COMMUNE DE CHÂTEAUNEUF-GRASSE

Alpes-Maritimes

6 | Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP

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

Cadre législatif

Les articles L.151-1 et L.151-2 du Code de l'Urbanisme stipulent que « *le PLU respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3* ».
Il « *comprend un rapport de présentation ; un projet d'aménagement et de développement durables ; des orientations d'aménagement et de programmation ; un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.* [...] ».

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme précisent également 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 et en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.* [...] »

« *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 [...]* ».

Portée réglementaire et représentation des orientations d'aménagement par secteurs

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.

Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en

fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites dans ce document, prises en application des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, s'appuient sur les éléments de diagnostic et sont en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Sur le territoire communal de Châteauneuf-Grasse, une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique est élaborée. Elle concerne la trame verte et bleue communale.

OAP thématique

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique sur la trame verte et bleue a été réalisée par le bureau d'études spécialisé en environnement Tineetude Ingénierie.

TINEETUDE Ingénierie
Bureau d'études en environnement

Diagnostic

Le territoire de Châteauneuf-Grasse présente une couverture végétale très importante pour les 2/3 de la superficie de la commune. Le tissu urbain est très étalé sur l'ensemble de la commune, le Nord restant la zone la plus dense en termes d'urbanisation.
Le cœur du village représente une partie de la zone urbaine avec un habitat serré et très localisé au Nord Ouest du territoire puis la zone urbaine s'étire sur le Nord-Est avec le secteur du Pré du Lac qui reste dense.
Un diagnostic de la trame verte et bleue a été établi sur la base de l'identification de l'occupation des sols. Il en ressort une typologie de l'occupation différenciant les espaces naturels et agricoles des espaces anthropisés ou encore des espaces formant des zones tampons entre la Nature et l'Urbain : la lisière entre nature et urbain.

Au regard du diagnostic sur les continuités écologiques existantes sur le territoire, la trame verte et bleue a été identifiée et comprend de nombreuses zones naturelles ainsi que des trames bleues formées par les cours d'eau et leurs affluents.

1 | Espaces boisés formant des milieux fermés
Ces milieux constituent majoritairement les réservoirs de biodiversité du territoire communal dans lesquels une richesse de la biodiversité est installée. Les boisements sont diversifiés sur la commune : on peut noter des forêts de conifères, des forêts de feuillus mais encore des forêts mixtes selon l'orientation des vallons et des cours d'eau et la configuration du relief et de l'étalement urbain.

2 | Milieux ouverts
Ces milieux représentent des zones de chasses et d'alimentation pour la faune, ils sont favorables au développement de la flore prairiale en particulier des orchidées et de la flore mellifère. Leur rôle est de rester des espaces paysagers et agro-environnementaux où la biodiversité a sa place. Sa vocation est d'être préservée voire restaurée au sein de certaines parcelles. L'objectif est bien de conserver l'existant et de permettre la recréation dans le cadre de programmes d'aménagements à la parcelle, dans les milieux semi-urbain ou en lisière de zone urbaine.

3 | Lisière entre les zones urbaines et les milieux naturels
Ces espaces végétalisés correspondant aux espaces verts formant une zone tampon entre les milieux forestiers naturels et la zone urbaine. Ils jouent un rôle primordial pour l'accueil d'un cortège riche d'oiseaux (passereaux), d'insectes et de chiroptères, mais également en petit mammifères comme le Hérisson d'Europe.

4 | Les espaces verts et jardins
Ces espaces végétalisés correspondant aux espaces verts, aux jardins privés et aux parcs et squares publics, ou encore aux aménagements d'ornement et espaces de loisir. Ils correspondent en partie aux espaces où le coefficient de pleine terre s'applique mais aussi ponctuellement aux arbres remarquables qualifiés comme étant d'intérêt patrimonial au titre de leur âge et de leur grandeur ainsi que de leur rôle d'abri pour la faune. Les haies et alignements constituent également des milieux favorables à la faune pour l'accueillir et lui permettre d'accomplir son cycle vital.

5 | Milieu agricole étalé au gré de la topographie et du potentiel pédologique

Les espaces agricoles sont éparses sur le territoire, parfois très localisés mais peuvent occuper de grandes surfaces à l'échelle de la commune. Ces espaces façonnent également le paysage en particulier les terrasses en restanques plantés d'oliviers constituent l'attrait paysager et écologique sur la commune de Châteauneuf-Grasse.

