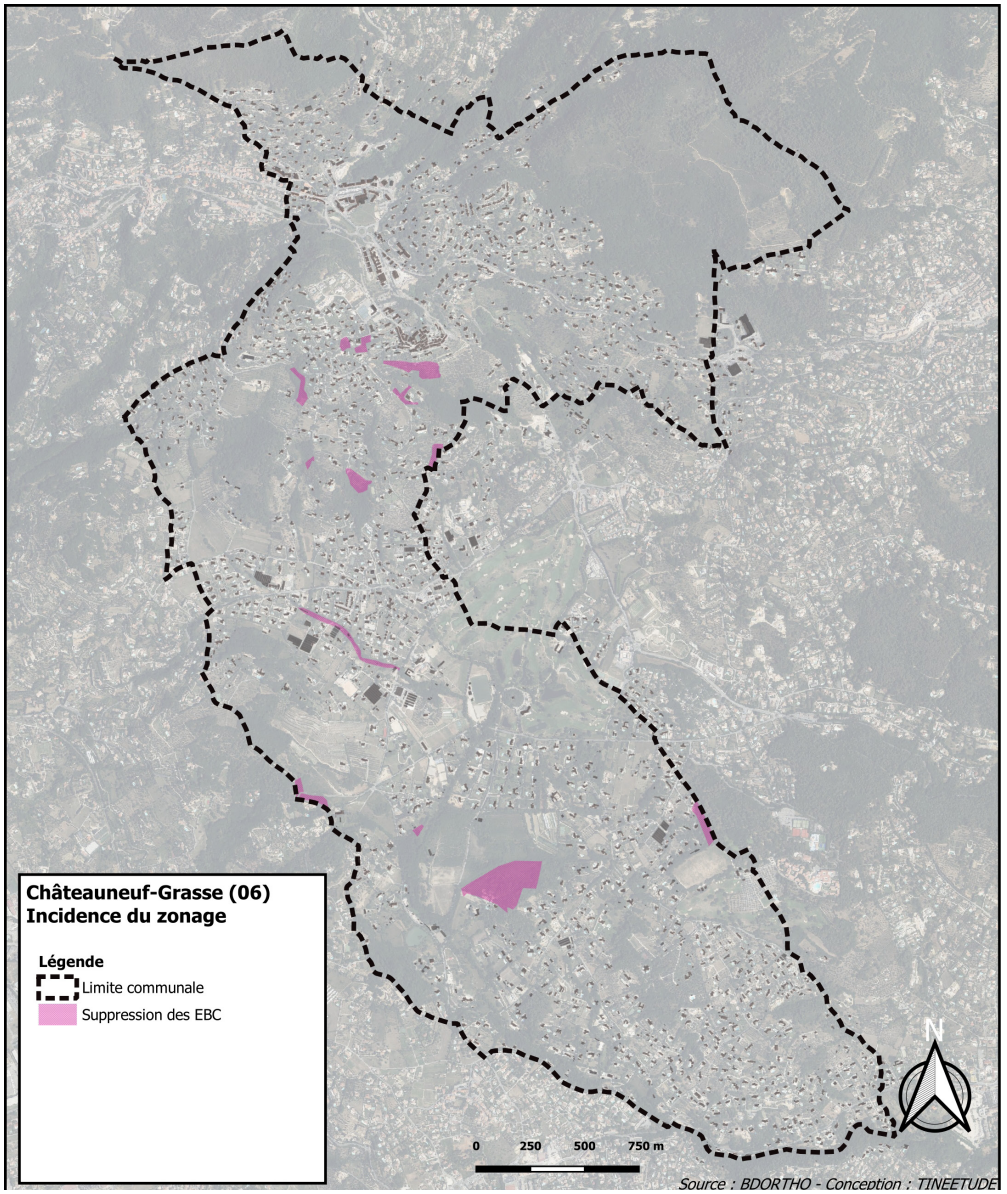


3. Zones susceptibles d'être touchées par la révision du PLU

***Secteur dans lesquels les EBC ont été supprimés :**

Ces zones sont généralement naturelles et passent en zones agricoles en y supprimant la prescription de l'EBC : selon les enjeux sur la biodiversité, des impacts forts sur les habitats et les espèces peuvent avérés (étude spécifique à réaliser avant des demandes d'autorisation).

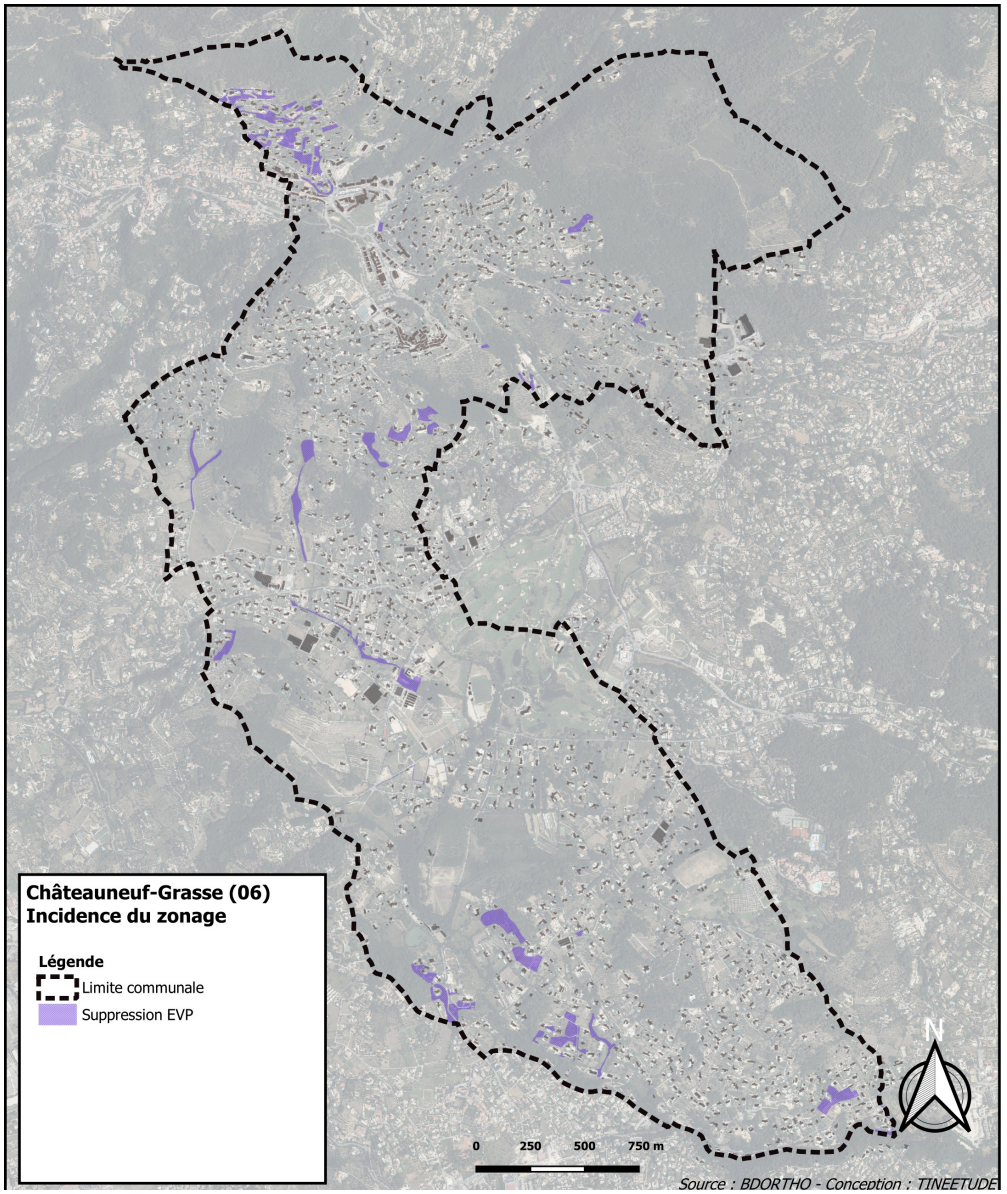
→ Sur la commune de Châteauneuf-Grasse, il y a essentiellement la zone ciblée violet sur la carte ci-contre qui devra faire l'objet d'une demande d'autorisation de défrichement avec une étude écologique afin d'évaluer les enjeux sur la biodiversité sur la parcelle et de proposition des mesures adaptées pour préserver les habitats naturels et les espèces.



3. Zones susceptibles d'être touchées par la révision du PLU

***Suppression des EVP :**

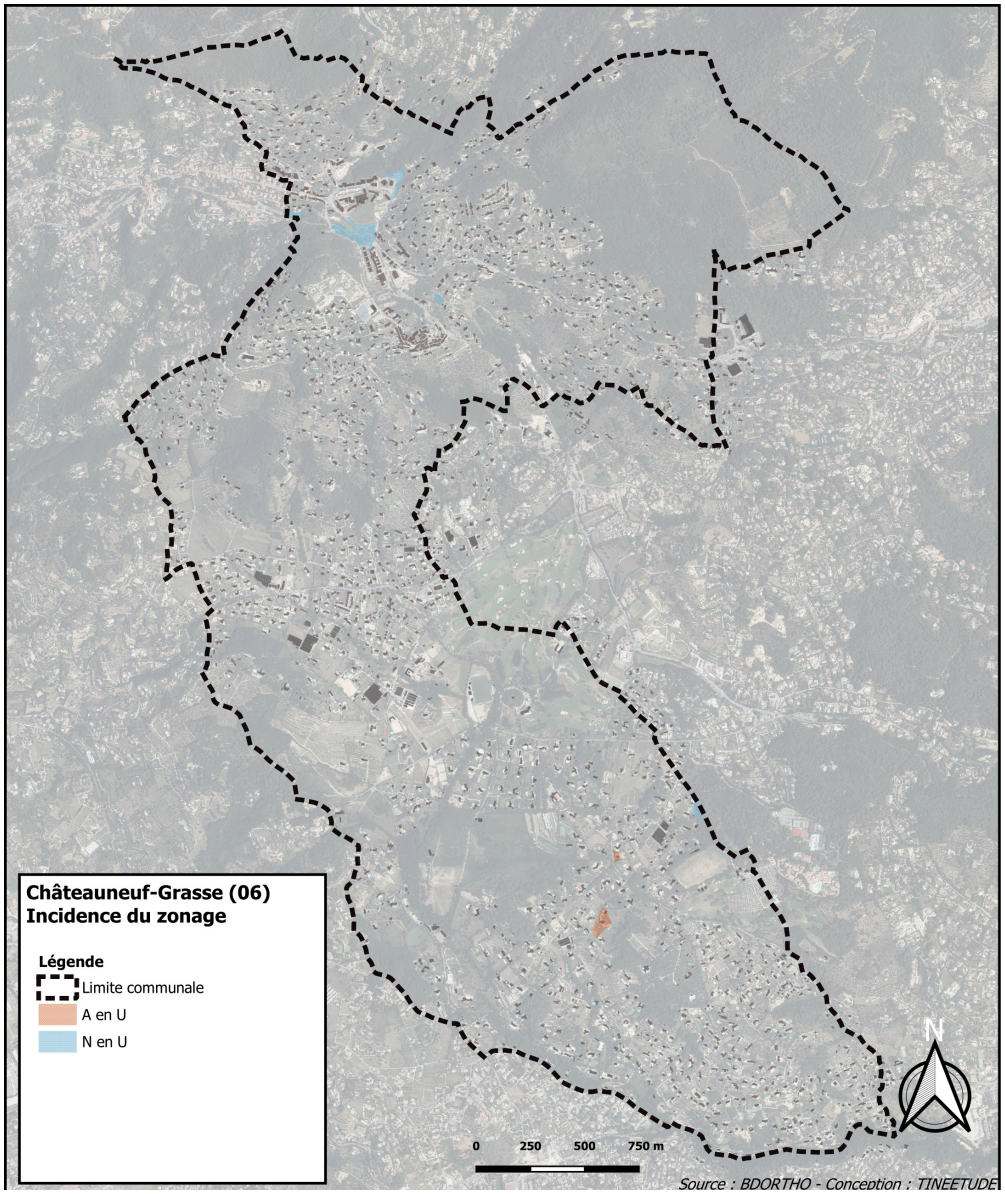
Ces zones sont réparties sur l'ensemble du territoire et sont essentiellement liées à une mise à jour de l'occupation des sols, à savoir les zones ayant été urbanisées.



3. Zones susceptibles d'être touchées par la révision du PLU

***Modification du A ou N en U :**

Ces zones sont très localisées et ne représentent que très peu de surfaces. Il s'agit essentiellement de zones déjà construites qui sont classées en zones urbains au regard de la continuité urbaine existante.

