



COMMUNE DE CHÂTEAUNEUF-GRASSE

Alpes-Maritimes

Bilan de la concertation

Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du
27 mai 2026 arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

AGENCE

E S P A C E

URBANISME & ARCHITECTURE

La commune de Châteauneuf-Grasse a entrepris par délibération du conseil municipal n°57/2020 du 22 octobre 2020 la mise en révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La délibération de prescription de la révision du PLU précise les objectifs guidant la démarche de révision du PLU et fixe les modalités de la concertation, conformément aux dispositions des articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il est précisé qu'avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme, un bilan de la concertation sera tiré par le Conseil Municipal.

Le dispositif de la concertation publique tel que précisé dans la délibération de prescription de révision du PLU est le suivant :

« La concertation sera mise en oeuvre, conformément aux dispositions des articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, selon les modalités suivantes :

- Une information sur l'état d'avancement des études sera régulièrement publiée dans le bulletin municipal et le site internet de la commune ainsi qu'en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture,*
- Au moins 3 réunions publiques relatives à la procédure de révision du PLU seront organisées sur la commune,*
- Un registre d'observation sera ouvert en Mairie, sur lequel les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées pourront faire leurs observations,*
- La concertation permettra donc au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par la commune. Elle vise à associer, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. »*

La concertation s'est organisée autour des deux principales phases de la procédure d'élaboration du PLU :

- Établissement du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement et présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Présentation du projet de PLU révisé, dans sa phase finale avant arrêt.

Dès le lancement de la procédure, un registre a été mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie de la commune de Châteauneuf-Grasse. Au fur et à mesure de leur élaboration, les différentes pièces du dossier ont été rajoutées à la consultation.

A ce jour, 44 observations ont été formulées sur ce registre. Un extrait est annexé à la fin de ce document.

Une communication régulière, dans le journal local municipal « Châteauneuf - La revue municipale des Châteaueuvois », a permis à la population d'être informée régulièrement de l'avancée de la procédure.

Le site internet de la commune a été agrémenté d'une rubrique spécifique à la révision du PLU.

La prescription de la révision du PLU a fait l'objet d'un article détaillé dans la presse locale (Nice Matin du 28 octobre 2020) ainsi que deux parutions dans la presse locale (Nice Matin du 9 novembre 2020 et Tribune du 6 novembre 2020).

CHÂTEAUNEUF

Un nouveau Plan local d'urbanisme sur les rails

Après une minute de silence observée en mémoire de Samuel Paty, lors du dernier conseil municipal, les élus ont approuvé la révision du Plan local d'urbanisme qui date de septembre 2019.

Rappelons que le PLU est le document qui régit l'ensemble des règles d'urbanisme dans une commune. « Cette révision est rendue nécessaire car notre commune a franchi le seuil des 3 500 habitants depuis le début de l'année, ce qui impose certaines contraintes, notamment en ce qui concerne le nombre de logements sociaux », a expliqué Emmanuel Delmotte, maire de la commune.

Cinq objectifs seront poursuivis lors de la révision : promouvoir le développement durable aux différentes échelles de la ville et des



Le PLU fixe les règles d'aménagement en terme d'urbanisme de la commune.

(Photo J.-M.P.)

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 et enfin, poursuivre la

protection des espaces naturels et des paysages, la valorisation de la biodiversité et la protection vis-à-vis des risques naturels.

Trois réunions publiques

Une large concertation sera mise en place lors de cette procédure : au moins trois réunions publiques, un registre d'observation ouvert en mairie « sur lequel les habitants, les associations locales pourront faire part de leurs observations ».

La première étape sera l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévu pour le début de l'année avant l'adoption du règlement. « On veut un PLU ambitieux », a affirmé Emmanuel Delmotte.

JEAN-MICHEL POUPART

Parution dans Nice Matin du 28 octobre 2020

COMMUNE DE CHATEAUNEUF

Avis au public

DELIBERATION PRESCRIVANT LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DEFINITION DES OBJECTIFS POURSUIVIS ET DES MODALITES DE CONCERTATION

Par délibération n°57/2020 en date du 22 octobre 2020, le Conseil Municipal a approuvé la délibération prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme - Définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation.

La délibération n°57/2020 est à la disposition du public en Mairie de Châteauneuf, 4 Place Georges Clemenceau, aux jours et horaires suivants : le lundi, mercredi et jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le mardi et vendredi de 8h30 à 12h00.

En Préfecture aux jours et heures d'ouvertures des bureaux.

D39161-3

Parution dans l'hebdomadaire Tribune du 6 novembre 2020

COMMUNE DE CHATEAUNEUF

AVIS AU PUBLIC

Délibération prescrivant la révision générale du plan local d'urbanisme - définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation.

Par délibération n° 57/2020 en date du 22 octobre 2020, le Conseil Municipal a approuvé la délibération prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme - Définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation.

La délibération n°57/2020 est à la disposition du public en Mairie de Châteauneuf, 4 place Georges Clemenceau aux jours et horaires suivants : le lundi, mercredi et jeudi de 8 h 30 à 12 heures et de 13 h 30 à 17 heures, le mardi et vendredi de 8 h 30 à 12 heures.

En Préfecture aux jours et heures d'ouvertures des bureaux.

Parution dans Nice Matin du 9 novembre 2020

Une information, tout au long de la procédure, a été faite dans la revue communale :

- Dans le numéro « Hiver 2020-2021 », pour informer de la révision du Plan Local d'Urbanisme
- Dans le numéro « Printemps 2021 », sur la tenue du débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en Conseil Municipal
- Dans le numéro « Automne 2021 », pour informer de la mise à disposition d'une adresse mail spécifique à la procédure, pour toutes questions, propositions
- Dans le numéro « Automne 2022 », à l'occasion du deuxième débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et de la réunion publique
- Dans le numéro « Été 2025 », sur la tenue de la dernière réunion publique avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme



L'essentiel des Conseils

Séance du 22 octobre

Sont retracées ci-après les principales décisions adoptées par le Conseil municipal dans les divers domaines à l'ordre du jour des deux réunions tenues au cours du dernier trimestre de l'année 2020. Pour répondre aux exigences sanitaires, les réunions se tiennent sans public.