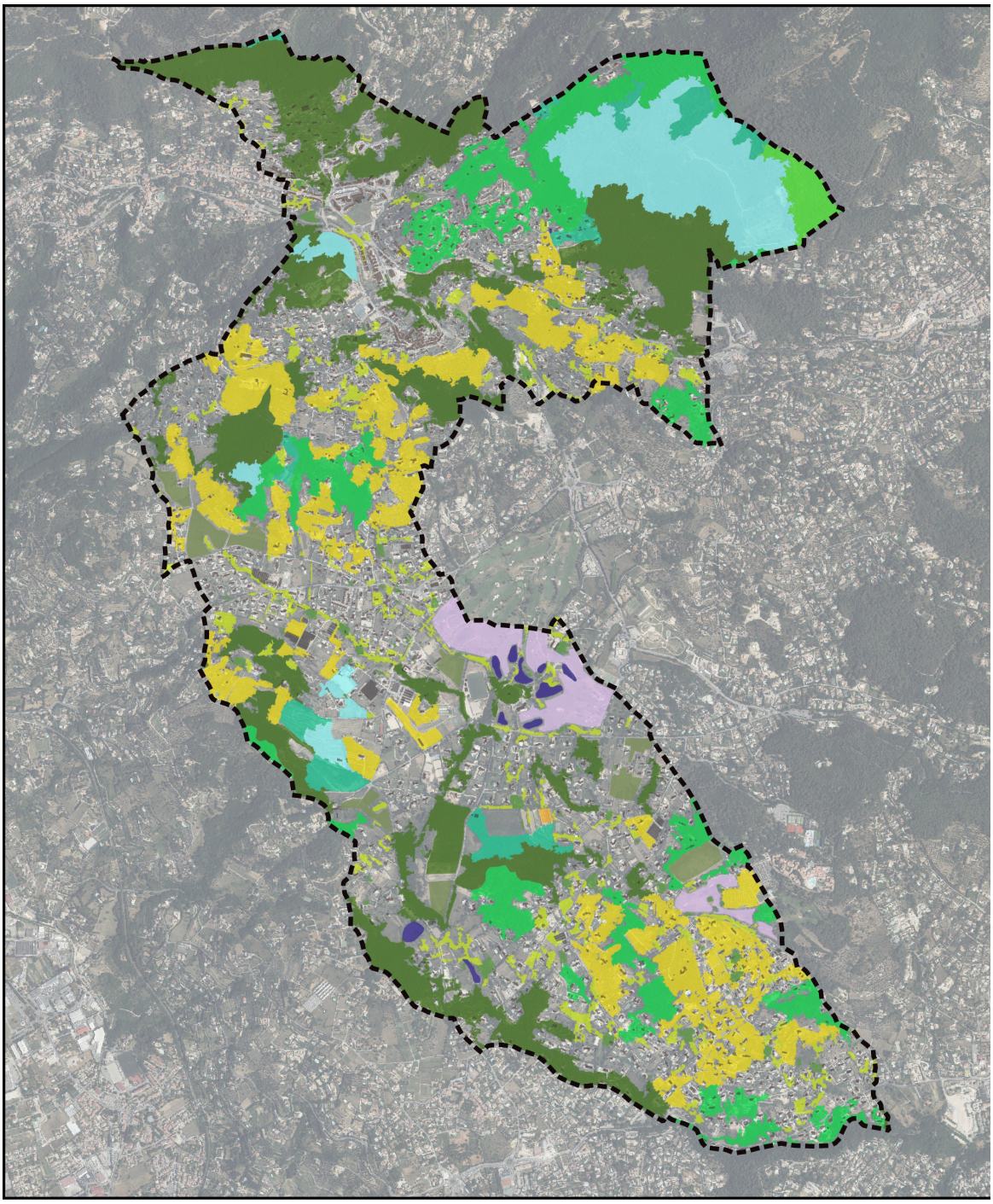
Ces espaces constituent des milieux favorables à l'accueil d'une certaine biodiversité inféodée aux milieux cultivés de manière extensive, et en lien avec les espaces naturels les entourant.

6 | Cours d'eau et leurs affluents

Le principal est la Brague qui prend sa source au Nord du territoire et qui traverse du Nord vers le Sud Est. Quelques vallons sont également présents mais également des plans d'eau notamment au niveau des golfs formant de véritables réservoirs en trame bleue.

La carte en page suivante représente l'occupation des sols en fonction de la typologie définie ci-avant.

OAP thématique de la Trame Verte et Bleue



Châteauneuf-Grasse (06)
OAP TVB - Occupation des sols

Légende

- Limite communale
- *Milieux ouverts :*
- Verger
- Vigne
- Prairie de fauche
- Golf
- Plan d'eau
- *Milieux fermés :*
- Bois
- Forêt fermée de conifères
- Forêt fermée de feuillus
- Forêt fermée mixte
- Forêt ouverte
- Haie
- Lande ligneuse

N W E S

0 250 500 750 m

Source : BDORTHO - Conception : TINEETUDE

Objectifs et enjeux

Le territoire de Châteauneuf-Grasse constitue un espace de nature sur la plus grande partie de la commune et se compose de grands réservoirs de biodiversités ainsi que de corridors écologiques fonctionnels traversant de part et d'autre les espaces naturels.
Les orientations liées à la trame verte et bleue prennent en compte les objectifs du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) PACA en spatialisant les zones de biodiversité à conserver ainsi que les zones naturelles devant être restaurées.

Les zones urbaines occupent 2 secteurs principalement : le village et le secteur de Pré du Lac au nord de la commune.

L'enjeu aujourd'hui est de réussir à concilier la « cohabitation » entre l'urbain et la nature, mais également de recréer de la Nature en ville par des espaces verts fonctionnels en termes de continuité écologique.
Dans le but d'orienter les projets d'aménagement sur la commune, des orientations d'aménagement et de programmations indiquent les grands objectifs de conservation et de restauration de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune permettant de maintenir, voire d'enrichir la biodiversité.

Préserver et restaurer : les réservoirs de biodiversité (RB)
Ils forment les espaces matrices sur la commune de Châteauneuf-Grasse, il s'agit des espaces naturels et sauvages dans lesquels la biodiversité est avérée.

