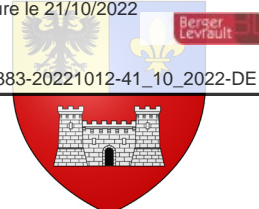


PLU
REVISION

Envoyé en préfecture le 21/10/2022
Reçu en préfecture le 21/10/2022
Affiché le
ID : 006-210600383-20221012-41_10_2022-DE



COMMUNE DE CHATEAUNEUF-GRASSE

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES PADD

E
S P A C E

Élément central du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 2035.

Il expose de façon claire et accessible la stratégie du développement territorial à long terme, en répondant aux principes de développement durable qui inscrivent le PLU dans des objectifs plus lointains que sa propre durée.

Même s'il est non opposable aux autorisations d'urbanisme, le PADD est cependant un cadre de référence des différentes actions d'urbanisme et d'aménagement concernant la commune.

Ainsi, c'est en cohérence avec le PADD que le règlement fixe les règles d'utilisation des sols. De même, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont établies dans le respect du PADD.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) correspond au document cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il présente le projet communal et définit les orientations générales à l'échelle de la commune. Ces orientations croisent les enjeux de plusieurs domaines de la politique publique :

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

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

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

Le diagnostic territorial, préalablement établi dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, a permis à la commune de Châteauneuf-Grasse de dégager les éléments qui lui permettent d'exprimer son projet communal au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ces Orientations s'appuient également sur les objectifs développés dans la délibération prescrivant la révision du PLU, à savoir :

- Promouvoir le développement durable aux différentes 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.

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

- 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

Envoyé en préfecture le 21/10/2022

Reçu en préfecture le 21/10/2022

Affiché le



ID : 006-210600383-20221012-41_10_2022-DE

ORIENTATION N°1

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RÉFLÉCHI ET RAISONNÉ POUR
MAINTENIR LE CADRE DE VIE

OBJECTIF 1 : MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

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

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

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

- Créer un boulevard urbain sur la RD 2085, avec la composition de façades urbaines attractives :
 - affirmer l'accroche urbaine de Pré du Lac au pôle de centralité du village et de ses extensions,
 - restructurer les circulations automobiles et modes actifs, accompagnées d'aménagements paysagers qualitatifs le long du boulevard et des connexions avec les espaces situés en arrière plan,
 - renforcer l'offre d'activités commerciales, de services, d'artisanat et d'équipements publics liés à la vie quotidienne,
 - renforcer l'offre de logements en complément des activités économiques et équipements,
 - renforcer l'offre de stationnement sous différentes formes (sous-terrain, silo, extérieur...).
- Valoriser davantage les espaces publics en lien avec :
 - la place des Pins, coeur de vie locale : réduire les stationnements au profit d'espaces qualitatifs conviviaux,
 - les activités économiques établies autour de la place des Pins à Pré du Lac,
 - les équipements publics structurants, existants et futurs, qui s'étendent depuis le village historique jusqu'à Pré du Lac.
- La réorganisation du secteur des Mousquettes pour la création d'un nouveau pôle d'activités tertiaires. Ce nouveau pôle comporte déjà un nombre important de commerces et de services (coiffeur cordonnier ...etc). Il conviendra de poursuivre son développement en améliorant l'accessibilité du site par les modes actifs depuis le secteur Pré-du-Lac et le Centre-village.

Action 3 : Valoriser la centralité du secteur des Mousquettes

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

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

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

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

Action 1 : Améliorer le parc résidentiel existant

- Poursuivre les actions en faveur de la réhabilitation du bâti existant dégradé/vacant, notamment dans le village historique, et dans le secteur Pré-du-lac. La commune poursuit l'objectif d'environ 20 réhabilitations de logements vacants d'ici 2035.
- Promouvoir le développement de mesures et prescriptions en faveur des économies d'énergie.
- Prévoir dans les nouveaux projets d'aménagement des constructions à énergie positive, notamment.

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

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

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

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

Pour répondre aux objectifs de mixité sociale, le PLH 2020-2025 de la CASA, en vigueur sur la commune, fait état de 20 logements à produire par an, incluant 9 logements dits SRU (logements sociaux imposés au titre de la loi SRU).