■ Dans le domaine de l'urbanisme

» Transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Prévu par la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Renoué (ALUR), le transfert automatique à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) de la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU), avait déjà fait l'objet d'un rejet du Conseil municipal en date du 22 mars 2017.

Cette même loi prévoit le transfert de plein droit de la compétence PLU le premier jour de l'année suivant l'élection du président de la communauté d'agglomération consécutive au renouvellement général des conseils municipaux et communautaires, soit le 1^{er} janvier 2021, mais prévoit également une possibilité de dérogation à ce transfert dans le cas où les communes membres de la CASA s'y opposeraient.



À ce titre, le Conseil municipal a décidé de s'opposer à nouveau au transfert de la compétence en matière de PLU, document d'urbanisme en tenant lieu, et carte communale à la CASA.

» Délibération prescrivant la révision générale du PLU – définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée le contexte de la mise en révision du PLU. La Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis a annoncé à la commune la caducité du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en début d'année 2020.

À ce titre, il est nécessaire d'engager, dès aujourd'hui, une révision générale du PLU afin de supprimer toute référence à ce document de norme supérieure aussi bien dans le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU approuvé, que dans le rapport de présentation qui apporte les arguments sur les choix du développement communal et les dispositions réglementaires mises en œuvre.

Par ailleurs, au vu des très récentes catastrophes naturelles liées au changement climatique, la commune souhaite davantage traduire, dans son projet de développement territorial, les risques naturels liés aux inondations et au phénomène de ruissellement.



Après en avoir délibéré, le Conseil municipal a décidé de prescrire la révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal.

» Instauration du droit de préemption urbain simple

Vu la délibération du Conseil municipal citée ci-dessus en date du 22 octobre 2020 prescrivant la révision n°1 de son plan local d'urbanisme, mais également la loi S.R.U. qui préconise la densification des espaces urbains et une utilisation économe des espaces naturels, et considérant que le code de l'urbanisme offre la possibilité d'instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones U et AU délimitées par le PLU, la Commune a souhaité utiliser ce droit.

Le droit de préemption peut être instauré en vue de réaliser les actions ou opérations d'aménagement d'intérêt général mentionnées au code de l'urbanisme, à savoir :

- » la mise en place d'un projet urbain,
- » la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat,
- » l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques,
- » la lutte contre l'insalubrité,
- » le renouvellement urbain,
- » la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti,
- » la constitution des réserves foncières en vue de permettre la réalisation des actions ou opérations d'aménagement précitées.

Le Conseil municipal a voté l'institution d'un droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) définies dans le PLU.

Châteauneuf

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

PRÉSENTATION DU P.A.D.D.*

*Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Consultation aux heures d'ouverture de la mairie et site Internet
Du 18 au 22 janvier 2021

&

Mardi 26 janvier 2021 à 16h00
Réunion publique en visioconférence
Sur la page facebook &
Le site Internet de la commune

Horaires :
Lundi mercredi jeudi 9h30 - 12h00 - 13h30 à 17h00.
Mardi et vendredi de 8h30 à 12h.
Renseignements 04.92.803.808 - 04.92.803.808.
www.ville.chateauneuf.fr / chateauneuf.grasse

Revue municipale Hiver 2020-2021



L'essentiel des Conseils

■ Le Plan local d'urbanisme en cours de révision

Par délibération du 22 octobre 2020, le Conseil municipal a décidé de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La Loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a substitué le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS) et ajouté aux éléments le constituant un cadre de référence central: le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ce projet vient d'être élaboré par la commune avec l'assistance d'un bureau d'études.

Le PADD traduit les objectifs et les orientations générales d'aménagement du territoire communal sur lesquels la Commune souhaite s'engager. Celui de Châteauneuf s'articule autour de quatre grandes 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

Un débat s'est instauré autour de plusieurs thématiques telles que l'impact du développement de l'habitat sur les infrastructures et les équipements, l'équilibre entre les zones de développement urbain et les zones à protéger, l'impact de la Loi SRU sur le logement, les servitudes de vue, la place de l'artisanat dans le centre village, le soutien à l'activité agricole, le

développement des modes doux.

Après en avoir débattu, le Conseil municipal a pris acte qu'un débat sur les orientations générales du PADD de Châteauneuf s'est tenu.

■ Cession de terrain

La Commune est propriétaire d'un ensemble de parcelles situées à l'une des entrées de la Commune, devant l'enseigne Costamagna.

Les parcelles contiguës concernées forment un ensemble foncier d'une superficie de 11 716 m².

Cet ensemble pourrait être proposé à la vente à un aménageur pour réaliser un ensemble commercial-habitat mixte. L'ensemble devra également intégrer un ouvrage public afin de réguler les eaux pluviales sur ce secteur.

La Commune entend se réserver l'usage ou la propriété du bâtiment dénommé « le MASET ».

La surface de plancher potentielle est de 10 000 m² environ. La valeur vénale de l'ensemble a été évaluée à 2 076 000 € le 4 décembre 2019 par la Brigade domaniale. Une réactualisation de cette estimation est en cours, la validité de l'estimation étant limitée à un an.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal autorise Monsieur le Maire à engager les démarches pour une future cession des parcelles.

■ Acquisition Foncière au Pré-du-Lac

Une opportunité permettrait l'acquisition d'un ensemble immobilier situé au 38, Route du Nice et compléter ainsi les acquisitions récentes déjà réalisées sur ce secteur.

projets en cours

➤ Des nouvelles de la révision du Plan local d'Urbanisme:

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable adopté par le Conseil municipal fixe les grandes orientations futures de la commune.

La commune a notamment fait un choix fort en divisant son territoire en trois grands tiers :

- ⅓ des espaces seront préservés en zone naturelle pour préserver la biodiversité communale
- ⅓ des espaces seront consacrés à l'agriculture avec l'objectif de développer une ressource alimentaire locale toujours plus importante
- Et enfin ⅓ seront dédiés à l'urbanisation pour accueillir des logements, des activités économiques, de loisirs...