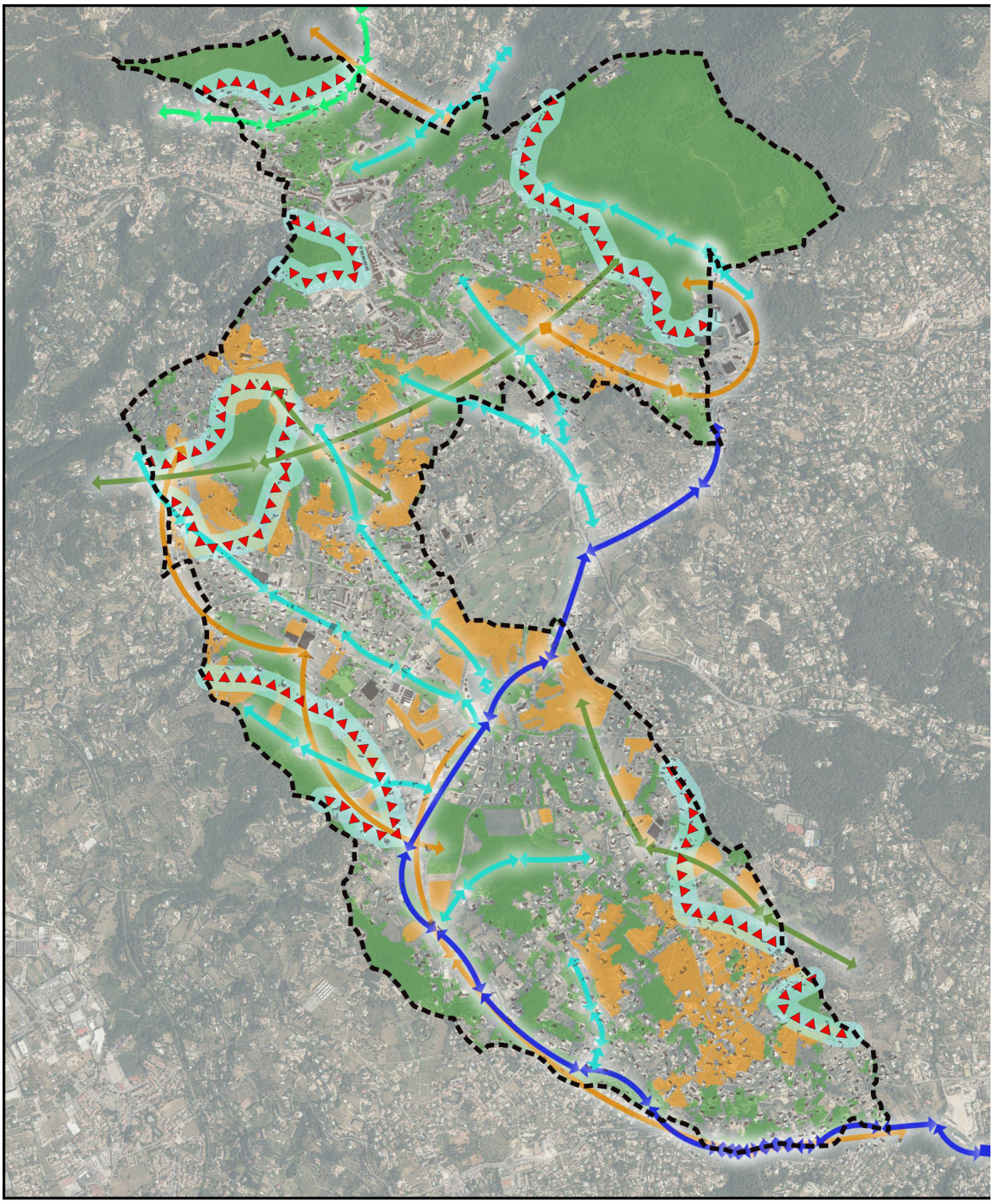
Préserver et restaurer : les continuités écologiques (CE)
Véritables liens entre les milieux naturels, ces corridors encore fonctionnels méritent une attention particulière dans le cadre du PLU. Les obstacles évident aujourd'hui à ces continuités écologiques ne doivent plus se multipliés et les corridors dégradés encore fonctionnels doivent être préservés de manière à lancer une restauration de ces milieux.

Conserver les lisières boisées : les zones tampon ou frange urbaine (FU)
Elles sont situées entre les espaces naturels formant des réservoirs de biodiversité et les zones urbaines plus ou moins denses. Ces lisières, délimitant les contours de la tâche urbaine, constituent un enjeu fort de conservation voire de restauration.

> *Les continuités écologiques se poursuivent sur les communes voisines et constituent des corridors et réservoirs de biodiversité dynamiques à l'échelle de l'intercommunalité.*

La carte suivante représentant les enjeux de la trame verte et bleue sur la commune au vu de l'occupation des sols, des espaces naturels et fonctionnels écologiquement ainsi que des zones intermédiaires entre « La Nature et La Ville ».