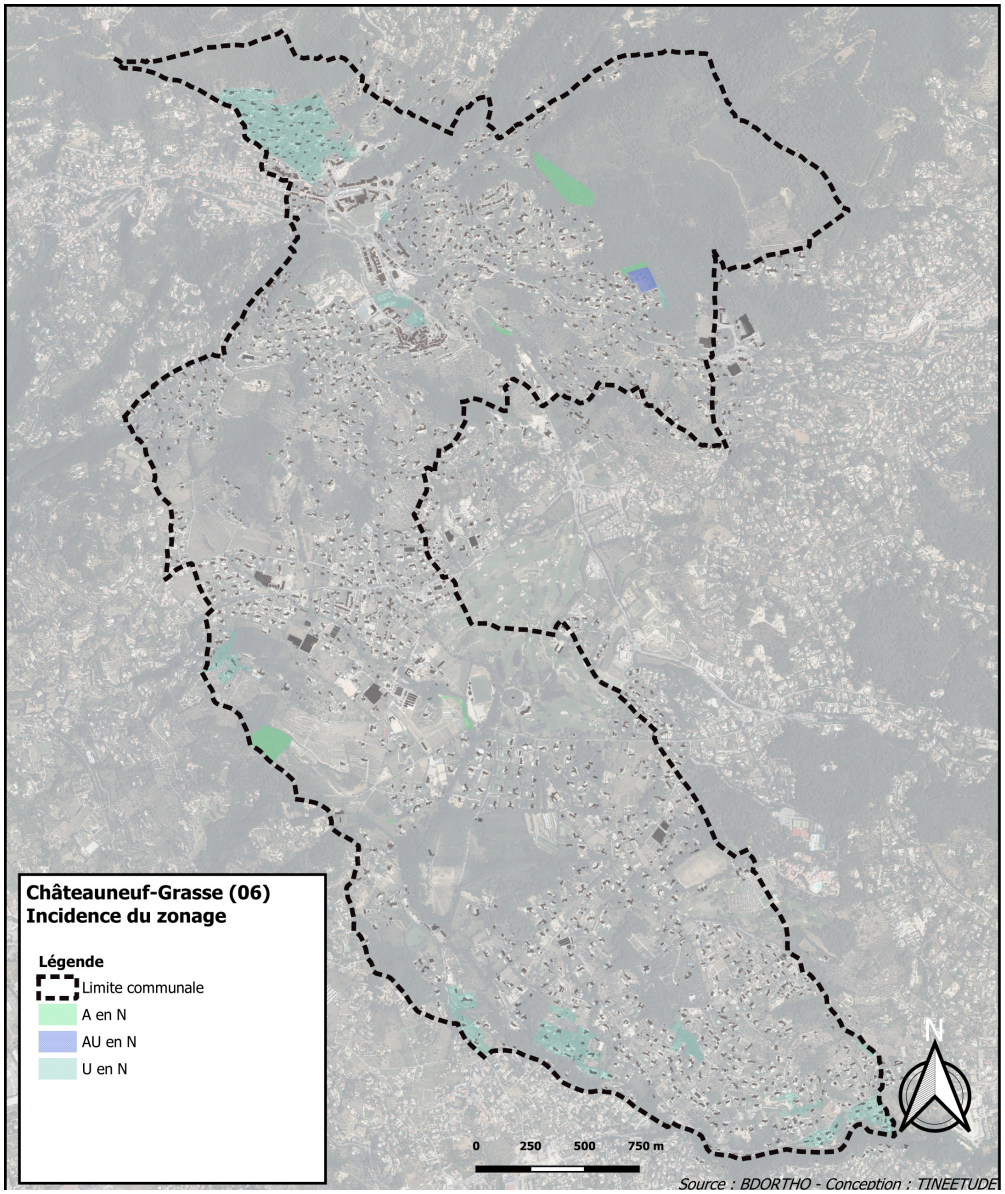


3. Zones susceptibles d'être touchées par la révision du PLU

***Modification du A ou N en U :**

Ces zones sont généralement des zones naturelles ou agricoles en terme d'occupation des sols et sont vouées à être pérservées au regard de leur valeur écologique et agricoles.

→ Sur la commune de Châteauneuf-Grasse, il y de nombreuses zones ciblées en camaïeu de vert à bleu sur la carte ci-contre qui seront classées de manière à être inconstructibles.

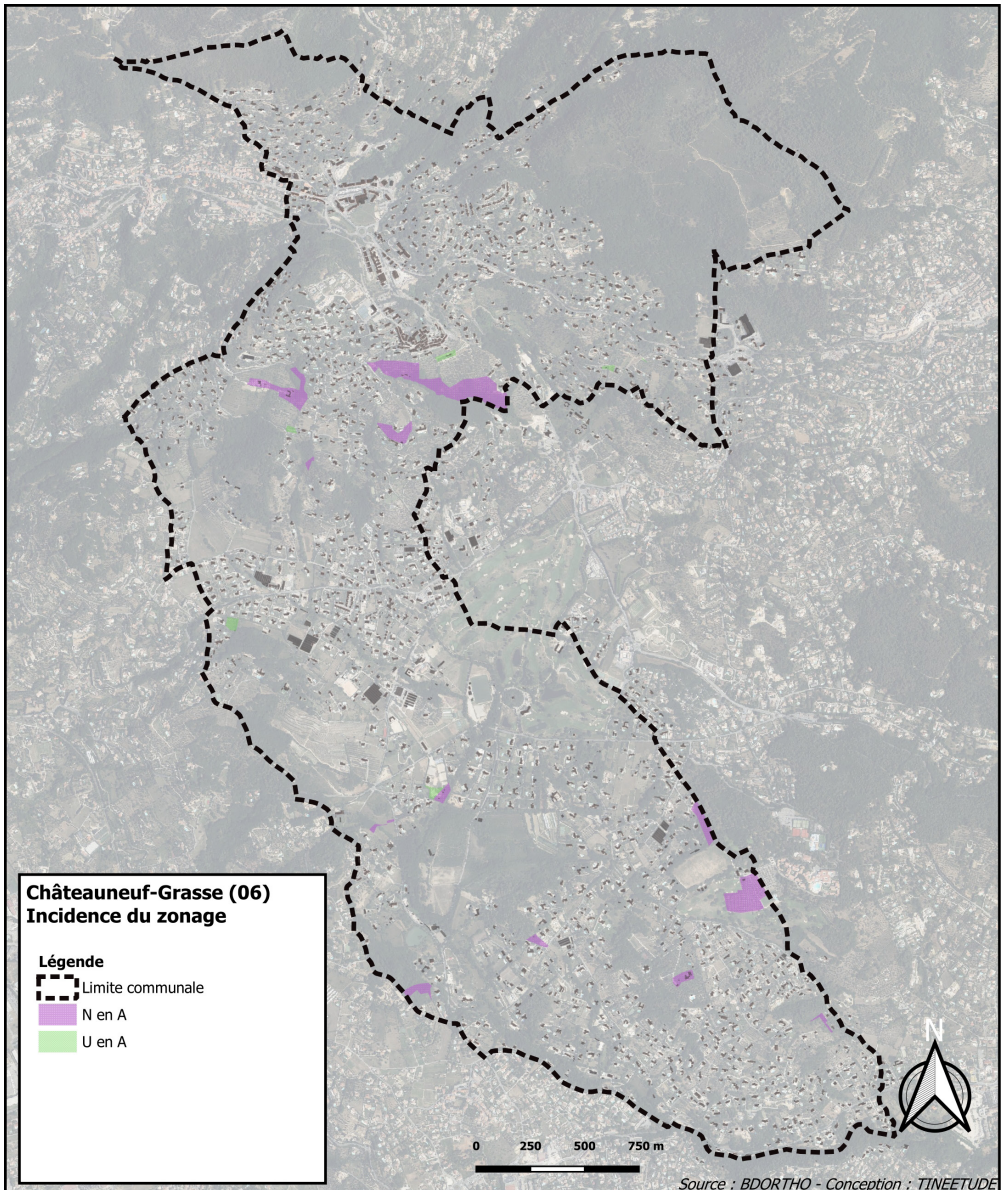


3. Zones susceptibles d'être touchées par la révision du PLU

***Modification du N ou U en A :**

Ces zones sont naturelles ou bien correspondent à de grandes propriétés renfermant des milieux naturels et passent en zones agricoles : selon les enjeux sur la biodiversité, des impacts forts sur les habitats et les espèces peuvent avérés (étude spécifique à réaliser avant des demandes d'autorisation).

→ Sur la commune de Châteauneuf-Grasse, il y de nombreuses zones ciblées en en violet sur la carte ci-contre qui devront faire l'objet d'une demande d'autorisation de défrichement avec une étude écologique afin d'évaluer les enjeux sur la biodiversité sur la parcelle et de proposition des mesures adaptées pour préserver les habitats naturels et les espèces.
Quelques petites zones en U sont déclassées en A au regard des milieux à vocation agricole caractérisée.

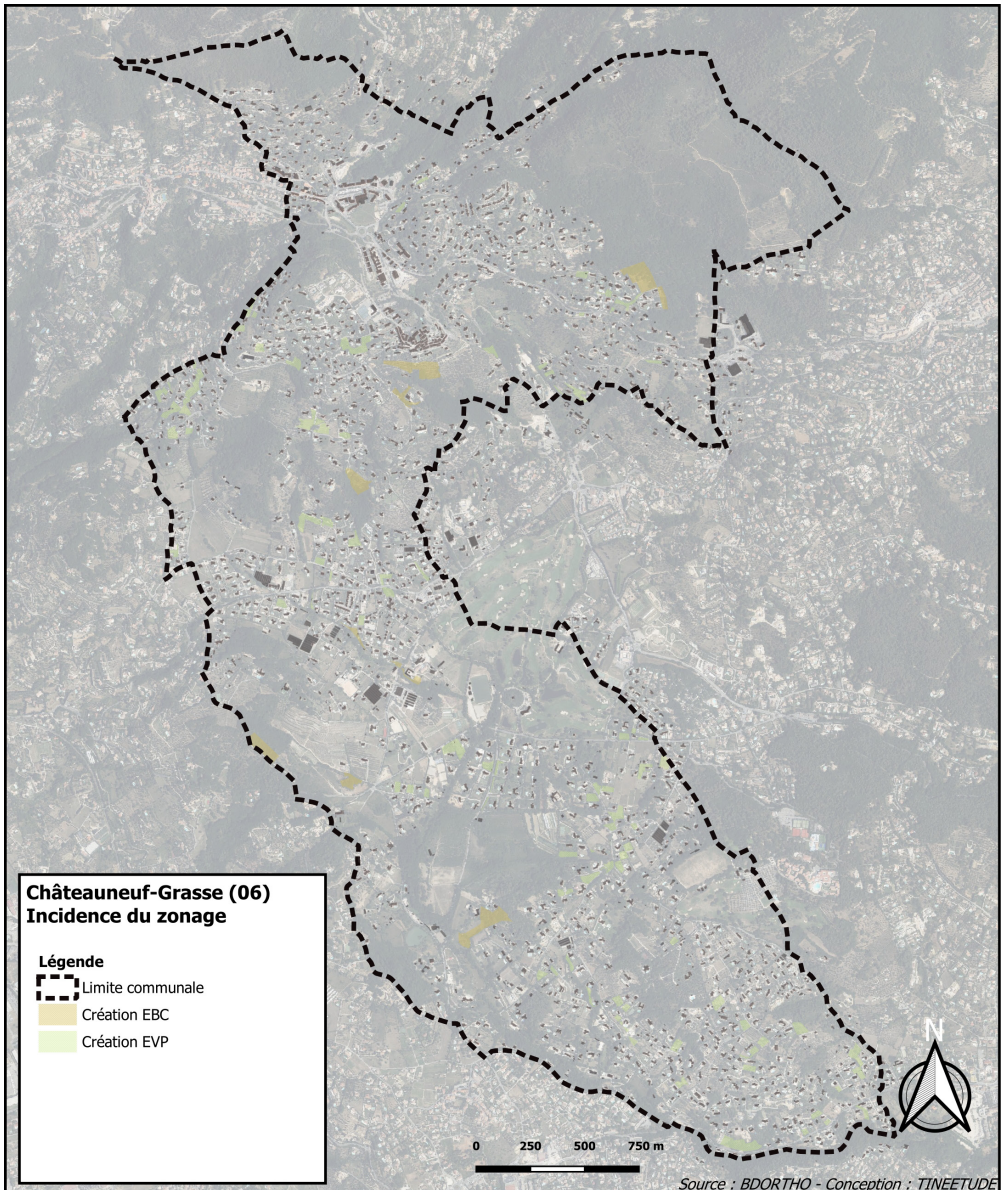


3. Zones susceptibles d'être touchées par la révision du PLU

***Création d'EBC et d'EVP :**

Ces zones sont naturelles ou bien correspondent à de grandes propriétés renfermant des milieux naturels et ou paysagers.

→ Sur la commune de Châteauneuf-Grasse, de nombreuses propriétés sont ainsi classées au regard de la préservation des espaces naturels identifiées sur les parcelles et devant être préservés.



4. Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

4.1. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire. A cette fin, il définit des objectifs et des règles à moyen et long terme (2030 et 2050) à destination des acteurs publics de la région. Il a été adopté par arrêté préfectoral le 15 octobre 2019 et modifié, notamment pour intégrer les objectifs de la loi Climat et Résilience, le 3 juillet 2025.

Le SRADDET de la région PACA poursuit 68 objectifs et instaure 52 règles qui s'articulent autour de 3 lignes directives déclinées en plusieurs axes.

Les lignes directrices du SRADDET sont les suivantes :

Ligne directrice n°1 : renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional

Le PLU de Châteauneuf-Grasse fixe des objectifs de densification des zones urbaines : Conforter le pôle de centralité « le village et ses extensions urbaines » et « Poursuivre les actions en faveur de l'accroche urbaine de Pré du Lac au pôle de centralité « le village et ses extensions urbaines ».

La révision du PLU prend en compte les risques naturels de toute nature et inscrits des prescriptions afin de ne pas accroître ces risques sur le territoire.

Concernant la trame verte et bleue communale, le PADD affiche clairement l'objectif de la préserver et de la valoriser au travers de l'orientation n°3 « Protéger et préserver la qualité environnementale et patrimoniale ». Il inscrit la nécessité de veiller à une utilisation économe de la ressource en eau et à une protection des espaces naturels.

D'un point de vue économique, les zones d'activités existantes sont classées en zone UZ.

La révision du PLU de Châteauneuf-Grasse est concernée et prend en compte les règles et objectifs suivants associé à la directive n°1 du schéma :

Objectif 5 : Définir et déployer la stratégie régionale d'aménagement économique

- Règle LD1-OBJ5 A : « Fixer des objectifs de densification, de réhabilitation et de modernisation des zones d'activités économiques existantes »

Objectif 10 : Améliorer la résilience du territoire face aux risques et au changement climatique, garantir l'accès à tous à la ressource en eau

- Règle LD1-OBJ10 A : « S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau à moyen et long terme dès le début du projet de planification territoriale...»
- Règle LD1-OBJ10 B : « Intégrer une démarche de réduction de la vulnérabilité du territoire en anticipant le cumul et l'accroissement des risques naturels. »
- Règle LD1-OBJ 10 C: « Éviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation. »

Objectif 14 : Préserver les ressources en eaux souterraines, les milieux aquatiques et les zones humides

- Règle LD1 - OBJ14 A : Identifier et sécuriser les secteurs vulnérables des ressources stratégiques ou zones potentielles pour la recharge quantitative et qualitative des nappes phréatiques.
- Règle LD1 - OBJ14 B : Protéger les espaces à enjeux pour la ressource en eau, en particulier les aires d'alimentation de captage ne bénéficiant d'aucune protection réglementaire ou celles à l'étude.

Objectif 15 : Préserver et promouvoir la biodiversité et les fonctionnalités écologiques des milieux terrestre, littoral et marin

- Règle LD-OBJ15 : Sur les « espaces à enjeux de continuités écologiques non couverts par un dispositif de gestion », définir des orientations et des objectifs favorables au maintien et à la préservation des milieux et de la biodiversité ; déployer des mesures de restauration et de remise en état optimal des continuités

écologiques.