Cet équilibre constitue le cœur de la réflexion et nous vous inviterons très prochainement à en partager les enjeux.

Accompagnés par le cabinet Espace (spécialisé en urbanisme et aménagement du territoire) avec le concours de toutes les parties prenantes (services de l'État, de la CASA, chambre d'agriculture, entreprises, etc...) nous travaillons à modéliser des hypothèses d'aménagements futurs pour faire face aux différents impératifs auxquels la commune va devoir se soumettre – loi SRU*, logement pour jeunes actifs, pour seniors, ... ; autant de sujets majeurs que nous aurons à cœur de vous présenter dans les mois à venir afin de recueillir vos avis et suggestions.

Dès à présent, vous avez une question, une proposition, un mail est mis à votre disposition : plu@mairie-chateauneuf.fr

Revue municipale Automne 2021

Revue municipale Printemps 2021

› Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Un premier débat avait eu lieu le 4 février 2021 autour du projet d'aménagement et de développement durable, première étape de la révision du PLU.

Compte tenu des récentes évolutions, évolution de la population châteauneuvoise notamment, des ajustements sont à porter à l'objectif n°6 de l'orientation n°1 du PADD. Les études de capacité d'accueil résiduelle de la commune ont pu être précisées depuis lors, pour tenir compte sur un plan technique des chiffres d'évolutions récentes de la population, du taux de desserrement des ménages, des dispositions réglementaires, des projets réalisés etc.



Schéma indiquant l'état d'avancement de la révision du PLU

Par ailleurs, la commune doit également intégrer les objectifs de la Loi Climat et Résilience adoptée le 22 août 2021. En effet, le projet de PLU doit, pour la période 2021-2031, proposer des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 50 % à minima par rapport à la période 2011-2021.

› Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** se décline en 4 orientations générales à l'échelle de la commune et croise les enjeux de plusieurs domaines :

- › aménagement et urbanisme,
- › équipement,
- › paysage,
- › protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- › préservation ou remise en bon état des continuités écologiques,
- › habitat,
- › transports et déplacements,
- › développement des communications numériques,
- › développement économique, commercial et des loisirs.

Le Conseil a débattu des principaux enjeux du PADD, et de ses orientations.

Le débat au sein du Conseil municipal a suivi de quelques jours une réunion publique organisée à la Terrasse des Arts et qui a attiré un public nombreux (voir article page suivante).

LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LES CHIFFRES-CLÉS

de l'observatoire national de l'artificialisation

3,5 millions d'hectares artificialisés en France aujourd'hui



soit **6,4 %** du territoire

par habitant, c'est

15 % de + qu'en Allemagne

57 % de + qu'au Royaume-Uni ou en Espagne

20 à 30 000

hectares de nature et de terres agricoles consommés chaque année

L'artificialisation augmente



4 fois plus vite que la population

le rythme d'artificialisation dépend à



50 % de l'habitat



16 % des infrastructures



5 % des commerces et services marchands

LES DATES À RETENIR





Réunion publique du PADD

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châteauneuf est un exercice complexe et souvent contraint dont l'objectif est de préparer au mieux la commune à répondre aux enjeux d'avenir.

Aussi, nous vous avons invités ce mercredi 21 septembre dernier à partager les réflexions de plusieurs mois sur le futur possible de la commune. C'est devant une salle comble que nous avons exposé les éléments de diagnostic, les enjeux auxquels la commune doit faire face et écouter vos suggestions, vos interrogations, voire vos inquiétudes.

Dire que l'avenir est incertain est une lapalissade bien commune, et par conséquent l'organisation d'un Plan Local d'Urbanisme est le fruit d'une alchimie qu'il nous appartient en commun de travailler et partager.

Nous sommes accompagnés dans ce travail par le cabinet ESPACE qui coordonne la mission d'étude. Leurs compétences pluridisciplinaires, architectes, urbanistes, juristes, experts en biodiversité, sont une ressource essentielle pour nous aider à poser les principes d'une commune durable, solidaire et protectrice de son environnement.

Un débat a eu lieu autour des principaux enjeux du PADD, et de ses orientations, ainsi nous vous avons proposé de bâtir un futur autour de quatre grandes orientations (voir encadré ci-dessous).

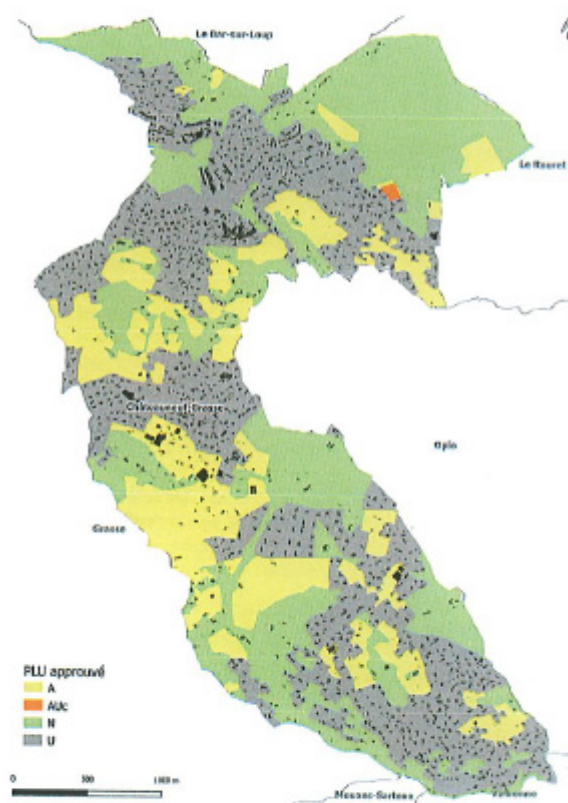
Les Orientations du PADD

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



Répartition des espaces naturels (N), agricoles (A et AUC) et urbains (U) du PLU en vigueur

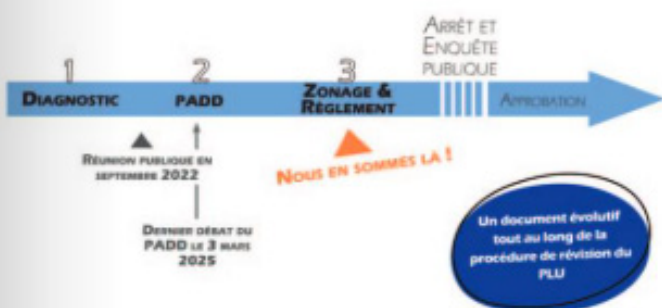
Réunion publique PLU

Le dossier « Révision du PLU » avance : avant le vote du Conseil municipal qui interviendra en septembre, le public était invité à participer à une réunion d'information à la Terrasse des Arts avant l'envoi du dossier aux personnes publiques associées.