OAP THÉMATIQUE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



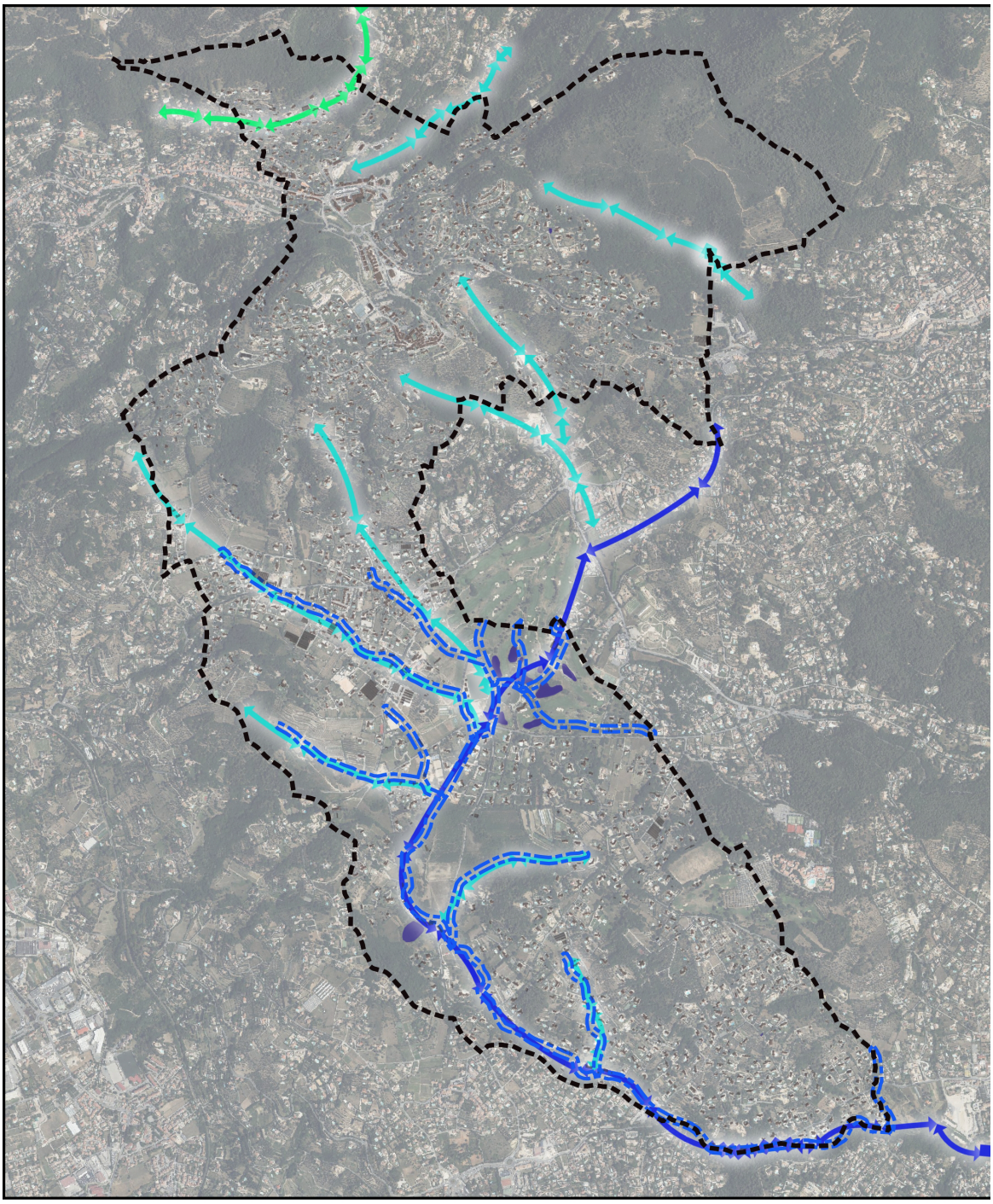
Châteauneuf-Grasse (06)
OAP TVB - Enieux

Légende

- Limite communale
- *(CE) Continuités écologiques Trame bleue :*
  - Canal
  - Cours d'eau permanent
  - Vallon temporaire
- *(CE) Continuités écologiques Trame verte :*
  - A préserver
  - A renforcer
- *(RB) Réservoir de biodiversité :*
  - Milieux fermés
- Milieux ouverts
- *(FU) Frange urbaine : enjeu*
  - Frange urbaine
  - Zone tampon entre la zone urbaine et les zones naturelles

0 250 500 750 m

Source : BDORTHO - Conception : TINEETUDE



Châteauneuf-Grasse (06)
OAP TVB - Trame bleue Enjeux

Légende

- Limite communale
- *(CE) Continuités écologiques Trame bleue :*
- Canal
- Cours d'eau permanent
- Vallon temporaire
- Vallons (8 m)
- *Occupation des sols :*
- Plan d'eau

0 250 500 750 m

Source : BDORTHO - Conception : TINEETUDE

Leviers d'actions

Le programme d'aménagement et de développement durable présentait dans son orientation 1 « Confirmer l'identité paysagère et environnementale » des objectifs visant la préservation et le renforcement de la biodiversité en :

- Favorisant une occupation végétale adaptée aux conditions et aux milieux sur tout le territoire communal hors secteur de « nature sauvage »
- Harmonisant les actions en termes de développement de la biodiversité avec le plan paysage de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis
- Agissant en faveur du développement de la biodiversité (réduction de la pollution lumineuse, action ciblée de reboisement, recréer des espaces agricoles extensif dans des anciennes parcelles en restanque...) et de la protection des pollinisateurs

Dans la mesure où l'OAP prend en compte cet objectif de concrétiser, voire conserver la proportion d'espace naturel sur 2/3 du territoire, une série d'actions permettra la mise en place des objectifs de :

- Préservation des continuités écologique
- Restauration de la trame verte et bleue au sein des espaces naturels, agricoles ou encore dans le tissu urbain
- Préservation de la ressource en eau au travers la protection des vallons
- Préservation de la trame noire

Les actions :



Identification des espaces agricoles sur l'ensemble de la commune et définition d'enjeux et actions à mettre en place pour les protéger, voir les requalifier : spatialisation de ces espaces sur le territoire de la commune, véritable trame verte constituant des milieux ouverts favorables à une biodiversité de qualité et à la préservation d'un paysage structurant sur les versants naturels, les vallons, le cours d'eau de la Brague et les espaces ouverts comme les pelouses, parcs et golfs.



Maintien des Espaces Boisés Classés (EBC) pour des raisons de préservation des continuités écologiques, de délimitation des fronts d'urbanisation, de préservation des boisements : repérage des espaces boisés situés en milieu urbain, au sein de secteurs sensibles et d'intérêt paysager ou encore dans des secteurs à urbanisation diffuse mais ayant un intérêt écologique.