Objectif 16 : Favoriser une gestion durable et dynamique de la forêt

- Règle LD1-OBJ16B : Développer et soutenir les pratiques agricoles et forestières favorables aux continuités écologiques.

Ligne directrice n°2 : maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau

Le PLU de Châteauneuf-Grasse répond aux objectifs du SRADDET notamment par une réduction du rythme de la construction et par une limitation de la consommation d'espace, conformément aux objectifs de la loi Climat et Résilience. Une modification a été prescrite par le Conseil Régional le 17.12.2021 suite à la promulgation de la loi Climat et Résilience. Elle a été approuvée et décline un objectif de réduction de la consommation d'espace de 59,5 % pour le territoire de la CASA.
Les espaces naturels et agricoles sont préservés. Les secteurs d'habitat individuel compris dans les zones rouges d'aléa fort de risques naturels ainsi que ceux desservis de manière insuffisante par les réseaux divers, sont classés en zone naturelle. Les capacités d'accueil du PLU sont cohérentes avec les objectifs de croissance retenus, les équipements et les réseaux mais la trame verte et bleue communale.

La commune de Châteauneuf-Grasse se fixe l'objectif de maîtriser le développement urbain et préserver les équilibres du territoire en prenant en compte les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales des espace urbanisés sensibles.
A ce titre, divers secteurs font l'objet de réflexions urbaines :

- Maîtriser le développement communal, en adéquation avec les ressources et les équipements et en préservant le cadre de vie de Châteauneuf-Grasse
- 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-Jeaume,
  . 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.
- Envisager une forme de développement permettant de resserrer l'espace urbain.

Ainsi, à l'horizon 2038, les capacités de développement sur le territoire de Châteauneuf-Grasse sont estimées à 12,4 hectares :

- environ 5,7 ha d'espaces non bâtis situés dans des secteurs urbanisés et en continuité des enveloppes urbaines constituées seront nécessaires pour répondre aux besoins en logements (nombre total de logements à produire selon l'hypothèse de croissance retenu et objectifs du PLH de la CASA et objectifs SRU), en équipements et en activités.

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 est de 20,6 hectares. Conformément aux objectifs du SRADDET et de la loi Climat et Résilience, à l'horizon du PLU, la consommation maximale de ces espaces ne devra pas dépasser 11,3 hectares.
Depuis 2021, la commune a déjà consommée 4,1 hectares. 1,5 hectares ont également déjà été accordés et seront mis en œuvre prochainement.
Avec un projet de PLU permettant de consommer 5,7 hectares de terrains naturels, agricoles ou forestiers supplémentaires à l'horizon 2038, le PLU est compatible avec les objectifs du SRADDET et de la loi Climat et Résilience (4,1 ha + 1,5 ha + 5,7 ha = 11,3 ha).

Objectif 47 : Maîtriser l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace.

- Règle LD2 - OBJ47 A : Déterminer des objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, à l'échelle du SCoT, ou à défaut du PLU, divisant au moins par 2 le rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2030. Cette réduction s'effectue au regard de

la période des 10 dernières années précédent l'arrêt du document, ou lorsque le territoire souhaite privilégier cette option, au regard de la période 2006-2014 (période de référence du SRADDET). La cohérence avec le développement démographique du territoire est à rechercher.
La consommation d'espace s'entend comme la mutation d'un espace à dominante agricole ou naturelle en un espace accueillant de l'habitat, des activités, des infrastructures, des équipements, publics ou privés, y compris les équipements de loisirs et sportifs, et quel que soit le zonage initial dans le document d'urbanisme en vigueur.
Le bilan de la consommation foncière est établi selon les outils définis par le maître d'ouvrage du SCoT.

- Règle LD2 - OBJ47 B : Prioriser la mobilisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes et privilégier des extensions urbaines répondant aux critères suivants :
  . Urbanisation prioritairement dans le prolongement de l'urbanisation existante.
  . Diversité et densification adaptée des formes urbaines.
  . Qualité urbaine, architecturale et paysagère, avec une attention particulière pour les entrées de ville.
  . Préservation des sites Natura 2000.
  . Évitement de l'urbanisation linéaire en bord de route.

Objectif 49 : Préserver le potentiel de production agricole régional

- Règle LD2 - OBJ49 B : Identifier les espaces agricoles à enjeux et à potentiel sur la base d'un ou des critères suivants :
  . Potentiel agronomique ou valeur économique.
  . Potentiel d'agriculture urbaine ou périurbaine.
  . Cultures identitaires.
  . Productions labellisées.
  . Espaces pastoraux.

  Et favoriser la mise en place des dispositifs de protection réglementaire à une échelle intercommunale.

Objectif 50 : Décliner la Trame verte et bleue régionale et assurer la prise en compte des continuités écologiques et des habitats dans les documents d'urbanisme et les projets de territoire

- Règle LD2 - OBJ50 A : Identifier et préciser à une échelle appropriée les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors), en s'appuyant sur la Trame verte et bleue régionale, et en assurant la cohérence avec les territoires voisins et transfrontaliers.
- Règle LD2 - OBJ50 B : Identifier les sous-trames présentes sur le territoire et justifier leur prise en compte pour transcrire les objectifs régionaux de préservation et de remise en état des continuités écologiques et mettre en œuvre les actions adaptées. Cette règle s'applique notamment aux :
  . Sous-trame forestière ;
  . Sous-trame des milieux semi-ouverts ;
  . Sous-trame des milieux ouverts ;
  . Continuités écologiques aquatiques : zones humides et eaux courantes
- Règle LD2 - OBJ50C : Restaurer les fonctionnalités naturelles des cours d'eau et des zones humides.

Ligne directrice n°3 : conjuguer égalité et diversité des territoires pour des territoires solidaires et accueillants

Le projet d'aménagement favorise le développement d'une offre de logements qui répond aux besoins identifiés.

Le PLU renforce et maintien également l'attractivité du territoire de Châteauneuf-Grasse en renforçant le dynamisme économique local, les commerces, équipements et services de proximité, pérenniser toutes les activités agricoles.

Au regard des enjeux territoriaux, des besoins identifiés, la commune de Châteauneuf-

4.1. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Grasse fixe un scénario de croissance à 0,9 % légèrement supérieur à celui du SRADDET (fixé à 0,3%).
Ce scénario de croissance reste cohérent avec les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF conformément à la loi Climat et Résilience, aux réseaux (ressource en eau notamment), équipements et à la protection de la trame verte et bleue communale et de la trame paysagère.

En conclusion, le PLU de Châteauneuf-Grasse prend en compte les lignes directrices du SRADDET ainsi que les règles et objectifs associés jusqu'en 2030 et ne fixent pas de dispositions contradictoires.
Le PLU permet ainsi de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

4.2. Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Conformément à l'article L.131-1-8° du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales et les dispositions présentées dans les schémas d'aménagement et de gestion des eaux. Ils concernent la prévention les inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Le PLU de Châteauneuf-Grasse est compatible avec les objectifs du SDAGE 2022-2027, du bassin Rhône-Méditerranée, entré en vigueur le 4 avril 2022 et qui concernent les points suivants :

- **S'adapter aux effets du changement climatique (OF 0)**

Le PLU de Châteauneuf-Grasse et les actions du PADD visent à la réduction des causes de vulnérabilité aux effets du changement climatique. Il s'agit d'économiser durablement l'eau et de prévenir les insuffisances des réseaux au regard de la problématique de l'eau sur le territoire.
La réalisation des travaux d'amélioration de la gestion et du traitement des eaux pluviales doit être réalisée par l'intercommunalité, qui est compétente en la matière. A défaut de l'existence d'un schéma d'assainissement/pluvial sur le territoire de la CASA et en particulier sur la commune de Châteauneuf-Grasse (en cours d'élaboration), la réglementation relative aux réseaux d'eau a été travaillé avec les services de la CASA concernés et des prescriptions sont inscrites dans le règlement du PLU.
Le zonage retenu, notamment la délimitation des zones urbaines, vise à réduire l'imperméabilisation des sols et à préserver les cours d'eau (surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre, reculs le long des cours d'eau, EBC, Espace Vert Protégé, préservation des axes naturels d'écoulement, des barmes, des canaux...).

- **Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité (OF1)**

Dans son orientation n°1, le PADD de Châteauneuf-Grasse préconise, d'une part, une gestion économe et la protection des ressources naturelles, notamment de la ressource en eau potable, dans le respect des grandes orientations du SDAGE, et d'autre part, d'assurer la mise en œuvre et une bonne gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir des insuffisances et des risques de pollution.

- **Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques (OF 2)**

Dans ses dispositions, cette orientation fondamentale du SDAGE vise à préserver le bon état des milieux aquatiques, la quantité et la qualité de la ressource. Le PADD de Châteauneuf-Grasse limite le développement de l'urbanisation selon la structure urbaine existante et le niveau d'équipement et de desserte de la commune. En maîtrisant le développement communal, le projet de PLU tient compte de la disponibilité de la ressource en eau. La trame verte et bleue et les réservoirs de biodiversité du territoire communal sont préservés (prescriptions du zonage et règlement notamment des surfaces minimales perméables et de pleine terre, prescriptions sur la perméabilité des sols, OAP TVTB). En outre, l'orientation n°1 préconise la protection de la ressource en eau.

- **Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau (OF 3)**

Comme pour l'axe précédent, le PLU projette le développement de l'urbanisation en cohérence avec le niveau d'équipement de la commune.
D'après les données de la CASA, une analyse des consommations mensuelles sur le périmètre du bassin versant de la vallée du Loup (Canal du Foulon) permet de mettre en exergue une disponibilité de la ressource en eau du Foulon sur toutes les périodes, y compris celles estivales.
Concernant le territoire de Châteauneuf-Grasse, considérant une hypothèse de + 0,9% par an d'augmentation de la population à échéance 2038 et une stabilisation des volumes consommés (la baisse récurrente étant compensée par l'augmentation de la population), la CASA considère que les objectifs du PLU peuvent être atteints.

- **Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux (OF 4) :**

L'aménagement du territoire de Châteauneuf-Grasse, traduit au travers des orientations

du PADD, prend en compte les problématiques liées aux différents usages de l'eau : économiser l'eau potable en mettant en place des techniques à la construction et encourager la gestion durable de l'eau de pluie à la parcelle, encadrer l'usage de l'eau de loisirs, prévoir un développement et un aménagement urbain cohérent avec les ressources en eau disponibles et leurs évolutions dans le temps...
La maîtrise des rejets ponctuels ou diffus est également prise en compte dans le projet communal par la limitation des rejets de polluants par des systèmes d'assainissement performants. Enfin, la préservation de la trame verte et bleue ainsi que la protection des réservoirs de biodiversité répond à la nécessité de « maîtriser l'artificialisation des milieux et de préserver les milieux aquatiques et les zones humides ». (Orientations n°3 du PADD) traduit dans le PLU par une OAP et des prescriptions dans le règlement écrit.

- **Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé (OF 5)**

Le PLU inscrit, dans la mesure du possible, les actions menées par la CASA pour assurer une bonne gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement (y compris eaux pluviales) ainsi que le maintien de la qualité et de la performance des équipements publics afin de prévenir au maximum les risques de pollution (orientation n°3).

- **Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides (OF 6)**

Le territoire communal de Châteauneuf-Grasse concentre une biodiversité faunistique et floristique particulièrement riche. Le PADD répond à cette orientation en identifiant et préservant la trame verte et bleue communale, et par voie de conséquence, en assurant la sauvegarde des réservoirs de biodiversité (protection des zones humides, des ripisylves, les berges des cours d'eau, etc.) participent à la protection des fonctionnalités naturelles des bassins et milieux aquatiques. Dans ce cadre, une attention particulière sera portée sur le maintien du libre écoulement des eaux des vallons comme la Brague.

- **Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir (OF 7)**

Comme vu précédemment, le PLU prévoit des actions en faveur de la préservation de la ressource en eau : moyens mis en œuvre pour réaliser des économies d'eau potable (cf. Orientation 3), maintien de la qualité et de la performance des équipements, gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement, lutte contre l'imperméabilisation des sols etc.

- **Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques (OF 8)**

Les ruissellements à la source et la vulnérabilité des zones urbaines sont limitées grâce à la définition d'objectifs de modération de la consommation d'espaces, par la protection des espaces naturels ou par le maintien d'un équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces végétalisés.
Un PPRi est en cours d'élaboration sur le territoire communal. Le PADD prend en compte les cartes d'aléas transmises par les services de l'État.
Ces objectifs s'expriment dans le PADD du PLU de Châteauneuf-Grasse, au travers des orientations et objectifs suivants :

- Gérer les risques naturels et les intégrer dans le projet de développement de Châteauneuf-Grasse : Action 1 de l'orientation 3 : Limiter l'exposition des biens et des personnes

4.3. Plan de Gestion des Risques d'inondation (PGRi)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation.
En encadrant et en optimisant les outils actuels existants (PPRi, PAPI,...), le plan de gestion recherche une vision stratégique des actions à conjuguer pour réduire les conséquences négatives des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée avec une vision priorisée pour les territoires à risque important d'inondation (TRI).

Le PGRI 2022-2027 prévoit 5 grands objectifs de gestion des risques d'inondation à l'échelle du bassin Rhône-méditerranée :

- G01. Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation
- G02. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
- G03. Améliorer la résilience des territoires exposés
- G04. Organiser les acteurs et les compétences
- G05. Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

Le PGRI contient des dispositions communes à l'ensemble des TRI. Celui-ci constitue un socle d'actions pour l'élaboration des stratégies locales de gestion des risques inondation. Une partie des dispositions du G02 et du G04 du PGRI sont communes au SDAGE.

Le périmètre de la SLGRI comprend :

- les communes du TRI ;
- les communes littorales concernées par l'aléa submersion marine ;
- les communes des bassins versants où des actions peuvent être envisagées au bénéfice du TRI.

Ce périmètre correspond à celui des contrats de rivière (Var et Siagne), du schéma d'aménagement et de gestion de l'eau « nappe et basse vallée du Var » et des bassins versants des différents programmes d'actions de prévention contre les inondations.

Le PADD de Châteauneuf-Grasse assure la compatibilité avec les 5 grands objectifs du PGRI :

G01. Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation

- Améliorer la connaissance de la vulnérabilité du territoire
- Réduire la vulnérabilité des territoires
- Respecter les principes d'un aménagement du territoire intégrant les risques inondations.