Le projet de révision a été décliné par le Maire, Emmanuel Delmotte et l'adjoint à l'urbanisme Jean-François Piovesana, accompagnés de la représentante du cabinet Espace, Julie Laugeois en charge de l'élaboration du dossier.

Une autre réunion publique aura lieu et précédera l'enquête publique où chaque habitant pourra venir participer et rencontrer l'enquêteur qui sera désigné par le tribunal administratif de Nice.

LES ÉTAPES DE LA RÉVISION DU PLU



COMMUNE DE CHÂTEAUNEUF-GRASSE - Révision du Plan Local d'Urbanisme
Zonage & Règlement - Réunion publique - 17 Juin 2022

Zonage & Règlement

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RÉFLEXÉ ET SAISONNÉ POUR MAINTENIR LE CADRE DE VIE

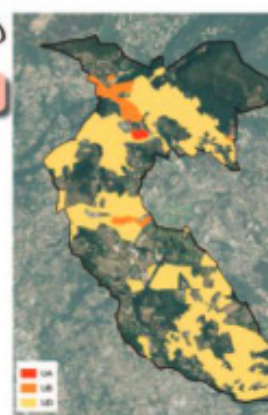
• Conforter le pôle de centralité et assurer une qualité urbaine

→ Règles différentes selon les secteurs urbains d'habitat :

* UA : Village historique

* UB : Secteur dense de mixité fonctionnelle, avec deux secteurs :
- UBse pour le secteur Saint-Jeanne
- UBse le long de la route de Grasse - route du Camp de Terde

* UD : Quartiers pavillonnaires



COMMUNE DE CHÂTEAUNEUF-GRASSE - Révision du Plan Local d'Urbanisme
Zonage & Règlement - Réunion publique - 17 Juin 2022

DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT & PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

L'élaboration du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ainsi que celle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la première phase de la procédure d'élaboration de la révision du PLU de Châteauneuf-Grasse.

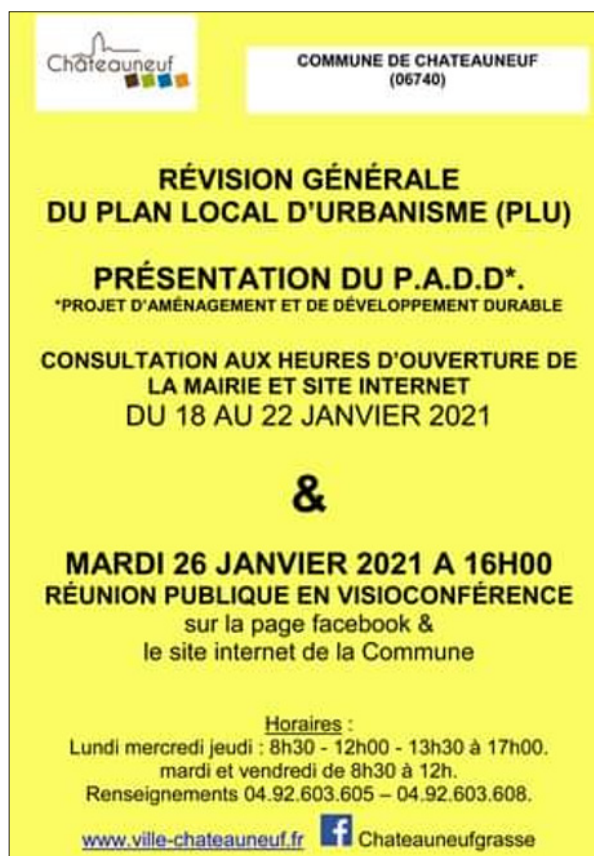
Une première réunion publique s'est tenue le mardi 26 janvier 2021 à 16 h, en visio-conférence, diffusée sur les réseaux sociaux de la commune et sur le site internet de la commune (période de crise sanitaire).

Suite aux évolutions législatives, et notamment la loi Climat et Résilience, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a dû évoluer. Une seconde réunion publique a été organisée le mercredi 21 septembre 2022 à la Terrasse des Arts à 18h30.

Présentation des actions de concertation

Les réunions de présentation du diagnostic et du projet de territoire à la population ont été annoncées par :

- Une publication sur le site internet de la Mairie
- Une diffusion sur les réseaux sociaux
- Un affichage sur les panneaux publics
- Des articles dans la presse locale



Extrait d'affichage sur les panneaux publics

DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT & PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

FLASH INFOS



Révision du PLU Mise en ligne du PADD

Le nouveau document du PADD est désormais en ligne dans la rubrique **urbanisme**.

[En savoir plus...](#)



Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (plu) : présentation du P.A.D.D.

Une consultation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est possible aux heures d'ouvertures de la mairie et site internet du 18 au 22 janvier 2021

Mardi 26 janvier 2021 à 16h00 aura lieu une r&e...

[En savoir plus...](#)

CHÂTEAUNEUF

Révision du PLU

Présentation du P.A.D.D. (projet d'aménagement et de développement durable), à la mairie, 4, place Clémenceau, jusqu'au 22 janvier, de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h, les mardi et vendredi de 8 h 30 à 12 h, et sur le site internet. Mardi 26 janvier, à 16 h, réunion publique en visioconférence sur la page

Facebook. Rens.

