



COMMUNE DE CHÂTEAUNEUF-GRASSE

Alpes-Maritimes

Avis

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 :



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
Service eau, agriculture,
forêt, espaces naturels**

Nice, le **04 JUIL. 2023**

Le préfet des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le Maire
4 Place Georges Clemenceau
06740 CHATEAUNEUF

Objet : Avis CDPENAF – Examen des ouvertures à l'urbanisation du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHATEAUNEUF

Le dossier cité en objet a été examiné lors de la séance de la CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers) du 27 juin 2023 en votre présence.

Au titre des articles L. 142-4 et 5 du code de l'urbanisme relatifs aux ouvertures à l'urbanisation, la commission a émis les avis suivants :

- **1. secteur Bramafan Nord, 1,11 ha de zone N à reclasser en zone UD :**
→ **Avis Défavorable** assortie d'une proposition d'un nouveau passage en CDPENAF, où il serait justifié que cette demande est faite dans le cadre de l'AMI (*Appel à Manifestation d'Intérêt*) logement de demain dans lequel la commune s'est inscrite (*logements pour agriculteurs et maintien des personnes à domicile*) et où serait présentée une traduction réglementaire garantissant le respect du dispositif.
- **2. secteur Bramafan Sud, 0,41 ha de zone N reclassée en zone UD :**
Secteur situé en dehors de l'enveloppe urbaine. L'ouverture à l'urbanisation viendrait impacter une continuité de la zone naturelle au bénéfice d'un potentiel très limité dans le cadre d'une urbanisation diffuse, non économe de l'espace.
→ **Avis Défavorable**
- **3 . secteur Les Faïsses, 0,14 ha de zone N reclassée en zone UD :**
Parcelle en continuité d'un secteur urbanisé, sans élément naturel remarquable. (*observation sur les conditions difficiles de desserte*)
→ **Avis Favorable**

➤ **4. secteur Les Faïsses, 0,15 ha de zone A reclassée en zone Ud :**

Espace boisé faisant partie d'une coupure d'urbanisation classée en zone agricole et qui jouxte une ZAP (Zone agricole Protégée) instituée en 2022.

L'ouverture à l'urbanisation se ferait au bénéfice d'un potentiel très limité qui viendrait faire perdurer une urbanisation diffuse, non économe de l'espace.

→ **Avis Défavorable**

➤ **5. secteur chemin de la Brague, 0,65 ha de zone A reclassée en zone UD**

Parcelle comportant deux bâtiments. Projet d'adaptation de lieu de vie pour une famille avec deux enfants en situation de handicap (*également dans le cadre de l'AMI*).

→ **Avis Favorable**

➤ **6. secteur Les Colles, 0,27 ha de zones A reclassées en zone UD :**

L'ouverture à l'urbanisation de ce foncier pourrait avoir pour conséquence la disparition à terme d'une partie de la zone agricole qui se retrouverait isolée.

→ **Avis Défavorable**

➤ **7. secteur Le Vignal, 0,26 ha de zones A reclassées en zone UD :**

La demande vise à reclasser en UD une parcelle bâtie et un terrain en espace vert à protéger (EVP) ce qui n'est pas justifié puisqu'inconstructible. Par ailleurs, aucune capacité n'est estimée au droit de l'intégration du bâti existant.

→ **Avis Favorable limité au bâti, en excluant la partie Espace Vert Protégé.**

➤ **8. secteur Village, 1,99 ha de zone N reclassées en zone UB :**

Zones 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.

Conformément à l'article L. 112-1-1 alinéa 8 du code rural et de la pêche maritime, **cet avis doit être joint au dossier d'enquête publique.**

Pour le préfet et par délégation,

le Directeur Départemental Adjoint
des Territoires et de la Mer

Johan PORCHER