Le diagnostic de la révision du PLU rappelle le risque inondation présent sur le territoire communal.
Le PADD de Châteauneuf-Grasse met en avant plusieurs objectifs : prise en compte de la ressource en eau, préservation des milieux aquatiques et humides, des espaces naturels, lutte contre les pollutions etc. Ces objectifs sont liés à la prise en compte du risque inondation.

Dans son orientation n°3, la commune fixe comme objectif de gérer les risques naturels et d'assurer leur prise en compte afin de réduire la vulnérabilité.
Cette orientation traite également des risques de ruissellement et de l'imperméabilisation des sols : l'enjeu est de les limiter afin de réduire au maximum les risques naturels sur le territoire communal.
La réduction de la consommation de l'espace prévue à l'horizon du PLU et la lutte contre le mitage et l'étalement urbain (orientation n°1 : Assurer un développement urbain réfléchi et raisonné pour maintenir le cadre de vie) contribuent à réduire les risques de ruissellement et l'imperméabilisation des sols.
La constructibilité est également réglementée le long des axes des vallons. Le maintien en bon état des barmes et canaux, systèmes ancestraux d'écoulement des eaux de pluie participera pleinement à limiter les risques de ruissellement.
Par ailleurs des outils de protection de la biodiversité participent à réduire le risque inondation sur le territoire : protection des EBC, espaces verts protégés, zones N, liste des essences végétales, surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces

verts de pleine terre, OAP TVB avec prescriptions réglementaires dans le règlement écrit...
Par ailleurs, au regard des aléas inondation, le PLU de Châteauneuf-Grasse prend en compte les études hydrauliques réalisées par les services de l'État et par la CASA ainsi que les cartes d'aléas.
Châteauneuf-Grasse maîtrise son urbanisation dans les zones soumises à un risque inondation.
Les parties précédentes : « Compatibilité du projet avec les principes du développement durable et SDAGE » détaillent toutes les prescriptions mises en œuvre dans la révision du PLU (limitation du ruissellement, imperméabilisation, préservation axes d'écoulement des eaux...).

L'objectif D.1-3 précise qu'en l'absence de PPRi, les documents d'urbanisme (SCoT, PLU et cartes communales en l'absence de SCoT) doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les principes suivants, en ce qui concerne l'aménagement des zones à risques d'inondation :

- Dans les centres urbains :
  . l'interdiction de constructions nouvelles en zone d'aléa très fort, avec néanmoins des possibilités (sous prescriptions) de constructions réalisées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain qui réduit la vulnérabilité ;
  . l'interdiction de constructions nouvelles en aléa fort, avec néanmoins des possibilités (sous prescriptions) de constructions dans les dents creuses ou de constructions réalisées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain qui réduit la vulnérabilité.

- Dans les zones urbanisées, en dehors des centres urbains :
  . l'interdiction de constructions nouvelles en zone d'aléa fort et très fort, avec néanmoins des possibilités (sous prescriptions) de constructions réalisées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain qui réduit la vulnérabilité.

- Dans les zones non urbanisées :
  . l'interdiction de constructions nouvelles en zone d'aléa de référence faible, modéré, fort ou très fort, y compris derrière les digues.

L'aléa à prendre en compte pour l'application de ces principes est l'aléa de référence, qualifié conformément à aux articles R562-11-3 à R562-11-5 du code de l'environnement : l'aléa de référence est déterminé à partir de l'événement le plus important connu et documenté, ou d'un événement de fréquence centennale, si ce dernier est plus important. Lorsque l'aléa de référence n'a pu être qualifié mais que des éléments de connaissance du risque existent (approche hydrogéomorphologique, atlas des zones inondables…), le principe général est l'interdiction de constructions nouvelles dans l'emprise de la zone inondable.

Dans les zones inondables, les équipements et établissements sensibles sont limités et les nouveaux campings interdits.
Les cartes d'aléas sont annexées au PLU.

G02. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
- Agir sur les capacités d'écoulement
- Prendre en compte les risques torrentiels
- Prendre en compte l'érosion côtière du littoral
- Assurer la performance des systèmes de protection

Comme précisé dans l'objectif précédent, le PADD de Châteauneuf-Grasse inscrit des objectifs pour lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement dans son orientation n°1 et traduit réglementairement ces objectifs par la mise en place de plusieurs outils détaillés précédemment.

Le PLU de Châteauneuf-Grasse incite également à la création de dispositif de rétention des eaux afin de ralentir les écoulements sur le territoire.
Par ailleurs, dans son PADD la commune affiche un objectif de préserver son territoire.

4.3. Plan de Gestion des Risques d'inondation (PGRi)

« *Gérer les risques naturels et les intégrer dans le projet de développement de Chateauneuf :*

- *Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles : prendre en compte les zones d'aléas et les plans de prévention des risques*
- *Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement en limitant le développement urbain, par une prise en compte des axes de ruissellements, selon l'étude hydrogéomorphologique de la CASA, en préservant les axes des vallons, les restanques et les écoulements naturels des modes d'occupation des sols contraires à leur vocation et en réduisant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols*
- *Rendre obligatoires les dispositifs de récupération des eaux de pluie dans les nouvelles constructions et les extensions, selon le règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements de la CASA.* »

Le projet d'aménagement communal de Châteauneuf-Grasse s'inscrit dans les grandes orientations du SDAGE Rhône-Méditerranée et du PGRI. Toutefois, ces objectifs ne nécessitent pas des dispositions spécifiques au sein du PADD de la commune.

La CASA dispose de la compétence GEMAPI. Le règlement du PLU a été travaillé étroitement avec les services de la GEMAPI.

Le projet de PLU de Châteauneuf-Grasse intègre les enjeux relatifs à la gestion des milieux aquatiques afin de garantir une approche intégrée de l'aménagement du territoire.

Le PADD dans son orientations n°3 énonce la poursuite des mesures en faveur des aménagements nécessaires et la mise en œuvre les dispositions du schéma d'assainissement pluvial à venir (CASA).
Le projet de PLU prévoit également de préserver des continuités aquatiques par l'identification d'une trame bleue (OAP TVB).
Le projet de règlement du PLU prévoit une protection EBC, une protection des espaces verts, le classement en zones N/Nc/Ng/Ns/Nx/Ny des espaces écologiquement sensibles, une protection des arbres remarquables, des canaux et barmes, des dispositions réglementaires qui s'appliquent à la protection des axes d'écoulement, des surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et limiter le ruissellement etc.

La commune de Châteauneuf-Grasse présente des risques naturels qui ont été évalués dans des documents techniques. Un PPR inondation en cours d'élaboration et l'Atlas des zones Inondables ainsi que l'étude hydrogéomorphologique définissent des secteurs de risques sur lesquels la construction est interdite ou soumise à condition. A ce titre, le développement du territoire est réalisé en dehors des zones à risques.

Partie 6 | Évaluation environnementale

Chapitre 2 | Mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les effets du PLU sur l'environnement

MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER LES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Ce chapitre présente les mesures envisagées pour éviter les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement. Si cela n'est pas possible, le PLU tentera de les réduire. En dernier recours seulement, seront prévues des mesures compensatoires.

Le tableau en page suivante résume les incidences du PLU sur chaque thématique environnementale.

▲	Incidence positive
▬	Incidence neutre
▼	Incidence négatives

Il expose les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement.

●	Mesure intégrée dans le PLU
+	Mesure d'accompagnement

MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER LES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES		INCIDENCES DU PLU	MESURES
PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ ET DES MILIEUX NATURELS	**Espaces naturels protégés**	▲ Protection des milieux naturels inscrits en zone humide	• Les zones humides identifiées se situent en dehors de la zone urbaine.
	Habitats et espèces	▲ Classement des unités naturelles de la commune en zone Naturelle ou Agricoles. ▲ Création de surface d'Espaces Boisés Classés (EBC) et d'Espaces verts protégés (EVP) au sein de secteurs ayant une possibilité d'avoir des incidences notables sur les milieux forestiers et associés. ▲ Préservation des espaces vierge d'urbanisation dans les zones constructibles. ▼ Perte d'habitats et d'espèces dans les zones constructibles pouvant être densifiées. ▼ L'ajout d'éclairages extérieurs pourrait perturber la faune fréquentant les milieux naturels de proximité des zones ouvertes à l'urbanisation. ▼ La prolifération des espèces envahissantes doit être prise en compte dans le cadre de projets d'aménagement du territoire communal.	• Création d'une typologie de prescriptions réglementaires permettant de préserver les réservoirs de biodiversité (corridors écologiques et réservoirs de biodiversité, trame verte et bleue) + **Optimiser l'éclairage public** pour limiter la pollution lumineuse : utiliser des lampes à vapeur de sodium, équiper les lampadaires d'un dispositif permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol, et non pas vers les zones naturelles. • Réglementation dans le cadre de nouvelles constructions ou d'aménagements nécessitant une demande d'autorisation : engagement à ne pas planter d'espèce envahissante (statut indiqué sur le site de l'INPN) et à éviter tout apport de terre exogène pouvant introduire des espèces invasives sur le territoire.
	Réseau écologique	▲ Certains espaces boisés sont délimités dans les documents graphiques sous forme d'EBC et d'EVP ▲ Classement des vallons en zone humide à préserver ▲ ABC (Atlas de la Biodiversité Communale)	• Conservation d'une partie des EBC existants et création d'autres EBC, nécessitant une protection stricte sans verrouiller les possibilités de gestion et d'entretien des boisements en zones naturelles ou agricoles • Création d'une typologie de prescriptions réglementaires permettant de préserver les réservoirs de biodiversité (corridors écologiques et réservoirs de biodiversité) • Le règlement (articles 22-24-25 des dispositions générales) indique un certain nombre de prescriptions de manière à prendre en compte le patrimoine paysager et naturel sur le territoire communal. *(cf. le règlement)*
PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	**Pour l'ensemble des risques**	▲ Meilleure prise en compte des PPR par la prise en compte des zones à risques dans les plans du PLU. ▲ Possibilité de prévenir les risques par la réalisation d'aménagements autorisés dans toutes les zones du PLU. ▼ Exposition de nouveaux habitants dans les secteurs conjuguant aléa et urbanisation possibles	• Le PADD expose le projet de « mettre en œuvre les dispositions liées aux risques naturels et entretenir les ouvrages réalisés ». + **Ne pas autoriser la restauration ou la reconstruction d'un bâtiment suite à un sinistre si son emplacement l'expose fortement à un risque naturel.**
	Risques sismiques	— Prise en compte des risques sismiques moyen sur la commune	+ Les constructions devront être compatibles avec les règles de construction en vigueur.

MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER LES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES		INCIDENCES DU PLU	MESURES
LIMITATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	**Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**	<u>Évolution des zones urbaines :</u> ▼ Le PLU ouvre quelques secteurs à l'urbanisation ▲ Projet de PLU répondant à la diversité des fonctions urbaines ▲ Zones ouvertes à l'urbanisation peu étendues et en continuité de l'existant. ▲ CES important dans les zones UA et UB, ce qui favorise une densification de l'urbanisation et optimise la gestion économe de l'espace. <u>Préservation des zones naturelles :</u> ▲ Une grande partie du territoire est classée en N avec des sous-secteurs permettant certains aménagements ou utilisations en préservant la valeur naturelle des parcelles. <u>Préservation des espaces agricoles :</u> ▲ Conservation et/ou création d'espaces agricoles existants et en activité	• Prescriptions de protection du paysage et du patrimoine : articles 20-21-22-23 du règlement de zonage. • Le règlement expose que dans les zones U, les surfaces non bâties doivent maintenir des espaces verts ou aménagées en espaces verts. + **Privilégier la restauration des logements vacants.** + Prêter une attention particulière aux espèces et aux habitats susceptibles d'être impactés par d'éventuels aménagements ou constructions dans la zone N. + **Encourager le maintien et l'entretien des restanques et des oliveraies ainsi que des parcelles à vocation maraîchère.**
	Équipements publics	<u>Assainissement :</u> ▼ Augmentation du volume et de la charge des eaux usées à traiter par la commune. ▼ Augmentation du volume des eaux de ruissellement collectées dans le réseau unitaire du village et des secteurs urbanisés reliés aux réseaux collectifs. — Assainissement autonome dans les zones en dehors des secteurs desservis par le réseau de collecte communal. <u>Déchets :</u> ▼ Production de déchets supplémentaires <u>AEP et ressource en eau :</u> ▲ Prise en compte de la ressource par rapport à l'évolution démographique à 2030. ▼ Augmentation du volume d'eau consommés au regard de la population en plus.	• Le règlement précise que « les assainissements autonomes devront être conformes à la réglementation vigueur ». • Le projet de PLU prévoit l'augmentation de la population dans le cadre de la gestion des eaux usées provenant du réseau communal avec une extension de réseau sur un secteur ouvert à l'urbanisation. • Le projet de PLU s'intègre dans les objectifs de collectes et de prise en charge des déchets dans l'agglomération. + **Entretenir régulièrement les réseaux et équipements publics, et adapter leur dimensionnement à l'évolution des besoins.** + **Intégrer, dans les aménagements nouveaux, la nécessité de privilégier le rassemblement des points de collecte.** • Le projet de PLU prend en compte la ressource dans le cadre des capacités d'accueil d'une population supplémentaire sur le territoire. + **Du bilan de la ressource en eau – ressource partagée – à l'échelle de la CASA en interaction avec les EPCI limitrophes** + **Du bilan des besoins à l'horizon du SCOT 2040**

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES		INCIDENCES DU PLU	MESURES
LIMITATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	**Équipements publics**		+ **Des leviers d'actions pour la limitation de la consommation ou la préservation de la ressource – avec des hypothèses d'évolutions et des gains en face - et avec pour objectif d'assurer la pérennité de l'alimentation en eau potable de qualité en tenant compte notamment du changement climatique.** Les différents leviers étudiés seront entre autres – (liste non exhaustive) : - Rendement des réseaux, chasse aux fuite et diagnostic permanent, - -Travail sur les gros consommateurs (notamment les golfs qui ont déjà engagés plusieurs actions) : identification, travail de sensibilisation, conventionnements spécifiques à l'instar de ce qui se fait en assainissement ? ingénierie tarifaire / saisonnalité ?, etc., - REUT sur les STEP collectives, - REUSE pour les grands programmes immobiliers ou industriels, dans les OAP, etc., - Changement d'habitudes de consommation par du travail de communication, en favorisant également la réutilisation des eaux de pluie (subventionnement voire distribution de cuves à l'instar de ce qui se fait sur la CASA pour les composteurs de biodéchets ?), Ce point apparaît pertinent sur la commune de Châteauneuf-Grasse, l'analyse des consommations a permis de faire émerger un ratio de consommation / habitant dans la fourchette haute du département. Un impact positif sur les consommations a également été mis en évidence lors des restrictions liées au sécheresse de 2022 et 2023. Ainsi un travail de communication voire la mise en place de certaines mesures en période estivale constituent des leviers adaptés pour réduire significativement la consommation sur la commune et absorber ainsi la faible hausse induite par l'évolution de population prévue dans le PLU. - Travail sur la ressource en elle-même : gestion des aquifères existants notamment les aquifères karstiques, ré-infiltration orientée sur des secteurs spécifiques, recherche de nouvelles ressources, voire utilisation de ressources impropres à la consommation pour des utilisations industrielles ou autres.

MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER LES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES		INCIDENCES DU PLU	MESURES
LIMITATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	**Déplacements**	▼ Augmentation des déplacements causée par la hausse de population permanente et touristique. ▲ Diminution des déplacements liés à l'accès aux commerces et services de proximité. ▲ Amélioration de la situation vis-à-vis du stationnement.	• Le PADD prévoit : - Le développement de l'activité commerciale, des services de proximité et de l'agrotourisme (vente sur le lieu de l'exploitation) ; - L'augmentation des capacités de parkings sur le territoire communal. • Le règlement : - prévoit que « Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations » ; - explicite le nombre de places de stationnement à prévoir obligatoirement pour toute nouvelle construction dans les zones U.
RÉDUIRE LES ÉMISSIONS POLLUANTES ET ÉCONOMISER LES ÉNERGIES	**Ressource énergétique**	▼ Augmentation de la consommation énergétique en lien avec la hausse de population attendue. ▲ Amélioration de la possibilité d'installation en faveur des énergies renouvelable. ▲ Amélioration des matériaux de construction, incitation à la l'utilisation de matériaux éco-responsables.	• Le règlement autorise la pose de panneaux solaires sur les toitures et incite l'utilisation de matériaux écologiques (selon la RT2012). + Favoriser les conceptions architecturales utilisant au mieux les apports solaires et l'exploitation des filières d'énergies renouvelables.
	Pollution atmosphérique	▼ Augmentation de la pollution liée au chauffage et aux déplacements motorisés. ▲ Pas d'interdiction d'implanter des panneaux solaires. ▲ Les orientations du PADD favorisent une diminution des transports, sources importantes de pollution atmosphérique.	• Le PADD prévoit : - le développement de l'activité commerciale et des services de proximité ; - l'amélioration de la desserte du village et des secteurs d'activités commerciales et artisanales, des futurs secteurs relatifs au télétravail et travail d'indépendants par un transport en commun, - l'amélioration de la télécommunication limitant les déplacements Domicile/travail.
	Ambiance sonore	— L'augmentation des déplacements ne devrait pas impacter significativement l'ambiance acoustique sur la commune. — Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises dans toute la zone naturelle sous réserve de ne pas nuire pas aux riverains.	

MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER LES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES		INCIDENCES DU PLU	MESURES
PRÉSERVER ET VALORISER LES PAYSAGES	**Grand paysage**	▼ L'ouverture à l'urbanisation pourrait avoir une incidence négative sur le paysage, à cause d'un étalement urbain non maîtrisé. ▲ Le règlement encadre l'aspect extérieur des bâtiments. ▲ Le zonage identifie des EBC, des éléments de paysage à protéger du Code de l'urbanisme. Il protège les espaces paysagers résultant de l'héritage agricole.	• Le règlement du PLU prévoit de : - conserver l'aspect extérieur des bâtiments de manière à ne pas impacter la perception paysagère du village, - conserver la forme des EBC dans la mesure où leur fonctionnalité en tant que milieu forestier est à préserver ou à restaurer, ce milieu constituant une patrimoine forestier et naturel composant essentiel du paysage du territoire, - prescrire par une typologie spécifique la conservation du patrimoine paysager et naturel au travers de trames dessinées sur le zonage et réglementées : conservation de murets en pierre, des restanques, des vallons et cours d'eau et leur ripisylve, de cônes de vue.
	Patrimoine bâti	▲ Le PADD expose l'objectif de préserver et valoriser le vieux village, et de valoriser les édifices patrimoniaux. ▲ Les abords des monuments historiques sont protégés par un zonage « éléments de paysage à protéger ». ▲ Le règlement encadre l'insertion paysagère des constructions (hauteurs, implantation). ▲ Dans les zones U, le règlement énonce des prescriptions concernant l'aspect des bâtiments.	• Le règlement du PLU prévoit une typologie regroupant les éléments du patrimoine bâti et historique : conservation de murets en pierre, des restanques, des vallons et cours d'eau et leur ripisylve, de cônes de vue. + **Favoriser l'enterrement des raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication.**

Partie 6 | Évaluation environnementale

Chapitre 3 | Évaluation et suivi des résultats de l'application du PLU

Le PLU devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation.

Le suivi des résultats de l'application de la révision du PLU de Châteauneuf-Grasse sera conduit au moyen d'indicateurs reflétant l'impact de la révision sur les enjeux environnementaux identifiés sur le territoire.

Ce chapitre présente les indicateurs de suivi retenus. Il décrit le protocole de suivi retenu, et fournit pour chacun des indicateurs, l'état zéro avant l'entrée en vigueur du PLU, ainsi que, dans la mesure du possible, un objectif quantifié à maximum 6 ans pouvant être moins, pour ces indicateurs.

Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour selon une périodicité annuelle. Avant la mise en place effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs, en fonction de leur utilité en termes de description des évolutions, mais aussi en fonction de leur disponibilité et des moyens de la commune.

ÉVALUATION ET SUIVI DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCE DE LA DONNÉE	VALEUR ACTUELLE	OBJECTIF À 6 ANS
1° Préservation de la biodiversité et des milieux naturels	Suivi de la faune, de la flore et des milieux patrimoniaux du territoire communal, Suivi de l'Atlas de Biodiversité dans les communes (ABC)	Associations naturalistes/bureau d'études	Données SILENE (année 2021)	État des lieux tous les 4 ans Si incidences : mesures correctives sur les espaces à sensibilité et/ou dégradée par une modification du PLU
	Suivi de la propagation des espèces envahissantes sur le territoire communal	Associations naturalistes/bureau d'études	Données SILENE (année 2021)	État des lieux tous les 4 ans Si incidences : mesures correctives sur les essences choisies dans les aménagements du territoire
	État des lieux des constructions et aménagement compris dans les secteurs identifiés comme «trame verte et bleue-continuité écologique» notamment au sein des zones humides identifiées, ainsi que dans la zone Ne du PLU	Bureau d'études ou Mairie	Cartes relatives aux trames vertes et bleues (OAP)	Évolution de la consommation des espaces naturels et évaluation de la restauration des corridors écologiques Si incidences : mesures correctives sur les espaces à sensibilité et/ou dégradée par une modification de PLU
2° Prise en compte des risques naturels et technologiques	Nombre d'habitants (ou d'habitations) en zone de risques	PPR /Permis de construire	PPR en vigueur	Nouveaux PPR ou modification des PPR Si incidences : lancement d'études spécifiques par secteur pour identifier les risques en question
	Nombre d'arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle	Georisque	Données en ligne Géorisque	Sans objectif
3° Limitation de la consommation d'espace	État des lieux des constructions et aménagement compris dans les secteurs identifiés comme «trame verte et bleue-continuité écologique»	Bureau d'études ou Mairie	Cartes relatives aux trames vertes et bleues (OAP) Zonage des espaces verts protégés, EBC et espaces naturels et agricoles	Évolution de la consommation des espaces naturels et évaluation de la restauration des corridors écologiques

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCE DE LA DONNÉE	VALEUR ACTUELLE	OBJECTIF À 6 ANS
4° Réduire les émissions polluantes et économiser les énergies	Évolution de la quantité de déchets ménagers collectée par habitant et par an (en kg/hab.an)	Agglomération CASA	Données CASA	Objectif du Plan d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés des Alpes-Maritimes : -10% d'ici 2027
	Quantités collectées dans le cadre du tri sélectif par rapport à la quantité totale collectée (en %)	Agglomération CASA	Données CASA	Objectif du Plan d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés des Alpes-Maritimes : taux de recyclage de 45% d'ici 2027.
	Mise à jour de la carte des paysages	Bureau d'étude ou Mairie	Carte paysagère (État initial de l'environnement)	Pas de dégradation du paysage Si incidences : mesures correctives sur les servitudes de paysage par une modification de PLU.
	État des lieux des installations en faveur des énergies renouvelables	Bureau d'étude ou Mairie	Données en ligne Energ'Air	Pas d'objectif

Partie 6 | Évaluation environnementale

Chapitre 4 | Résumé non technique et méthodologie

1.1. État initial de l'environnement

Milieu physique

Châteauneuf-Grasse bénéficie d'un climat méditerranéen, caractérisé par des étés chauds et secs et des hivers doux et humides.

La géologie de ce territoire est essentiellement constituée de terrains quaternaires et sédimentaires.

La topographie communale se compose d'une barre rocheuse en tête de bassin culminant à 662 m (Le Pilon) puis se poursuit par un plateau formant le secteur du Pré du Lac et descend par la vallée de la Brague sur la plaine d'Opio, pour aller sur des contreforts en aval du territoire présentant des collines et plateaux assez vallonnés.
Le réseau hydrographique se compose de 3 masses d'eau avec la Brague, la rivière de la Mourachone et le vallon de Mardaric.

Trois masses d'eaux souterraines principales sont présentes sur le territoire : elles se composent d'un domaine géologique complexe et sensible aux pollutions. Elles présentent un bon état quantitatif et qualitatif au niveau des paramètres chimiques mais peu qualitatif en termes d'état écologique.

La commune dispose d'un PPR Mouvement de terrain et d'un PPR Incendie de forêt faisant l'objet d'un zonage de secteur Rouge et secteur Bleu. Ce zonage permet de définir la constructibilité des terrains ainsi que les mesures de protection possibles et de parades contre l'aléa mouvement de terrain, et présente des risques d'aléas au retrait et gonflement d'argile et des aléas d'inondation. Elle est également soumise au risque sismique modéré.

Milieu naturel

La commune de Châteauneuf-Grasse se situe en dehors des sites Natura 2000 et périmètres ZNIEFF. Le territoire comporte 8 zones humides.

Concernant la flore, la commune recense 138 espèces végétales dont 18 protégées : les plus caractéristiques sont l'Ophrys de Bertolonii, le Glaïeul douteux, l'Anacamptis à fleurs lâches.

Concernant la faune, le cortège de reptiles est très riche avec 7 espèces protégées dont le Lézard vert à deux raies et la Tarente de Mauritanie.

Le cortège d'amphibien est caractéristique des zones humides présentes sur le territoire avec la présence de 4 espèces protégées : la Rainette méridionale, le Crapaud commun.

Les invertébrés sont également assez nombreux avec 6 espèces protégées dont des espèces phares des Préalpes d'Azur comme la Diane, le Grand Capricorne, l'Agrion de Mercure.

Le cortège de mammifères est assez varié avec des espèces communes comme l'Écureuil roux et des espèces communes mais protégées comme le Petit Rhinolophe.

Le cortège d'oiseaux est très riche avec 137 espèces dont 14 protégées. Les milieux abritant ces oiseaux sont assez variés mais la plupart sont des espaces anthropiques. Les milieux boisés et falaises au nord du territoire constituent cependant les secteurs les plus propices pour la nidification de la plupart d'entre eux.

Les continuités écologiques sont quant à elles assez marquées par les différents vallons (corridors écologiques) mais également par les espaces naturels au nord et à l'est de la commune (réservoir de biodiversité).

L'ABC (Atlas de la Biodiversité Communale), véritable inventaire des espèces protégées et patrimoniales et de leurs habitats naturels a permis de cibler les secteurs sensibles sur le territoire et de proposer des préconisations en faveur de la biodiversité dans le cadre de l'aménagement du territoire, mais également de faire participer les citoyens volontaires de la commune dans ces observations naturalistes.

Milieu paysager

La commune de Châteauneuf-Grasse se situe au sein de l'unité paysagère départementale J-Les Collines et dans 2 sous-unités marquées par les piémonts des Préalpes et le plateau de Valbonne. Les enjeux paysagers sont de maintenir / protéger les espaces boisés, la perception du village, les cônes de vue ainsi que les lignes de crête.

Au regard de la topographie de la commune, de nombreux cônes de vue ont été identifiés et permettent d'apprécier les vues sur la vallée de la Brague et la Mourachonne, et même sur le massif de l'Estérel et la mer.
Au cœur de la commune, les vues diffèrent entre milieux boisés résidentiels, milieux ouverts avec espaces agricoles et pastoraux, golf et les zones urbanisées denses (Pré du Lac, les Mousquettes et le village).

Onze unités paysagères ont été identifiées, chacune constitue une ambiance paysagère différente avec des vues plus ou moins qualitatives vers le grand paysage.

Milieu humain

Châteauneuf-Grasse est subdivisé en plusieurs secteurs : le centre village et Pré du Lac, secteurs les plus urbanisés, puis par de larges quartiers résidentiels, des espaces très ouverts agricoles et golf puis des milieux boisés au nord du territoire.

Les réseaux d'eau potable et des eaux usées sont répartis sur la plupart du territoire selon la distribution topographique et les voiries.

Les déchets sont gérés par la CASA sur l'ensemble de la commune.

En termes d'énergie, a consommation énergétique de la commune est estimée à 63731 MWh par an. Le secteur du résidentiel est le plus grand consommateur en énergie. Il est suivi par le secteur du tertiaire et de loin par les secteurs de l'agriculture et de l'industrie.
La production d'énergie est essentiellement due à liée à la biomasse, à l'énergie hydraulique et ensuite à l'énergie solaire.

La qualité de l'air reste bonne sur la commune avec peu de sources de pollution, seulement le long des départementales supportant un certain trafic.

La qualité de la trame noire reste bonne sur la commune avec une intensité forte seulement au niveau du village et de Pré du Lac. Le reste du territoire reste épargné par la pollution lumineuse.

1.2. Enjeux hiérarchisés

L'état initial propose un diagnostic environnemental global du territoire dans lequel s'inscrit le projet de révision du PLU.
Ce diagnostic a permis de mettre en évidence les enjeux environnementaux. Il a débouché sur la formulation des principaux objectifs environnementaux auxquels devra répondre l'élaboration de la révision du PLU sur la commune de Châteauneuf-Grasse pour prendre en compte ces enjeux.