04.92.603.605 et

04.92.603.608.

www.ville-chateauneuf.fr

Chateauneufgrasse-mairie.

GOURDON

La Fête du Loup

Au Saut du Loup, D6 vers Gréolières, plats à emporter et spectacle dimanche 24 janvier avec Edgar. Rens. 07.62.32.06.65.

Article Nice Matin du 19 janvier 2021

Annonce sur le site internet de la commune



COMMUNE DE CHATEAUNEUF
(06740)

PLAN LOCAL D'URBANISME

AVIS AU PUBLIC

REUNION PUBLIQUE

21 SEPTEMBRE 2022

18H30

TERRASSE DES ARTS

« Réunion de présentation du nouveau PADD, du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement ».

Mairie de Châteauneuf - 4 place Georges Clémenceau - 06740 Châteauneuf
Tél: 04 92 603 603 - Fax: 04 92 603 600 - www.ville-chateauneuf.fr

Affichage sur les panneaux publics

AVIS AU PUBLIC

Commune de Châteauneuf

Révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) Châteauneuf

Une réunion de présentation du nouveau PADD, du diagnostic et de l'état initial de l'environnement est prévue le 21 septembre 2022 à 18h30 à la Terrasse des Arts.

Article Nice Matin du 7 septembre 2022

COMMUNE DE CHATEAUNEUF

4 Place Georges Clémenceau
06740 CHATEAUNEUF

REVISION GENERALE DU PLAN
D'URBANISME
(PLU) CHATEAUNEUF

AVIS AU PUBLIC

Une réunion de présentation du nouveau PADD, du diagnostic et de l'Etat initial de l'Environnement est prévue le 21 septembre 2022 à 18h30 à la Terrasse des Arts.

1163240

Article La Tribune du 9 septembre 2022

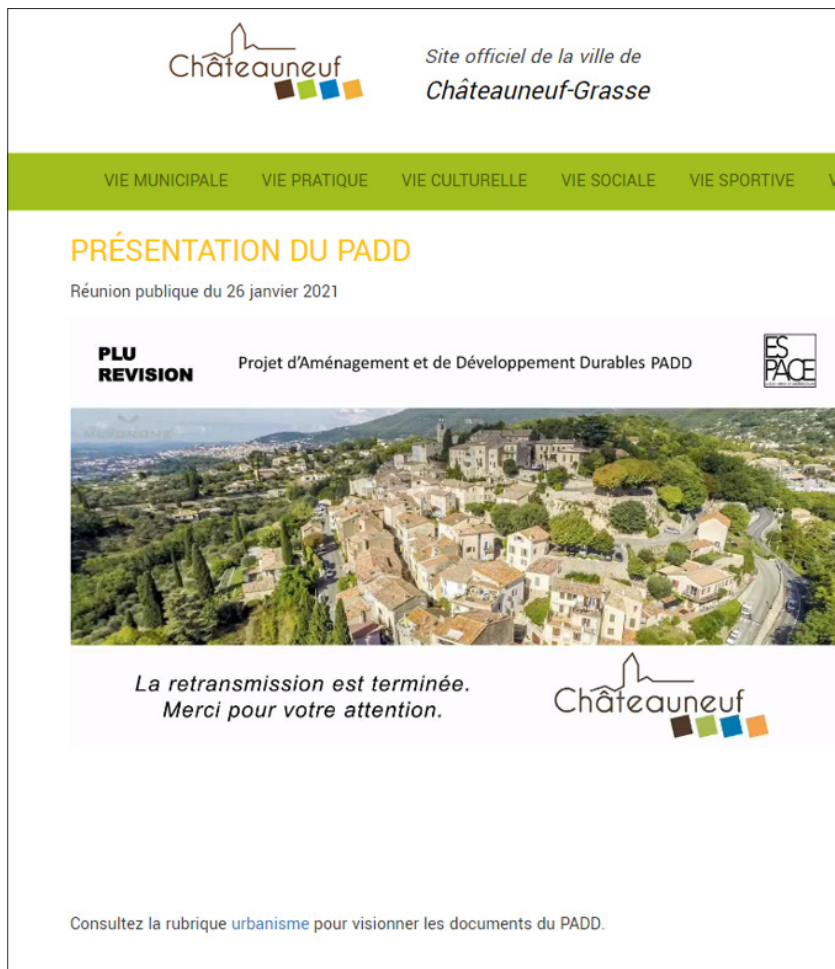
DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT & PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

SYNTHÈSE DE LA PREMIÈRE RÉUNION PUBLIQUE

La réunion publique s'est tenue le mardi 26 janvier 2021. En pleine période de la crise sanitaire du COVID, elle s'est déroulée en visio-conférence et diffusée sur le site internet de la commune et sur les réseaux sociaux.

Elle a été présidée et animée par Monsieur le Maire.

Cette réunion n'a pas donné lieu à un débat avec la population.



Châteauneuf Site officiel de la ville de Châteauneuf-Grasse

VIE MUNICIPALE VIE PRATIQUE VIE CULTURELLE VIE SOCIALE VIE SPORTIVE

PRÉSENTATION DU PADD

Réunion publique du 26 janvier 2021

PLU REVISION Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD

ESPACE

La retransmission est terminée.
Merci pour votre attention.

Châteauneuf

Consultez la rubrique [urbanisme](#) pour visionner les documents du PADD.

Diaporama présenté en visio-conférence le 26 janvier 2021

SYNTHÈSE DE LA DEUXIÈME RÉUNION PUBLIQUE

La réunion publique s'est tenue le mercredi 21 septembre 2022 à la Terrasse des Arts. Elle a été présidée et animée par Monsieur le Maire.

Le diagnostic et le projet d'aménagement de la commune ont été présentés.

Environ 80 personnes étaient présentes.

DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT & PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Un débat a suivi, mettant en évidence les principales préoccupations de la population.