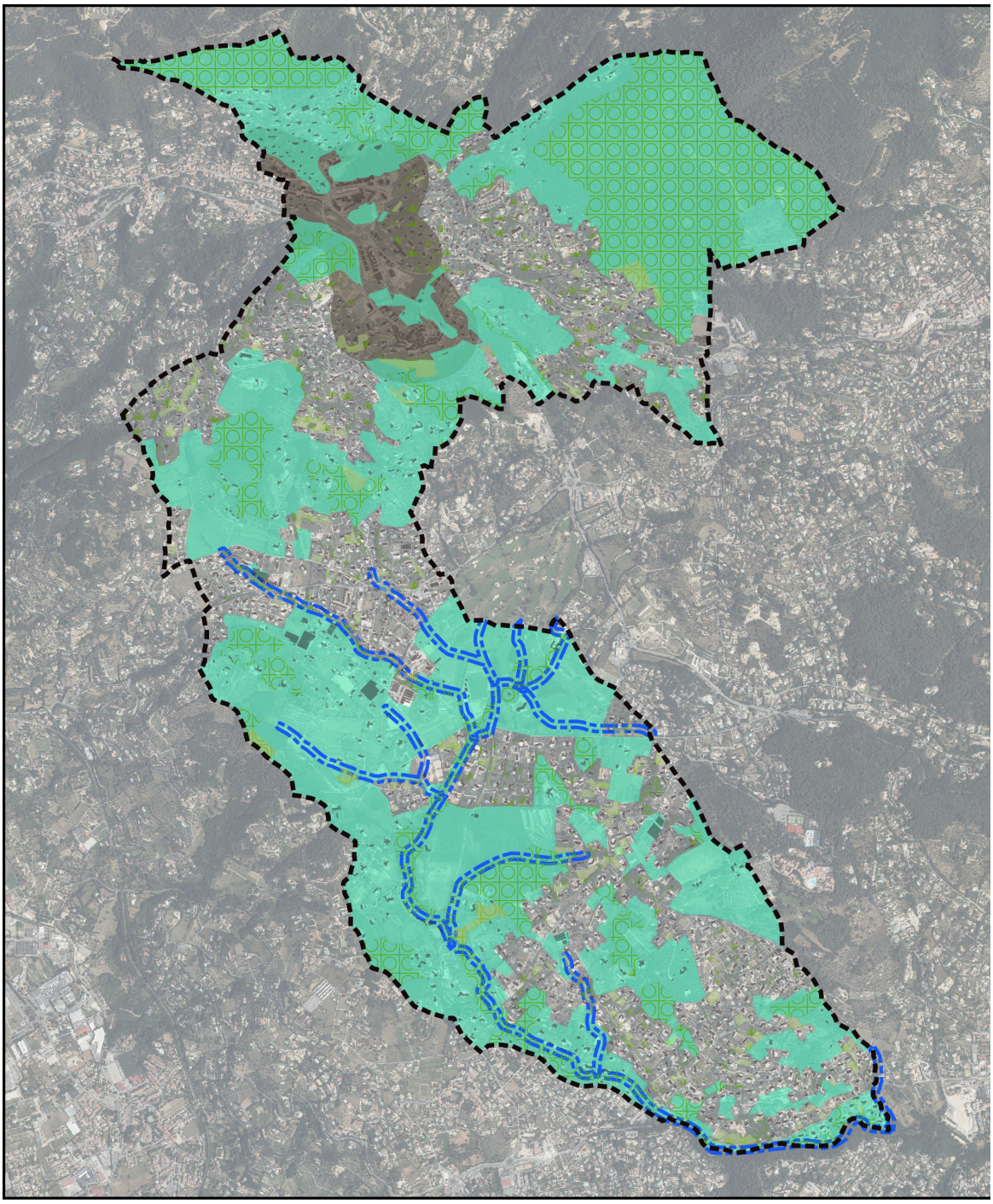
Outils réglementaires au travers un zonage du PLU adaptés aux enjeux de la TVB : Le PLU au-delà des enjeux liés à la trame verte et bleue, constitue un outil réglementaire pour une urbanisation raisonnable et en vue d'atteindre un développement du territoire durable. En fonction des projets aménagements projetés, il doit au travers d'outils, permettre ou interdire certains développements en vue de préserver au mieux les continuités écologiques.

Le règlement associé au zonage permet de prescrire ou privilégier certains aménagements ou constructions :

- Types de clôtures,
- Restanque en pierre sèche,
- Nichoirs pour petite faune et passages à faune,
- Palette végétale et haie végétalisée avec plusieurs strates,
- Ripisylve ou forêt le long des cours d'eau,
- Cours d'eau et vallons,
- Éclairage adapté (orientation vers le bas, couleur chaude, indice de luminosité faible).

La carte ci-après indique les secteurs devant être protégés de manière stricte et les secteurs devant faire l'objet d'une préservation modérée afin de ne pas étendre la zone urbaine au sein des espaces naturels :

*Protection stricte : Zone N et zone A, EBC, prescriptions Article L.151-23 du CU-motifs d'ordre écologique, prescriptions – Espace vert protégé (milieux naturels et agricoles), prescriptions sur les vallons (entretien au titre de gestion des milieux – SMIAGE-GEMAPI)