Enjeux hiérarchisés	Objectifs environnementaux
Enjeu n°1 : **Préserver la biodiversité et les fonctionnalités écologiques**	→ Préserver les habitats naturels situés essentiellement au Nord et au Nord-Est de la commune, dans les fonds de vallon de la Brague, de la Mourachonne et du vallon de Mardaric, et dans certains quartiers résidentiels en lisière de milieux boisés, remise en état des milieux naturels qui auraient tendance à se dégrader → Mettre en place des mesures pour préserver la flore et la faune protégées → Prendre en compte les enjeux faunistiques à proximité des secteurs à urbaniser : limiter le dérangement (bruit, pollution lumineuse, sur-fréquentation), préserver les habitats d'espèces, prescrire une gestion adaptée des espaces verts, etc. → Préserver les corridors écologiques internes au territoire (cours d'eau, cordons boisés, ripisylves, prairies et espaces ouverts agricoles et prairiaux et notamment les pelouses et oliveraies, les fonds de vallons et les bosquets) et favoriser le passage de la petite faune au sein des secteurs à urbaniser → Mettre en place des mesures de conservation du réservoir biologique lié aux habitats fermés (forêts denses) et aux zones humides identifiées
Enjeu n°2 : **Prendre en compte les risques naturels**	→ Éviter d'augmenter les risques dans les zones sensibles et limiter l'aménagement des zones les plus exposées (notamment au niveau des zones à risques d'inondation, de glissements de terrain et des incendies de forêts) → Gérer les eaux pluviales à la parcelle pour les espaces imperméabilisés en favorisant la rétention / infiltration aux rejets en milieu naturel (non aggravation des risques naturels) → Respecter les règles de construction définies dans les Plans de Prévention des Risques → Mettre en place des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde → Maintenir les accès libres aux moyens de lutte et à l'évacuation des personnes → Prendre en compte des prescriptions édictées concernant les risques de séisme
Enjeu n°3 : **Conserver la qualité paysagère du territoire**	→ Veiller à l'intégration paysagère des aménagements et des constructions en conservant les différents espaces paysagers, architecturaux et naturels distincts : mise en valeur des espaces ouverts en terrasse, mettre en valeur le centre-ville et les espaces très urbanisés autour du centre-ville en évitant de dégrader les perceptions paysagères (vues lointaines et cônes de vue), conserver les boisements, intégrer l'urbanisation diffuse dans un paysage semi-boisé et/ou ouvert, recréer des espaces végétalisés au sein des zones urbaines → Utiliser le site en maximisant l'occupation du sol dans l'emprise déjà anthropisée : utiliser les emprises existantes au maximum évitant de consommer des espaces naturels

1.2. Enjeux hiérarchisés

Enjeux hiérarchisés	Objectifs environnementaux
Enjeu n°4 : **Favoriser un « développement durable » des activités économiques et touristiques**	→ Privilégier l'implantation de constructions durables tout en préservant le patrimoine architectural → Dimensionner les équipements et les accès en tenant compte des prévisions des besoins de trafics et d'utilisation → Utiliser des matériaux de Haute Qualité Environnementale, ayant des caractéristiques économiques en énergie et écologique
Enjeu n°5 : **Dynamiser le secteur agricole**	→ Revaloriser les anciennes parcelles agricoles laissées en friche de manière à redynamiser ce secteur → Préserver les secteurs agricoles existants en évitant toute consommation d'espace
Enjeu n°6 : **Préserver les ressources et lutter contre les nuisances**	→ Éviter toutes nuisances (sonores, olfactives, etc) et pollutions (des sols, des eaux, pollution lumineuse, etc) → Privilégier les équipements optimisant l'efficacité énergétique, et exploitant les énergies renouvelables (solaire notamment) → Limiter le risque de pollution accidentelle de la masse d'eau souterraine et des cours d'eau → Limiter la consommation en eau et favoriser les pratiques raisonnables dans le cadre d'activités industrielles, touristiques et agricoles → Gérer les eaux pluviales à la parcelle en privilégiant la réutilisation de l'eau pour l'irrigation des cultures → Promouvoir la publicité de valeur et de qualité environnementale du site auprès de la clientèle afin de sensibiliser les usagers aux bonnes pratiques durables

1.3. Grandes orientations

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 celles 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 projet de territoire s'appuie sur 4 orientations :

ORIENTATION 1 : Assurer un développement urbain réfléchi et raisonné pour maintenir le cadre de vie

ORIENTATION 2 : Renforcer et développer l'activité commerciale, touristique et agricole sur la commune

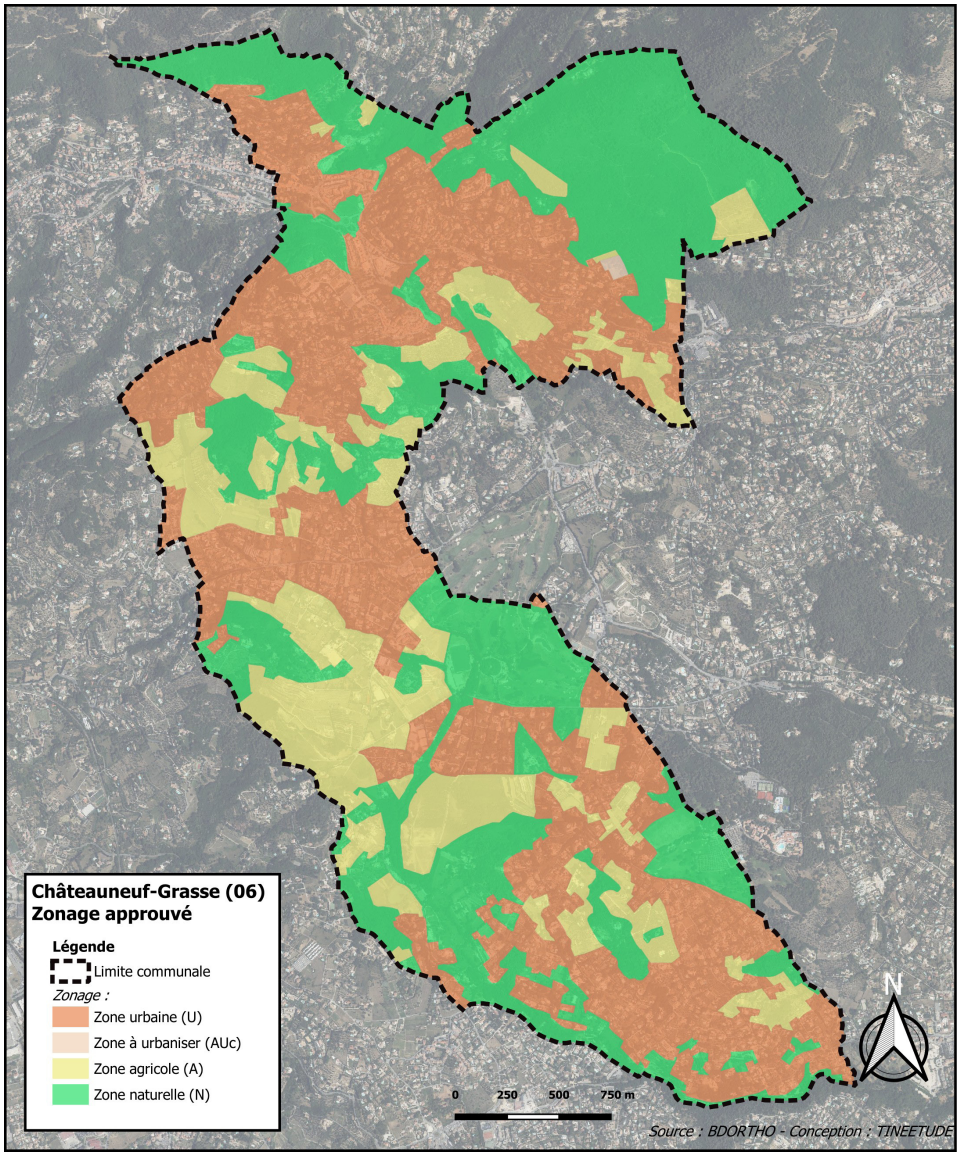
ORIENTATION 3 : Protéger et préserver la qualité environnementale et patrimoniale

ORIENTATION 4 : Tendre vers une mobilité durable et raisonnée

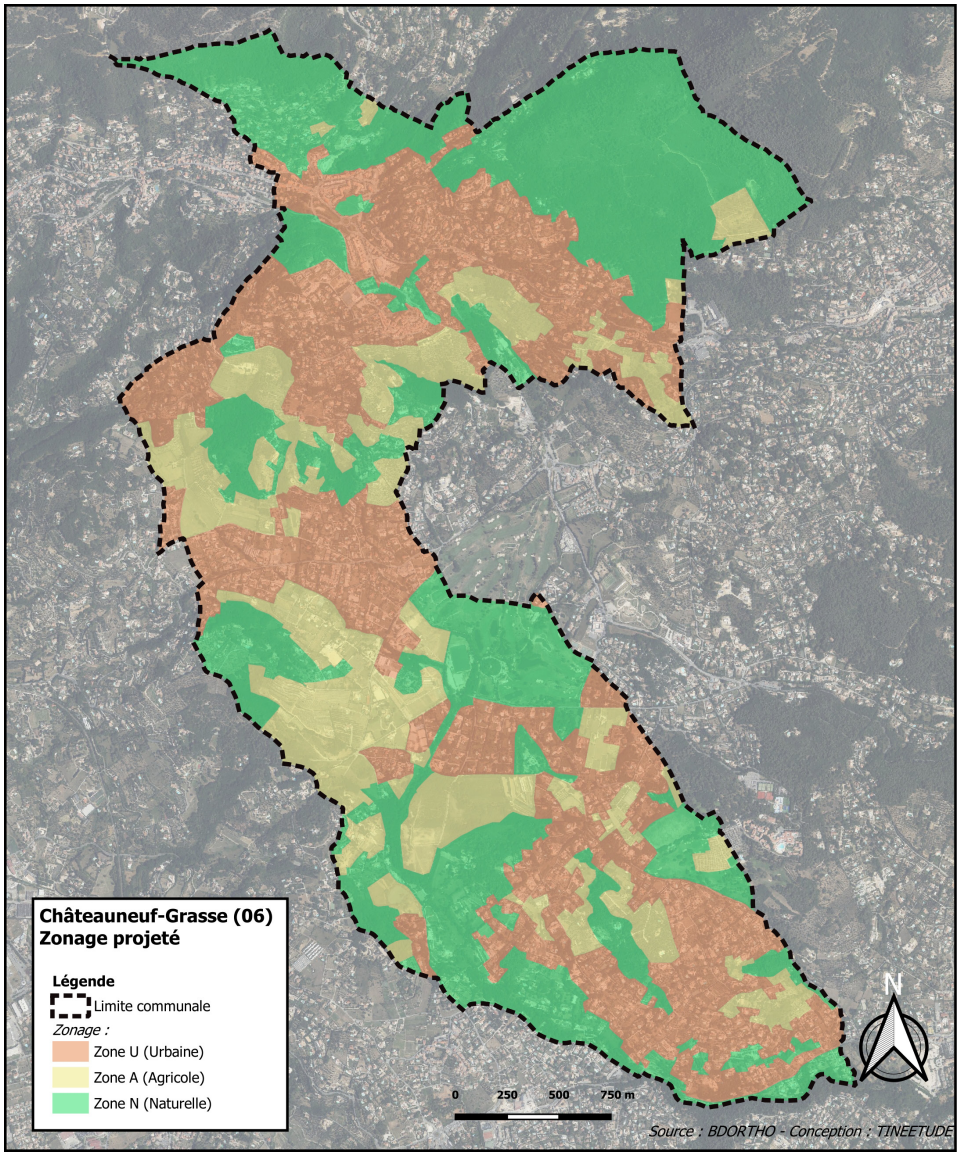
L'analyse des orientations du PADD vise à apprécier les effets globaux au regard des enjeux environnementaux définis dans l'état initial. Suite à une analyse argumentée des items du PADD, cette confrontation des orientations du PADD et des enjeux environnementaux est synthétisée sous la forme d'un tableau croisé.