Principaux résultats de la concertation

- **Les épisodes de sécheresses s'observent de plus en plus. Quelle est la ressource en eau et les solutions d'avenir pour Châteauneuf ?**
 - *Monsieur le Maire rappelle la situation de Châteauneuf-Grasse et les compétences de chacun dans la gestion de l'eau. Les fuites du Canal du Foulon, situées en amont de la station de traitement, seront bientôt réparées.*
 - *La commune a repris la compétence eau à la CASA pour les ouvrages agricoles.*
 - *Les problèmes de ressource en eau ne doivent pas impacter la filière agricole. Il faudra plutôt faire des économies sur l'hôtellerie, le golf, le tourisme...*
- **Quid de l'ancien Intermarché ?**
 - *Une réouverture est prévue en 2023*
- **Il est prévu d'augmenter les zones agricoles. Comment y parvenir ?**
 - *Les zones agricoles sont déjà en augmentation. 5 propriétaires ont déjà demandé à la commune de reclassés en zone agricole. Par ailleurs, la Chambre d'Agriculture ne souhaite pas classer des friches urbaines en zone agricole.*
- **Réflexions autour du photovoltaïque, de la géothermie...**
- **Comment les circulations piétonnes seront prises en compte le long de la route de Grasse ?**
 - *Des réflexions sont en cours, en lien avec le Golf, pour la création de cheminement piéton.*
 - *Des trottoirs seront réalisés le long de la route de Grasse. Pour y parvenir, un emplacement réservé pour élargissement sera utilisé au fur et à mesure des opportunités.*
 -
- **La densification de la route de Grasse est trop importante**
 - *Monsieur le Maire rappelle l'objet de la révision du PLU, qui vise notamment à réduire la constructibilité en*

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PHASE 1&2

DIAGNOSTIC & ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

RÉUNION PUBLIQUE // 21 SEPTEMBRE 2022



Diaporama présenté à la population le 21 septembre 2022

DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT & PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

zone UBm.. En 2019, lors du précédent PLU, c'est l'État qui avait demandé la densification le long de la route de Grasse. Des maisons individuelles ont été rachetées par des promoteurs pour faire de grosses opérations immobilières.

→ Le PLU en cours de révision maintien quand même une certaine densification dans quelques secteurs urbains, car la commune a des obligations de création de logements locatifs sociaux.

Les autres aspects relevés ont porté sur des questions liées à la vie quotidienne sur le territoire (école, fibre, budget...).

Conclusion :

La seconde réunion publique de présentation du diagnostic territoriale et du projet de territoire n'a pas fait ressortir d'opposition au document présenté par la Municipalité de Châteauneuf-Grasse.

Les préoccupations principales concernaient plus particulièrement les projets en cours et la ressource en eau.

La deuxième grande phase du Plan Local d'Urbanisme concerne la traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), à travers notamment le zonage et le règlement.

Une réunion publique s'est tenue le mardi 1^{er} juillet 2025 à 18h30 dans la salle polyvalente La Terrasse des arts, afin que les habitants puissent prendre connaissance des documents produits et émettre ainsi des avis et d'éventuelles remarques.

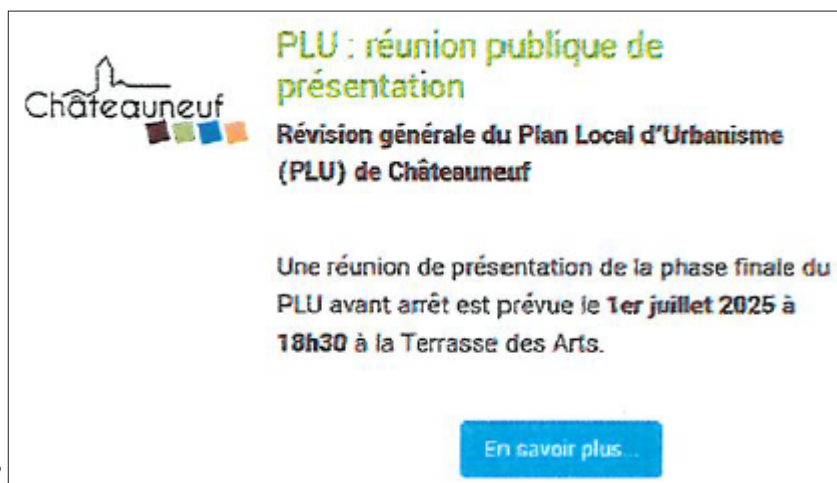
Présentation des actions de concertation

La réunion de présentation du projet de territoire à la population a été annoncée par :

- Une publication sur le site internet de la Mairie
- Un affichage sur les panneaux publics
- Des articles dans la presse locale



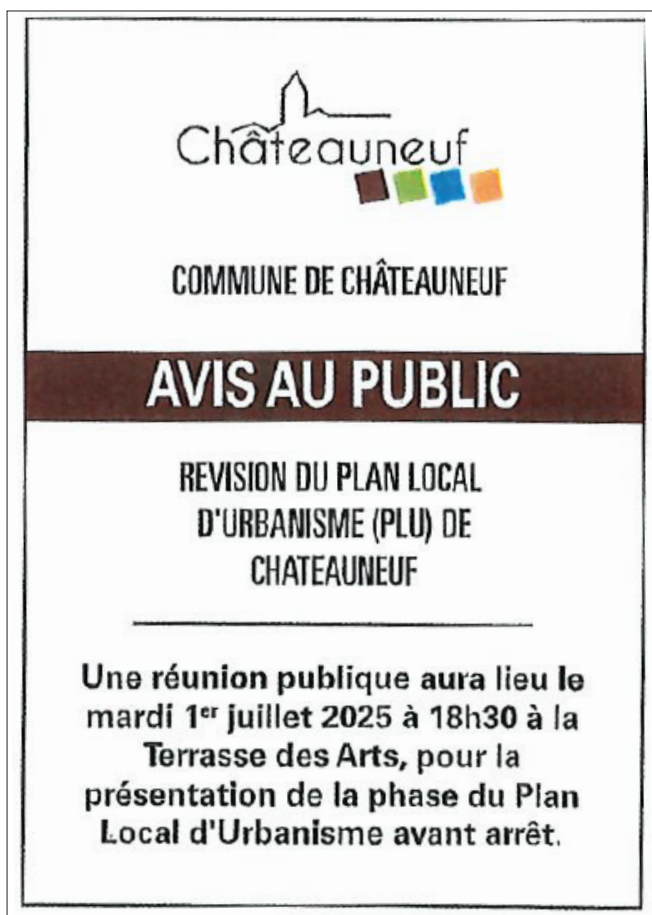
Extrait d'affichage sur les panneaux publics



Annonce de la réunion publique sur le site internet de la Mairie



Publication dans Nice Matin du 20 juin 2025



Publication dans Nice Matin du 29 juin 2025



Publication dans La Tribune du 20 juin 2025

SYNTHÈSE DE LA RÉUNION PUBLIQUE

La réunion publique s'est tenue le mardi 1er juillet 2025 à la Terrasse des Arts. Elle a été présidée et animée par Monsieur le Maire.