Châteauneuf-Grasse (06)
OAP TVB - Actions

Légende

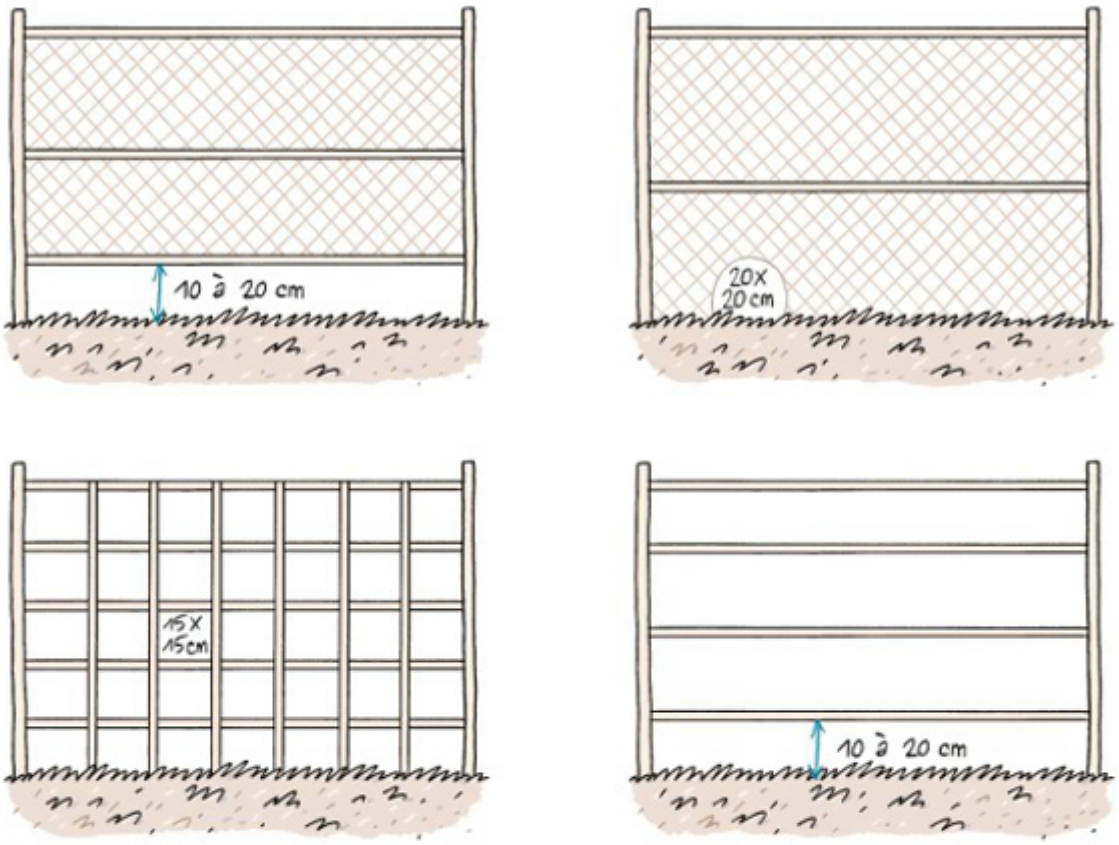
- Limite communale
- Espace boisé classé
- Espace vert protégé
- Limiter l'intensité lumineuse en zone urbaine - Trame noire
- Protection des vallons et des cours d'eau (AZI)
- Zones naturelles et agricoles

0 250 500 750 m

Source : BDORTHO - Conception : TINEETUDE

Ci-après les recommandations techniques :

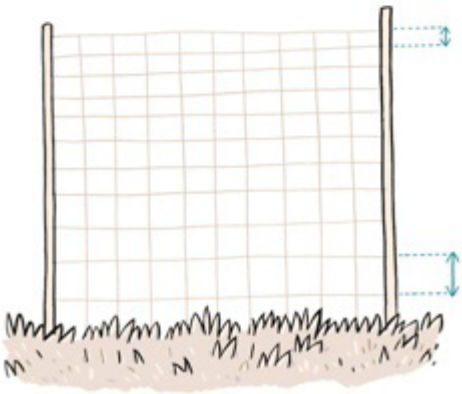
Les clôtures



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement



Clôture en châtaignier aménagée par Bruxelles Environnement avec une ouverture (lattis raccourcis en bas) - © Bruxelles Environnement



Clôture « ursus » placée à l'envers - © Bruxelles Environnement

Les luminaires

Éclairage des voies de déplacement



Éclairage bon :
le flux lumineux est dirigé vers le bas
et aucun flux n'est émis au-dessus du plan horizontal.
La pollution lumineuse est limitée.



Éclairage moyen :
le flux est majoritairement dirigé vers le bas
mais une partie importante de celui-ci
dépasse le plan horizontal.
La pollution lumineuse est importante.



Éclairage très mauvais :
Une grande partie du flux lumineux
est perdue dans le ciel
avec pour conséquences un gaspillage d'énergie
et une pollution lumineuse très importante.

Éclairage de mise en valeur



Éclairage bon :
le flux est dirigé du haut vers le bas,
la végétation n'est pas éclairée
et la pollution lumineuse est limitée.



Éclairage mauvais :
le flux est dirigé du bas vers le haut
avec de fortes déperditions et
une forte pollution lumineuse.



Éclairage très mauvais :
le flux est dirigé du bas vers le haut
et éclaire la végétation.
Il y a une une forte nuisance sur la végétation
et la faune hébergée ainsi qu'une forte pollution lumineuse