1.4. Évolution du zonage

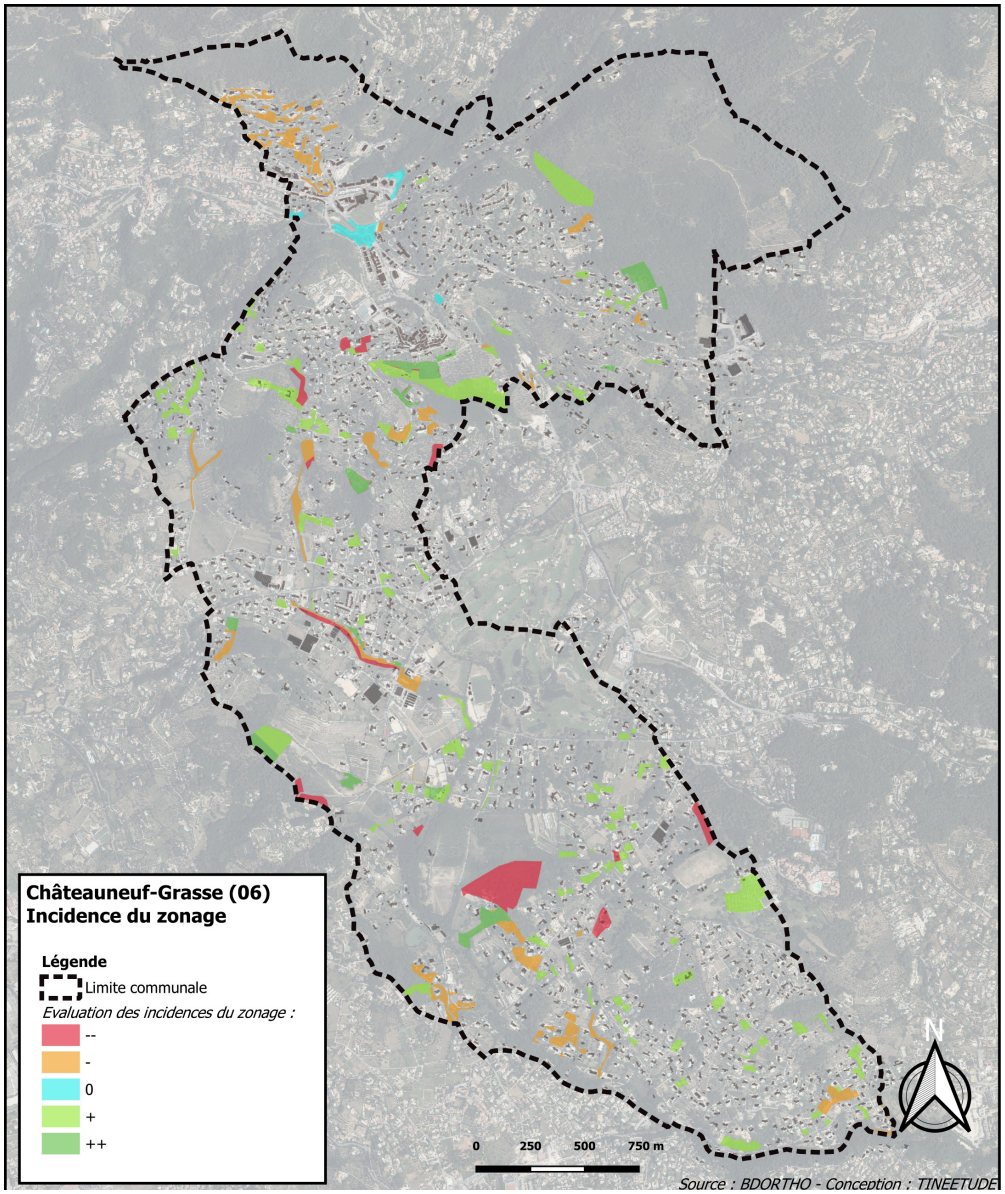
PLU ACTUEL



PLU PROJETÉ



1.5. Évaluation des incidences



1.6. Incidences et mesures envisagées

Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
Préservation de la biodiversité et des milieux naturels	**Espaces naturels protégés**	▲ Protection des milieux naturels inscrits en zone humide	• Les zones humides identifiées se situent en dehors de la zone urbaine.
	Habitats et espèces	▲ Classement des unités naturelles de la commune en zone Naturelle ou Agricoles. ▲ Création de surface d'Espaces Boisés Classés (EBC) et d'Espaces verts protégés (EVP) au sein de secteurs ayant une possibilité d'avoir des incidences notables sur les milieux forestiers et associés. ▲ Préservation des espaces vierge d'urbanisation dans les zones constructibles. ▼ Perte d'habitats et d'espèces dans les zones constructibles pouvant être densifiées. ▼ L'ajout d'éclairages extérieurs pourrait perturber la faune fréquentant les milieux naturels de proximité des zones ouvertes à l'urbanisation. ▼ La prolifération des espèces envahissantes doit être prise en compte dans le cadre de projets d'aménagement du territoire communal.	• Création d'une typologie de prescriptions réglementaires permettant de préserver les réservoirs de biodiversité (corridors écologiques et réservoirs de biodiversité, trame verte et bleue) + **Optimiser l'éclairage public** pour limiter la pollution lumineuse : utiliser des lampes à vapeur de sodium, équiper les lampadaires d'un dispositif permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol, et non pas vers les zones naturelles. • Réglementation dans le cadre de nouvelles constructions ou d'aménagements nécessitant une demande d'autorisation : engagement à ne pas planter d'espèce envahissante (statut indiqué sur le site de l'INPN) et à éviter tout apport de terre exogène pouvant introduire des espèces invasives sur le territoire.
	Réseau écologique	▲ Certains espaces boisés sont délimités dans les documents graphiques sous forme d'EBC et d'EVP ▲ Classement des vallons en zone humide à préserver ▲ ABC (Atlas de la Biodiversité Communale)	• Conservation d'une partie des EBC existants et création d'autres EBC, nécessitant une protection stricte sans verrouiller les possibilités de gestion et d'entretien des boisements en zones naturelles ou agricoles • Création d'une typologie de prescriptions réglementaires permettant de préserver les réservoirs de biodiversité (corridors écologiques et réservoirs de biodiversité) • Le règlement (articles 22-24-25 des dispositions générales) indique un certain nombre de prescriptions de manière à prendre en compte le patrimoine paysager et naturel sur le territoire communal. *(cf. le règlement)*
Prise en compte des risques naturels et technologiques	**Pour l'ensemble des risques**	▲ Meilleure prise en compte des PPR par la prise en compte des zones à risques dans les plans du PLU. ▲ Possibilité de prévenir les risques par la réalisation d'aménagements autorisés dans toutes les zones du PLU. ▼ Exposition de nouveaux habitants dans les secteurs conjuguant aléa et urbanisation possibles	• Le PADD expose le projet de « mettre en œuvre les dispositions liées aux risques naturels et entretenir les ouvrages réalisés ». + **Ne pas autoriser la restauration ou la reconstruction d'un bâtiment suite à un sinistre si son emplacement l'expose fortement à un risque naturel.**
	Risques sismiques	— Prise en compte des risques sismiques moyen sur la commune	+ Les constructions devront être compatibles avec les règles de construction en vigueur.

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES		INCIDENCES DU PLU	MESURES
LIMITATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	**Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**	Évolution des zones urbaines : ▼ Le PLU ouvre quelques secteurs à l'urbanisation ▲ Projet de PLU répondant à la diversité des fonctions urbaines ▲ Zones ouvertes à l'urbanisation peu étendues et en continuité de l'existant. ▲ CES important dans les zones UA et UB, ce qui favorise une densification de l'urbanisation et optimise la gestion économe de l'espace. Préservation des zones naturelles : ▲ Une grande partie du territoire est classée en N avec des sous-secteurs permettant certains aménagements ou utilisations en préservant la valeur naturelle des parcelles. Préservation des espaces agricoles : ▲ Conservation et/ou création d'espaces agricoles existants et en activité	• Prescriptions de protection du paysage et du patrimoine : articles 20-21-22-23 du règlement de zonage. • Le règlement expose que dans les zones U, les surfaces non bâties doivent maintenir des espaces verts ou aménagées en espaces verts. + **Privilégier la restauration des logements vacants.** + Prêter une attention particulière aux espèces et aux habitats susceptibles d'être impactés par d'éventuels aménagements ou constructions dans la zone N. + **Encourager le maintien et l'entretien des restanques et des oliveraies ainsi que des parcelles à vocation maraîchère.**
	Équipements publics	Assainissement : ▼ Augmentation du volume et de la charge des eaux usées à traiter par la commune. ▼ Augmentation du volume des eaux de ruissellement collectées dans le réseau unitaire du village et des secteurs urbanisés reliés aux réseaux collectifs. — Assainissement autonome dans les zones en dehors des secteurs desservis par le réseau de collecte communal. Déchets : ▼ Production de déchets supplémentaires AEP et ressource en eau : ▲ Prise en compte de la ressource par rapport à l'évolution démographique à 2030. ▼ Augmentation du volume d'eau consommés au regard de la population en plus.	• Le règlement précise que « les assainissements autonomes devront être conformes à la réglementation vigueur ». • Le projet de PLU prévoit l'augmentation de la population dans le cadre de la gestion des eaux usées provenant du réseau communal avec une extension de réseau sur un secteur ouvert à l'urbanisation. • Le projet de PLU s'intègre dans les objectifs de collectes et de prise en charge des déchets dans l'agglomération. + **Entretenir régulièrement les réseaux et équipements publics, et adapter leur dimensionnement à l'évolution des besoins.** + **Intégrer, dans les aménagements nouveaux, la nécessité de privilégier le rassemblement des points de collecte.** • Le projet de PLU prend en compte la ressource dans le cadre des capacités d'accueil d'une population supplémentaire sur le territoire. + **Du bilan de la ressource en eau – ressource partagée – à l'échelle de la CASA en interaction avec les EPCI limitrophes** + **Du bilan des besoins à l'horizon du SCOT 2040**

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES		INCIDENCES DU PLU	MESURES
LIMITATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	**Équipements publics**		+ **Des leviers d'actions pour la limitation de la consommation ou la préservation de la ressource – avec des hypothèses d'évolutions et des gains en face - et avec pour objectif d'assurer la pérennité de l'alimentation en eau potable de qualité en tenant compte notamment du changement climatique.** Les différents leviers étudiés seront entre autres – (liste non exhaustive) : - Rendement des réseaux, chasse aux fuite et diagnostic permanent, - -Travail sur les gros consommateurs (notamment les golfs qui ont déjà engagés plusieurs actions) : identification, travail de sensibilisation, conventionnements spécifiques à l'instar de ce qui se fait en assainissement ? ingénierie tarifaire / saisonnalité ?, etc., - REUT sur les STEP collectives, - REUSE pour les grands programmes immobiliers ou industriels, dans les OAP, etc., - Changement d'habitudes de consommation par du travail de communication, en favorisant également la réutilisation des eaux de pluie (subventionnement voire distribution de cuves à l'instar de ce qui se fait sur la CASA pour les composteurs de biodéchets ?), Ce point apparaît pertinent sur la commune de Châteauneuf-Grasse, l'analyse des consommations a permis de faire émerger un ratio de consommation / habitant dans la fourchette haute du département. Un impact positif sur les consommations a également été mis en évidence lors des restrictions liées au sécheresse de 2022 et 2023. Ainsi un travail de communication voire la mise en place de certaines mesures en période estivale constituent des leviers adaptés pour réduire significativement la consommation sur la commune et absorber ainsi la faible hausse induite par l'évolution de population prévue dans le PLU. - Travail sur la ressource en elle-même : gestion des aquifères existants notamment les aquifères karstiques, ré-infiltration orientée sur des secteurs spécifiques, recherche de nouvelles ressources, voire utilisation de ressources impropres à la consommation pour des utilisations industrielles ou autres.

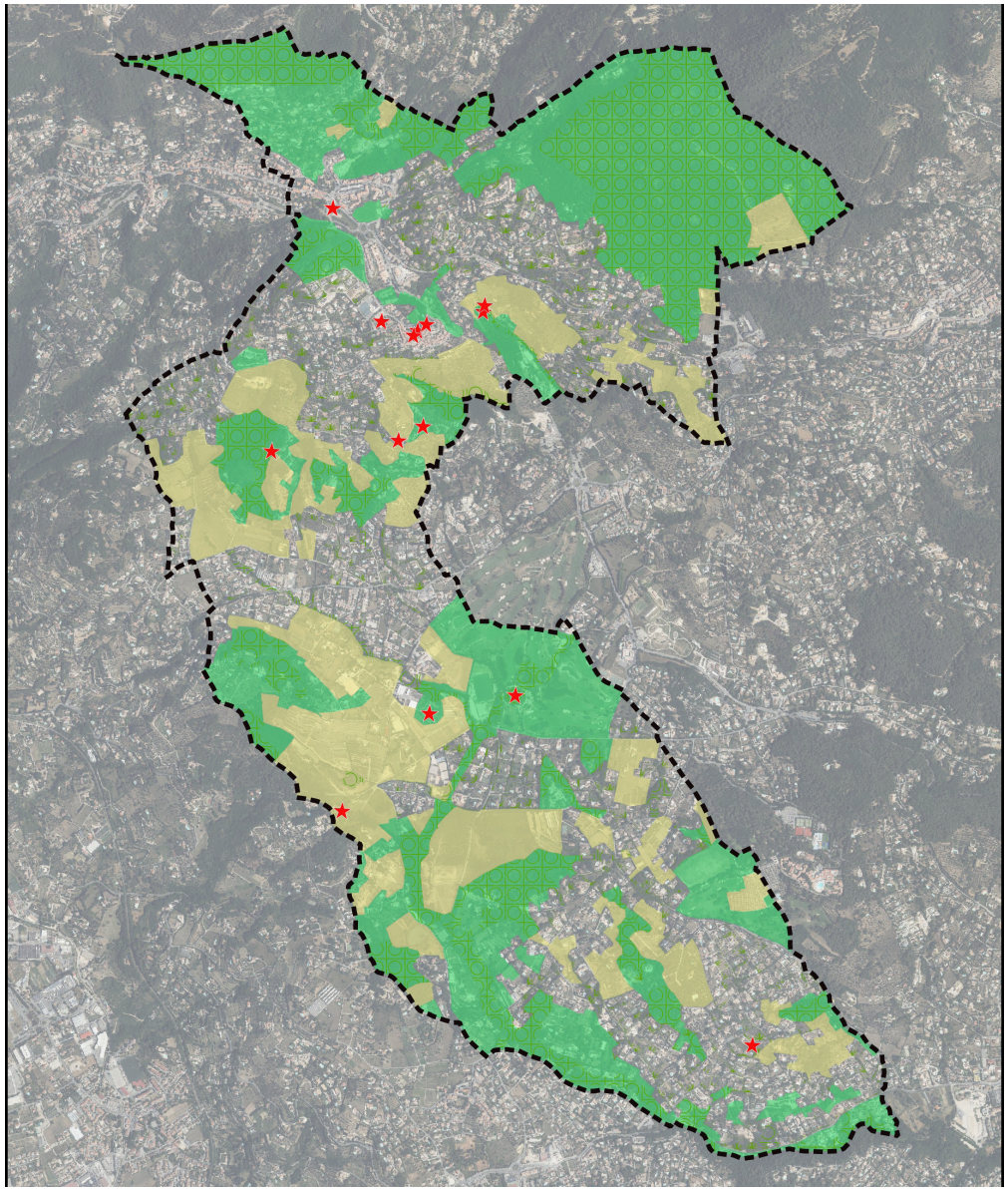
1.6. Incidences et mesures envisagées

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES		INCIDENCES DU PLU	MESURES
LIMITATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	**Déplacements**	▼ Augmentation des déplacements causée par la hausse de population permanente et touristique. ▲ Diminution des déplacements liés à l'accès aux commerces et services de proximité. ▲ Amélioration de la situation vis-à-vis du stationnement.	• Le PADD prévoit : - Le développement de l'activité commerciale, des services de proximité et de l'agrotourisme (vente sur le lieu de l'exploitation) ; - L'augmentation des capacités de parkings sur le territoire communal. • Le règlement : - prévoit que « Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations » ; - explicite le nombre de places de stationnement à prévoir obligatoirement pour toute nouvelle construction dans les zones U.
RÉDUIRE LES ÉMISSIONS POLLUANTES ET ÉCONOMISER LES ÉNERGIES	**Ressource énergétique**	▼ Augmentation de la consommation énergétique en lien avec la hausse de population attendue. ▲ Amélioration de la possibilité d'installation en faveur des énergies renouvelable. ▲ Amélioration des matériaux de construction, incitation à la l'utilisation de matériaux éco-responsables.	• Le règlement autorise la pose de panneaux solaires sur les toitures et incite l'utilisation de matériaux écologiques (selon la RT2012). + Favoriser les conceptions architecturales utilisant au mieux les apports solaires et l'exploitation des filières d'énergies renouvelables.
	Pollution atmosphérique	▼ Augmentation de la pollution liée au chauffage et aux déplacements motorisés. ▲ Pas d'interdiction d'implanter des panneaux solaires. ▲ Les orientations du PADD favorisent une diminution des transports, sources importantes de pollution atmosphérique.	• Le PADD prévoit : - le développement de l'activité commerciale et des services de proximité ; - l'amélioration de la desserte du village et des secteurs d'activités commerciales et artisanales, des futurs secteurs relatifs au télétravail et travail d'indépendants par un transport en commun, - l'amélioration de la télécommunication limitant les déplacements Domicile/travail.
	Ambiance sonore	— L'augmentation des déplacements ne devrait pas impacter significativement l'ambiance acoustique sur la commune. — Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises dans toute la zone naturelle sous réserve de ne pas nuire pas aux riverains.	