La réunion a été ouverte à 18h35.

Monsieur le Maire, Monsieur l'adjoint à l'urbanisme et le bureau d'études chargé de l'élaboration de la révision du PLU ont présenté, par le biais d'un diaporama, les principales traductions réglementaires du projet de territoire, après avoir fait un rappel des grandes étapes de la révision du document d'urbanisme et des enjeux et contraintes applicables sur le territoire (contexte réglementaire et notamment la loi Climat et Résilience, risques naturels, biodiversité...).

Environ 100 personnes étaient présentes.

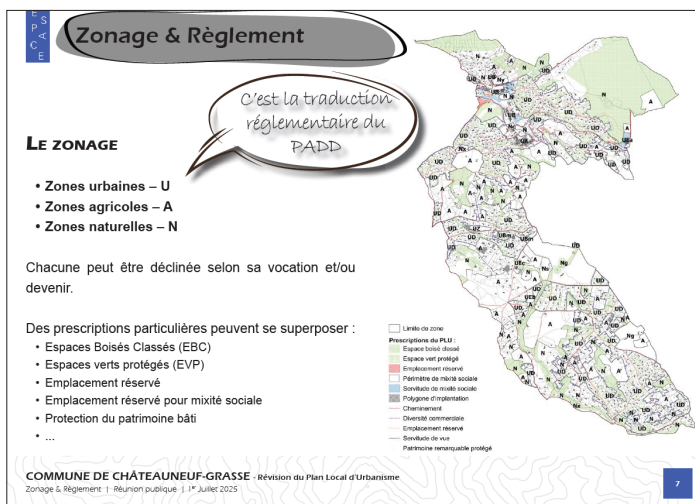
Un débat a suivi, mettant en évidence les principales préoccupations de la population.

**De quoi on parle ce soir ?**

- Rappel du contexte réglementaire et du projet politique
- Présentation du zonage et du règlement
- Suite de la procédure

COMMUNE DE CHÂTEAUNEUF-GRASSE - Révision du Plan Local d'Urbanisme
Zonage & Règlement | Réunion publique | 1^{er} Juillet 2025

3

**Et après ?**

L'arrêt du PLU

LE DOSSIER DE PLU ARRÊTÉ :

- **LE RAPPORT DE PRÉSENTATION** : il présente le diagnostic de la commune et explique l'ensemble des choix qui ont été pris
- **LE PADD** : il exprime le projet politique
- **LE RÈGLEMENT ET LE ZONAGE**
- **LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** : elles précisent les intentions d'aménagement sur un secteur ou sur une thématique
- **LES ANNEXES** : documents informatifs
- **LES PIÈCES ADMINISTRATIVES** : délibérations, bilan de la concertation, etc...

Délibération en Conseil Municipal

Recueil des avis des institutions : État, Région, CASA, Chambre d'Agriculture, Autorité environnementale, etc...

COMMUNE DE CHÂTEAUNEUF-GRASSE - Révision du Plan Local d'Urbanisme
Zonage & Règlement | Réunion publique | 1^{er} Juillet 2025

17

Extrait du diaporama présenté à la population le 1^{er} juillet 2025

Principaux résultats de la concertation

- **Les corridors écologiques prévus permettent-ils le déplacement des sangliers ?**
→ Comme précisé, au sein de la zone urbaine, on parle plutôt de petite faune, type hérissons. Monsieur le Maire apporte des précisions sur la régularisation des sangliers.
- **La méthodologie de calcul de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est-elle similaire à celle du CEREMA ? pourquoi exclure les parcelles de moins de 2 500 m² ?**
→ La méthodologie est précisée. Il est rappelé que les données du CEREMA sont établies à l'échelle de la France et peuvent laisser apparaître des incohérences selon les territoires. Comme préconisé et travaillé conjointement avec les services de l'État, l'utilisation de données locales (permis de construire) peut être admise. C'est ce qui a été fait à Châteauneuf-Grasse. Aucune parcelle n'est exclue. En cohérence avec les guides ZAN édités par le Ministère, la notion de densification est intégrée, qui considère que des parcelles inférieures à une superficie, englobées dans un tissu urbain constitué, s'apparentent davantage à de la densification qu'à de la consommation d'ENAF.
- **Qui désigne le commissaire enquêteur ?**
→ C'est le Tribunal Administratif qui désigne le commissaire enquêteur.
→ Il est rappelé que les dires qui sont formulés lors de l'enquête publique doivent être argumentés et motivés.
- **Quels délais pour la procédure ?**
→ Le rapport de présentation doit encore être rédigé et relu. L'arrêt du PLU interviendra probablement en septembre 2025. S'ensuivra ensuite un délai administratif pendant lequel les partenaires institutionnels devront étudier le dossier et donner leur avis. Ce n'est qu'à l'issue de ce délai que l'enquête publique pourra être ouverte, probablement au premier trimestre 2026.
- **Il est dommage que le projet d'aménagement urbain prévu dans le document d'urbanisme soit autant décorrélié des problèmes de circulation et de mobilité. L'offre en transports en commune n'est pas cohérente.**
→ Monsieur le Maire rappelle que la majorité des voies de la commune sont départementales. Des élargissements sont prévus sur quasiment l'ensemble des axes, mais que les procédures pour parvenir à acquérir le foncier sont longues à mettre en œuvre.
- **Le PLU révisé va permettre de créer de nouveaux logements sociaux. Le secteur des Plaines va-t-il être concerné, alors qu'il est déjà saturé ?**
→ Le PLU révisé prévoit l'inscription de 8 emplacements réservés pour mixité sociale. Ils seront situés principalement dans le secteur de Pré du Lac et des Mousquettes.
→ Il est rappelé qu'un des objectifs de la mise en révision du PLU concerne tout particulièrement la sur-densité observée dans le secteur des Plaines. La révision du PLU a pour objet de limiter à l'avenir le développement encore possible dans ce secteur.
- **De fortes inquiétudes sur les difficultés de circulation dans le secteur des Plaines sont ressorties, notamment avec les nombreux programmes de logements qui vont bientôt sortir.**