Les haies végétalisées

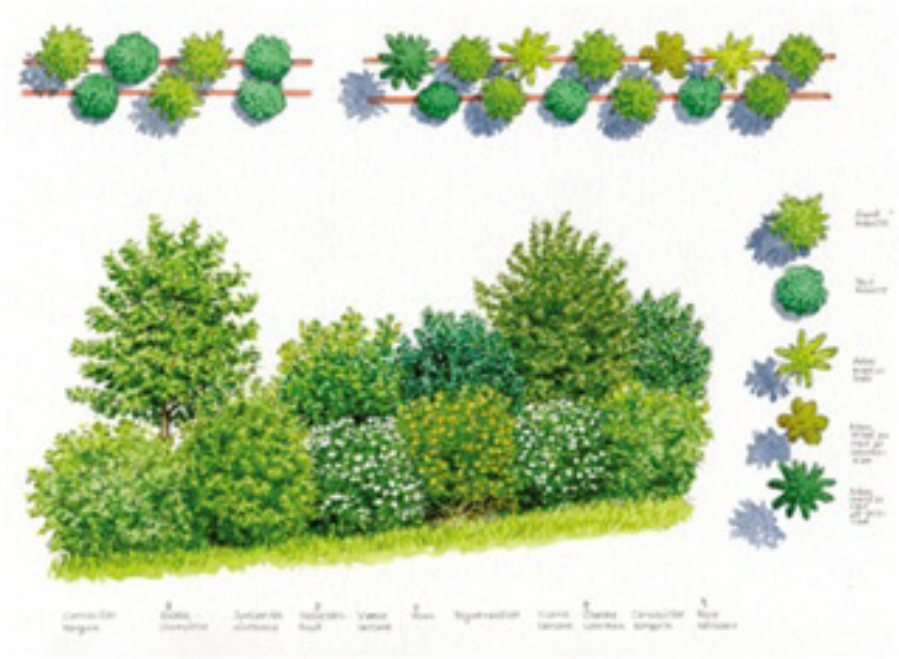
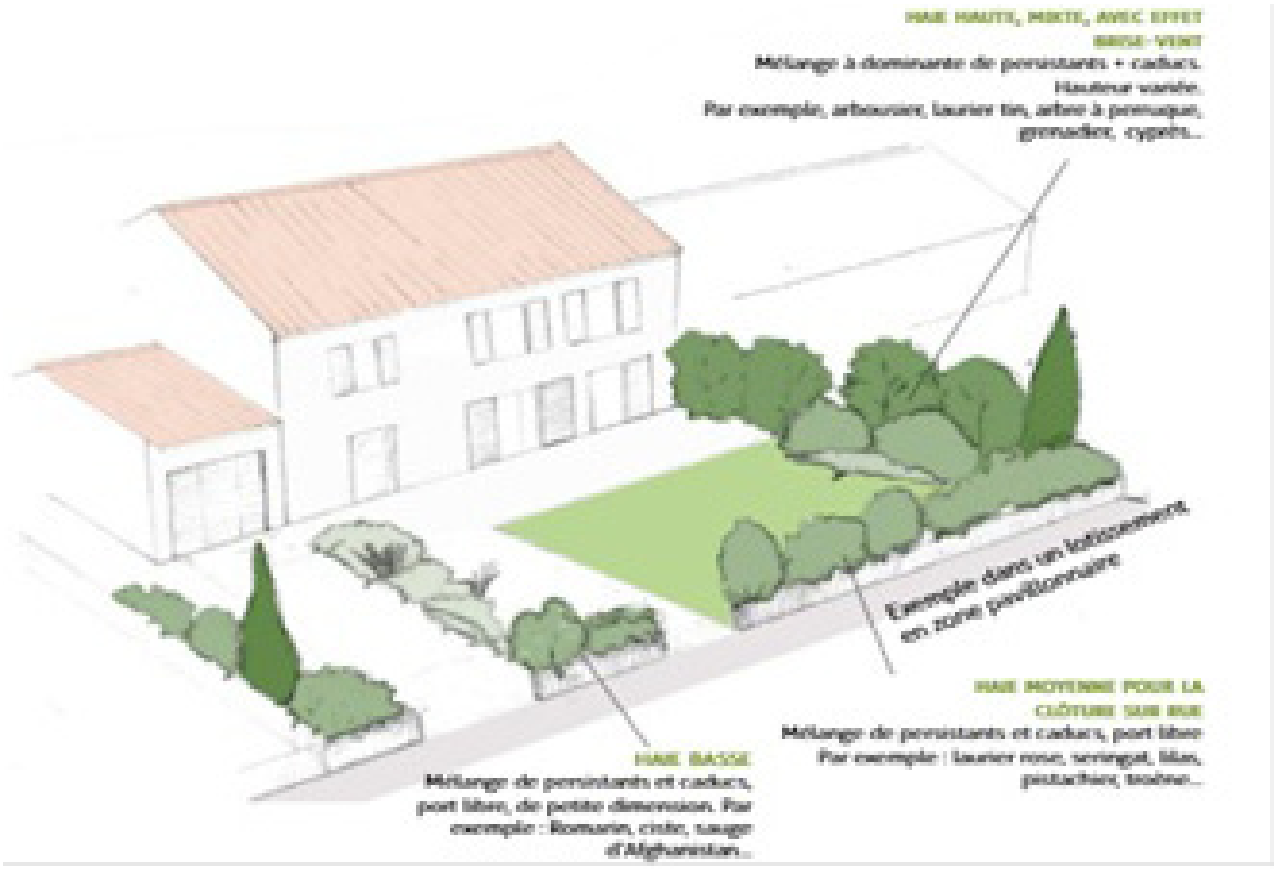


Schéma de plantation d'une haie champêtre © François Desbordes

Les haies correspondent à une unité linéaire de végétation, autre que des cultures, d'une largeur maximale de vingt mètres et comprenant au moins deux des trois éléments suivants :

- des arbustes,
- des arbres,
- d'autres ligneux.