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES		INCIDENCES DU PLU	MESURES
PRÉSERVER ET VALORISER LES PAYSAGES	**Grand paysage**	▼ L'ouverture à l'urbanisation pourrait avoir une incidence négative sur le paysage, à cause d'un étalement urbain non maîtrisé. ▲ Le règlement encadre l'aspect extérieur des bâtiments. ▲ Le zonage identifie des EBC, des éléments de paysage à protéger du Code de l'urbanisme. Il protège les espaces paysagers résultant de l'héritage agricole.	• Le règlement du PLU prévoit de : - conserver l'aspect extérieur des bâtiments de manière à ne pas impacter la perception paysagère du village, - conserver la forme des EBC dans la mesure où leur fonctionnalité en tant que milieu forestier est à préserver ou à restaurer, ce milieu constituant une patrimoine forestier et naturel composant essentiel du paysage du territoire, - prescrire par une typologie spécifique la conservation du patrimoine paysager et naturel au travers de trames dessinées sur le zonage et réglementées : conservation de murets en pierre, des restanques, des vallons et cours d'eau et leur ripisylve, de cônes de vue.
	Patrimoine bâti	▲ Le PADD expose l'objectif de préserver et valoriser le vieux village, et de valoriser les édifices patrimoniaux. ▲ Les abords des monuments historiques sont protégés par un zonage « éléments de paysage à protéger ». ▲ Le règlement encadre l'insertion paysagère des constructions (hauteurs, implantation). ▲ Dans les zones U, le règlement énonce des prescriptions concernant l'aspect des bâtiments.	• Le règlement du PLU prévoit une typologie regroupant les éléments du patrimoine bâti et historique : conservation de murets en pierre, des restanques, des vallons et cours d'eau et leur ripisylve, de cônes de vue. + **Favoriser l'enterrement des raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication.**

1.7. Principales prises en compte de l'environnement dans le zonage

PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITÉ



Châteauneuf-Grasse (06)
Zonage en faveur de la biodiversité

Légende

Limite communale

Zonage :

Zone A (Agricole)

Zone N (Naturelle)

Prescriptions :

Patrimoine remarquable protégé

Espace boisé classé

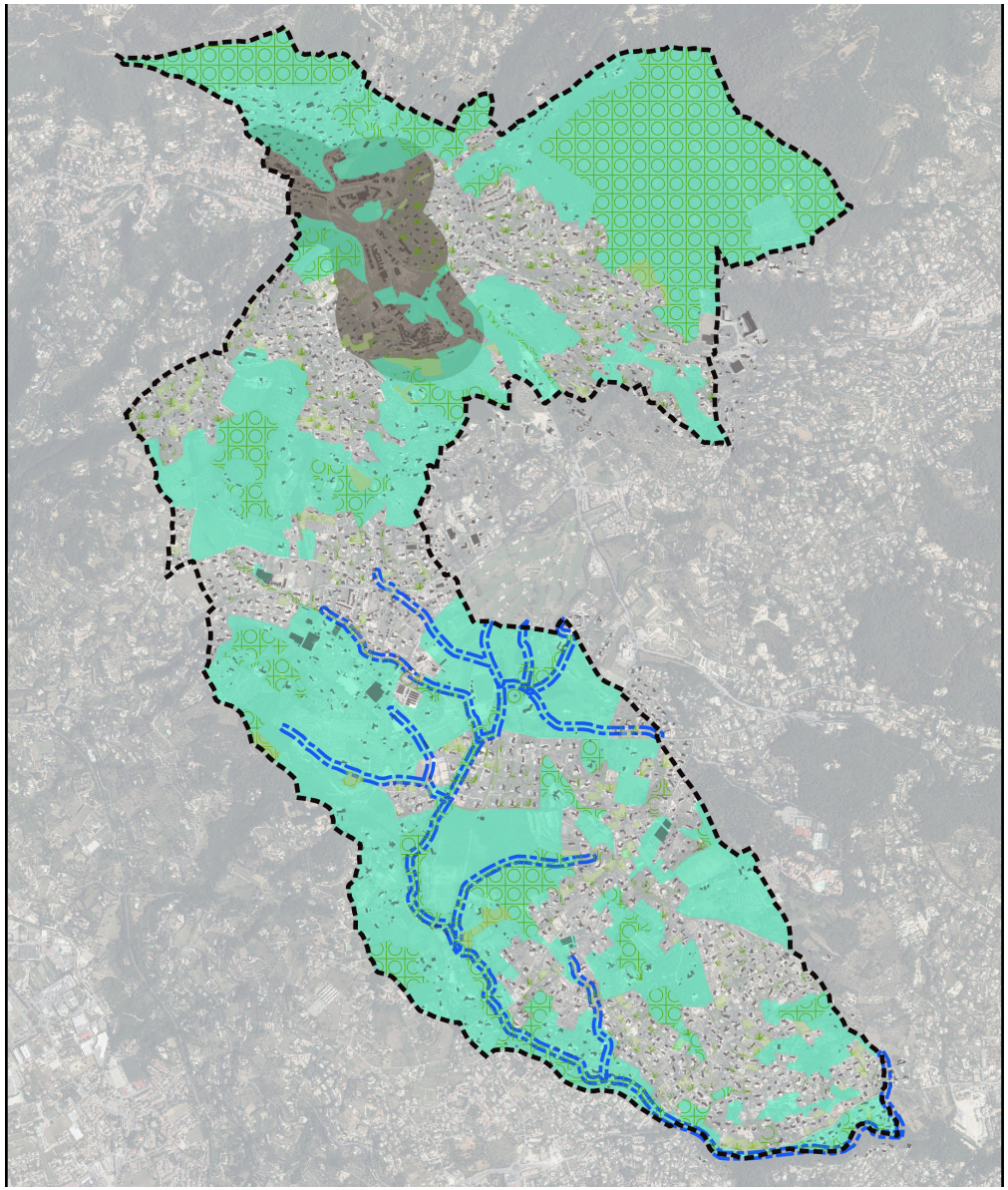
Espace vert protégé

0 250 500 750 m

Source : BDORTHO - Conception : TINEETUDE

1.7. Principales prises en compte de l'environnement dans le zonage

OBJECTIFS ET ACTIONS EN FAVEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



2.1. Méthode utilisée pour décrire l'état initial du milieu naturel

Recueil préliminaire d'informations

Les travaux préparatoires à la campagne de terrain ont consisté, tout d'abord, à consulter les différentes études, inventaires et cartographies concernant le territoire de Châteauneuf-Grasse. Cette étude bibliographique préliminaire a permis de prendre connaissance et de localiser les enjeux répertoriés sur l'aire d'étude : habitats naturels et espèces susceptibles d'être rencontrés, périmètres de protection réglementaires et contractuels (Natura 2000, etc.), périmètres d'inventaires (ZNIEFF), et tout autre enjeu répertorié.

Les données bibliographiques collectées et les organismes contactés sont synthétisés dans le tableau ci-dessous :

Thématique de l'environnement		Sources bibliographiques Organismes contactés
Milieu naturel	Périmètres d'intérêt écologique	- FSD, Cahiers d'habitat Natura 2000, DOCOB du site Natura 2000 Fiches ZNIEFF - DREAL PACA.
	Habitats, faune, flore et équilibres biologiques	- Faune-Paca ; - Silene Faune et Flore - DREAL PACA ; - INPN (données communales, protection et écologie par espèce, liste et livre rouge) ; - Atlas des oiseaux nicheurs de PACA - LPO PACA ; - Cartographie des habitats forestiers de l'IFN V2 de 2012 ; - Un état des lieux pour orienter la gestion des espaces forestiers - avril 2018, CRPF.
	Continuités écologiques	- Référentiel des obstacles à l'écoulement - DREAL PACA SRADDET; - Cartographie de l'occupation des sols de la Région PACA réalisée par le CRIGE en 2018, sur la base de traitements d'images satellitaires, d'après la nomenclature européenne Corine Land Cover, adaptée aux spécificités régionales ; - Interprétation de la photo aérienne de 2024 ; - Trame verte et Bleue CASA (en cours de réalisation).

Méthodologie d'analyse des fonctionnalités écologiques du territoire

La cartographie de la trame verte et bleue du territoire de Châteauneuf-Grasse a été dessinée en tenant compte des différentes données bibliographiques disponibles (cf. tableau ci-contre).
Les éléments paysagers appartenant à un réseau continu ou morcelé d'espaces naturels ont été cartographiés sur la base d'une interprétation de la photo aérienne. Ces espaces principalement forestiers (ripisylves, boisements, bosquets, alignements d'arbres, etc.), mais aussi prairiaux, voire agricoles extensifs, contribuent à la formation d'une trame verte dont la continuité est relativement altérée en l'état actuel. Les éléments de fragmentation de cette trame verte (clôtures, murets, etc.) ne sont pas décelables sur photos aériennes. Les continuités susceptibles d'être impactées par le projet de PLU devront donc faire l'objet d'une visite sur le terrain afin d'apporter des précisions quant à la cohérence du réseau écologiques que le projet de PLU devra préserver ou restaurer.

Prospections de terrain

Les prospections de terrain ont pour but d'acquérir des données naturalistes pour affiner, compléter et actualiser les données préalablement récoltées. Elles permettent d'obtenir une bonne connaissance du milieu naturel, et d'identifier les continuités écologiques à préserver.
Les prospections de terrains, ciblées sur les secteurs susceptibles d'être impactés par l'élaboration du PLU ont été organisées :

- 2 journées été 2021
- 1 journée printemps 2025

AME LR, ARPE PACA. Plantes envahissantes de la région méditerranéenne. 2003.
Association TELA BOTANICA. Tela Botanica, Le réseau de la botanique francophone [en ligne]. Disponible sur : http://www.tela-botanica.org/ (consultation en novembre 2015).
BENSETTITI F. et al. - Cahiers d'habitats Natura 2000. Tome 1 à 7. Éd. La Documentation française, Paris
BONNIER G., Delayens G. Flore complète portative de la France, de la Suisse et de la Belgique.
BOURNERIAS M., PRAT D., et al. (Collectif de la Société Française d'Orchidophilie) - Les Orchidées de France, Belgique et Luxembourg, 2005, 2ème édition, Biotope, 504 p.
CARLES L., THEBAULT L. Guide de la Flore des Alpes Maritimes du Mercantour à la Méditerranée. Giletta, Nice-Matin, 2010, 434p.
CRPF. La forêt dans la communauté d'agglomération Pôle Azur Provence, Un état des lieux pour orienter la gestion des espaces forestiers, avril 2008, 59p. DREAL PACA, GCP. Cartes d'alertes Chiroptères en région PACA, juin 2009.
DREAL Provence Alpes Côte d'Azur. ENVIRONNEMENT, INDUSTRIE et RISQUES en région PACA. Carte CARMEN [en ligne]. Disponible sur : <http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/> (consultation en 2017).
DREAL PACA. Inventaires et protections réglementaires de l'environnement Région Provence Alpes Côte d'Azur [en ligne]. Disponible sur : <http://basecommunale. paca.ecologie.gouv.fr/> (consultation en 2017).
DREAL PACA. Schéma Régional de Cohérence Écologique Provence-Alpes-Côte d'Azur, Cahiers 1 à 6, version en projet, juillet 2013.
DREAL PACA. SILENE Système d'Information et de Localisation des Espèces Natives et Envahissantes [en ligne]. Disponible sur : <http://faune.silene.eu/> et <http://flore.silene.eu/> (consultation en 2017).
ENGREF, G.I.P ATELIER TECHNIQUE DES ESPACES NATURELS. CORINE biotope, Version originale, Types d'habitats français.
Flitti A., Kabouche B. Kayser Y. &Olioso G., 2009, Atlas des oiseaux nicheurs de Provence-alpes Côte d'Azur. LPO PACA, Delachaux et Niestlé, Paris, 544 p.
IGN. Géoportail, le portail des territoires et des citoyens [en ligne]. Disponible sur : <http://www.geoportail.fr/> (consultation en 2017).
IGN. Carte topographique TOP 25, 3642 ET, Cannes Grasse Côte d'Azur. Edition 2. Paris : IGN, 2002.
Institut national de l'information géographique et forestière, Carte forestière v2, 2006, en visualisation sur http://www.geoportail.fr/.
Ligue pour la Protection des Oiseaux délégation Provence-Alpes-Côte d'Azur. Faune-Paca [en ligne]. Disponible sur : http://www.faune-paca.org/ (consultation en 2017).
Muséum national d'Histoire naturelle [Ed]. 2003-2012. INPN, Inventaire national du Patrimoine naturel [en ligne]. Disponible sur : <http://inpn.mnhn.fr/> (consultation en 2017).
ONEMA et ses partenaires, MEDDE. Référentiel des Obstacles à l'Écoulement, données ROE validées et gelées au 7 mai 2014 (version figée 6.0).
PRELLI R. 2001 - Les fougères et plantes alliées de France et d'Europe occidentale. Belin. Paris. 431p.
RAMEAU J.-C., et al. Flore forestière française, guide écologique illustré 3 région méditerranéenne, Institut pour le développement forestier 2008, 2426p.
SALANON R., KULESZA V., OFFERHAUS B. Mémento de la flore protégée des Alpes-Maritimes. ONF. Editions du Cabri, 2010, 320p.
TISON J.-M., JAUZEIN P., MICHAUD H.Flore de France méditerranéenne continentale. CBNMed. Naturalia Publications, mars 2014, 2078 p.