Les autres aspects relevés ont porté sur des précisions concernant des projets en cours ou des questions liées à la vie quotidienne sur le territoire.

Conclusion :

La réunion publique de présentation de la traduction réglementaire du projet de territoire n'a pas fait ressortir d'opposition au document présenté par la Municipalité de Châteauneuf-Grasse.

Les préoccupations principales concernaient plus particulièrement les projets en cours et la corrélation entre constructibilité et circulation.

Une concertation s'est tenue de manière continue durant l'établissement du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Châteauneuf-Grasse.

Elle s'est déroulée conformément au cadre fixé par la délibération n° 57/2020 du 22 octobre 2020.

Les réunions publiques organisées par la commune ont permis d'informer les habitants et de leur fournir les explications nécessaires à la compréhension du document d'urbanisme. Aucune observation majeure remettant en cause l'essence même du projet n'a été exprimée.

Les observations consignées sur le registre mis à disposition du public ont été étudiées par la commune.

Des publications ont été régulièrement faites sur le site internet de la commune et dans le journal municipal.

Il peut ainsi être considéré que le public a pu être suffisamment informé quant au projet de révision du PLU.

La concertation se poursuivra avec l'étape majeure que constitue l'enquête publique.

Département des Alpes-Maritimes

Commune de Châteauneuf (06740)

REGISTRE D'OBSERVATION

OBJET : REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Délibération n° 57/2020 séance du 22 octobre 2020.

Le présent registre, contenant 16 pages, a été coté et paraphé par nous,

Monsieur Emmanuel DELMOTTE, Maire de la Commune de Châteauneuf, (06740).

Commencé le 22 octobre 2020.

A Châteauneuf, le

Signature



1/32

- ① Camier reçu le 18 septembre 2020 de M. PARISSIADES P.
- ② Camier reçu le 02 février 2021 de Mme Laveilley dadda.
- ③ Camier reçu le 01 février 2021 de Mme Pineton de Chaudou.
- ④ " " " 12 février 2021 de M. FAUREUX
- ⑤ " " " 17 février 2021 de Mme BURLAT
- ⑥ " " " 01 avril 2021 de M. Mme POLLET
- ⑦ Camier " " 12 avril 2021 de M. ANDRIEU
- ⑧ Camier " " 12 avril 2021 de la sci les patriotes
- ⑨ " " " 16 mai 2021 de M. BOUTET
- ⑩ Camier " " 26 septembre 2021 de Mme l'Heritier &
de M. Canavese
- ⑪ " " " 28 septembre 2021 de M. AUDISERT
- ⑫ " " " 02 novembre 2021 de M. BEZERT &
Mme BECK
- ⑬ " " " 30 novembre 2021 de M. AUGER
- ⑭ " " " 07 décembre 2021 de M. CHAVALLIER
- ⑮ " " " " " de M. COTTON
- ⑯ " " " 31 janvier 2022 de M. AILLAUD

- 17) Courrier reçu le 04 février 2022 de M. Botlan
- 18) " " " 16 février 2022 de BEAC P. Cresp pour le compte de la propriété de M. & Mme Talloney.
- 19) Courrier reçu le 26 janvier 2022 de la SAN BASTIAN.
- 20) " " le 06 avril 2022 de Gien du Piéchal.
- 21) Courrier " " 13 juin 2022 de Goffe de la Grande Bastide
- 22) Courrier reçu le 21 juillet 2022 de M. & Mme CHAPELLE André et de M. CHAPELLE LY.
- 23) Courrier reçu le 20 Août 2022 de M. & Mme Delépine
- 24) Courrier reçu le 5 juillet 2022 de N. Stokin.
- 25) Courrier reçu le 3 novembre 2022 de N. Néhuil
- 26) Courrier reçu le 25 mars 2023 de N. Gallet
- 27) Courrier reçu le 25 mai 2023 de Mme Astu.
- 28) Courrier reçu le 21 mai 2024 de N. Salome pour M. Alexander Gukin représentant de la SAS sport & loisirs
- 29) Courrier reçu le 13 juin 2024 de N. LOPPIN G.
- 30) Courrier reçu le 21 juin 2024 de N. FAUREUX B.
- 31) Courrier reçu le 1^{er} juillet 2024 de M. Schneider
- 32) Courrier reçu le 2 septembre 2024 de N. LE THIEIS

3/32

- (33) Courrier reçu le 24 avril 2025 de Naitie ROSSANINO
représentant les Conscits PERCEGRIN.
- (34) Courrier reçu le 27 juin 2025 de Monsieur VAN BIERVLIET
- (35) Courrier reçu le 07 Août 2025 de M & Mme POLLET.
- (36) Courrier reçu le 18 Août 2025 de M Alenda Po.
- (37) " " 22 Juillet 2025 de Nour Jardin
- (38) " " — 2020 de Mme DUTTO
- (39) " " 04 sept 2025 de M & Mme AUDANT
- (40) " " 31 Sept 2025 de M. Audant V
- (41) " " 9 février 2026 de M VERGONI G.
- (42) " " 13 février 2026 de M VIANO M.
- (43) " Mail " 3 Mars 2026 de Mme BURLIOT
- (44) Courrier reçu le 16 février 2026 de M & Mme ISNERO