Les noues végétalisées

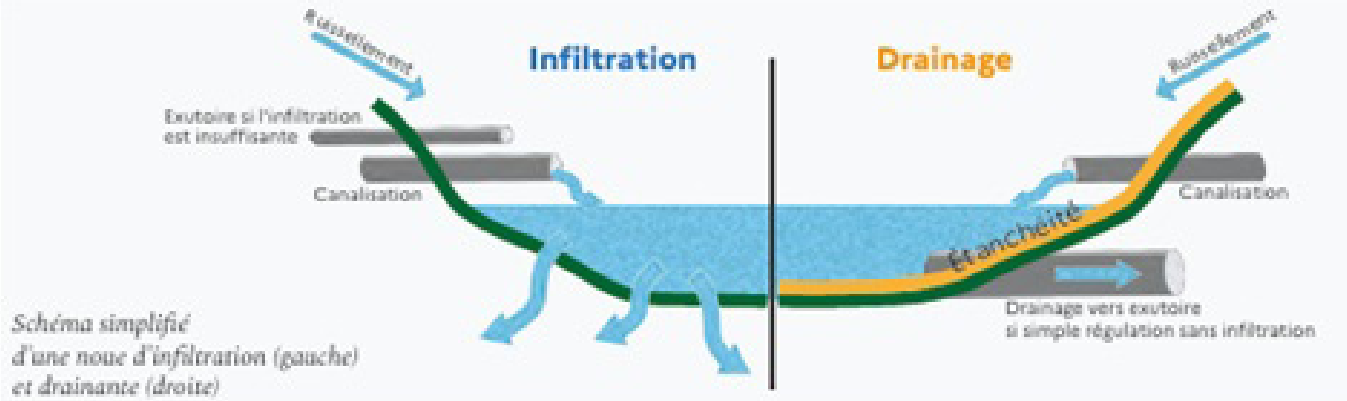
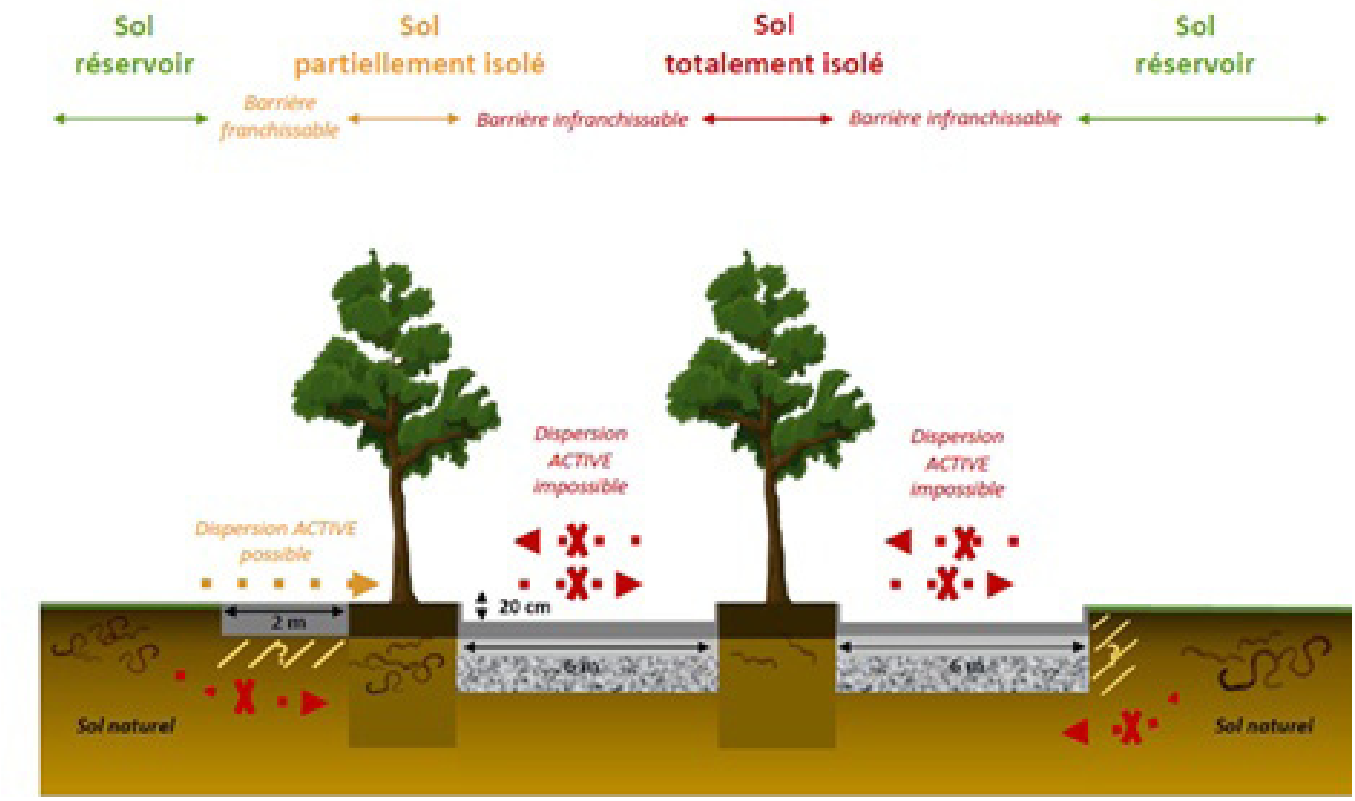


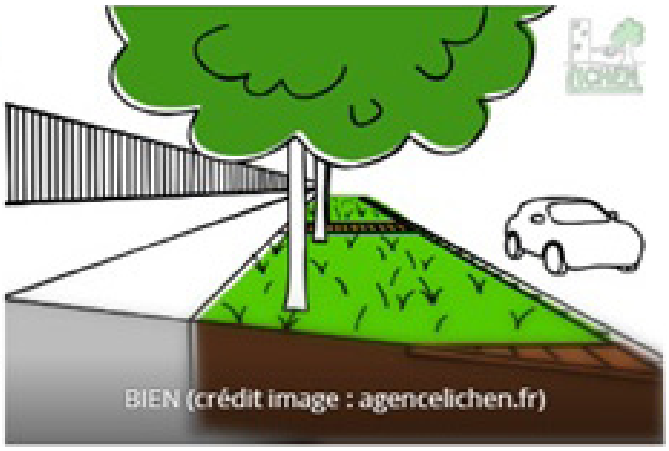
Schéma simplifié d'une noue d'infiltration (gauche) et drainante (droite)



Les terre-pleins végétalisés







Les arbres à petite faune