Le PLH sera étudié régulièrement pour répondre aux besoins de la population et aux objectifs de mixité

sociale. A ce titre, le PLU prévoira dans ses traductions règlementaires des emplacements réservés pour mixité sociale et des périmètres de mixité sociale:

OBJECTIF 3 : ADAPTER LES ÉQUIPEMENTS

- Mettre à niveau les infrastructures et superstructures aux besoins actuels et répondre au développement touristique.
- Mettre à niveau les équipements publics et anticiper les besoins futurs par la réalisation de jardins familiaux, complexe sportif (plateforme sportive en lien avec le collège et les équipements sportifs existants).
- Favoriser l'embellissement des espaces publics : parcs, places publiques, etc ...
- Réaliser progressivement les aménagements nécessaires à la sécurisation des espaces déjà urbanisés face aux risques (entretien des berges, élargissements des voies...).

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

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

OBJECTIF 5 : ASSURER LA TRANSITION NUMÉRIQUE

L'accès au numérique en très haut débit est aujourd'hui indispensable à la vie de nos territoires.

En ce sens, la commune participe à la mise en oeuvre des priorités d'aménagement numérique définies dans le Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique des Alpes-Maritimes (SDDAN) et notamment :

- Favoriser l'égalité d'accès au numérique dans un objectif d'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services.
- Equiper le territoire du «tout numérique» avec le développement du dégroupage, montée en débit de l'ensemble des foyers, fibre optique à l'horizon 2021, couverture téléphonique optimale.

- Faciliter le télétravail avec l'équipement progressif des quartiers résidentiels en haut débit numérique afin de réduire les déplacements.
- Développer des sites de travail partagés dans les zones d'activités de Châteauneuf et sur le pôle de centralité (exemple de ruches et pépinières artisanales et/ou numériques...).

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

OBJECTIF 6 : LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

- Maîtriser le développement communal, en adéquation avec les ressources et les équipements et en préservant le cadre de vie de Châteauneuf-Grasse :
 - les perspectives de croissance démographique sont fixées à environ 0,5% par an à l'horizon 2035 soit environ 19 habitants de plus par an.
 - pour répondre aux besoins en logements liés à la croissance démographique et au desserrement des ménages la commune devra produire environ 18 logements/ an.
- Privilégier le développement urbain dans les espaces à enjeux constitués par la création et/ou le renforcement des centralités secondaires en relation avec :
 - le village historique : site de Pré du Lac et sites des Mousquettes,
 - la route de Nice : site de Saint-Jaume,
 - le secteur des Plaines - Route de Grasse.
- Contenir l'enveloppe urbaine et assurer un équilibre entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles :
 - Définir l'enveloppe urbaine en la limitant en priorité aux espaces bâtis existants, aux espaces pouvant assurer un développement urbain mesuré de la commune et aux secteurs situés à proximité des centralités où se trouvent les commerces, services, transports en commun... ;
 - Préserver les espaces naturels et agricoles assurant le maintien du paysage identitaire et de la biodiversité sur le territoire communal.
- Envisager une forme de développement permettant de resserrer l'espace urbain :
 - Poursuivre les opérations de rénovation et réhabilitation du patrimoine bâti dégradé ou vacant, notamment par la réhabilitation des logements vacants ;
 - Optimiser le développement de l'urbanisation (habitat, activités, équipements, ...) sur des secteurs assurant un niveau de desserte et d'équipement suffisant ;
 - Utiliser le potentiel constructible des espaces vierges au sein de l'enveloppe urbaine, en cohérence avec les paysages, la qualité de vie de Châteauneuf et le niveau d'équipement.

Ainsi, à l'horizon 2035, la consommation de l'espace sur le territoire de Châteauneuf-Grasse s'élève à environ 12,1 hectares :

- environ 11 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 retenue et objectifs du PLH de la CASA), en équipements et en activités.

- environ 1,1 ha d'espaces non bâtis situés en extension de l'enveloppe urbaine seront nécessaires pour répondre aux besoins en logements et devront en outre être intégrés à la nouvelle enveloppe urbaine du PLU.

Une consommation annuelle moyenne de l'ordre de 0,76 hectare (2019-2035) est en baisse par rapport aux périodes passées.

Conformément à la loi Climat et Résilience, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est estimée à environ 7,6 hectares pour la période 2021-2031.

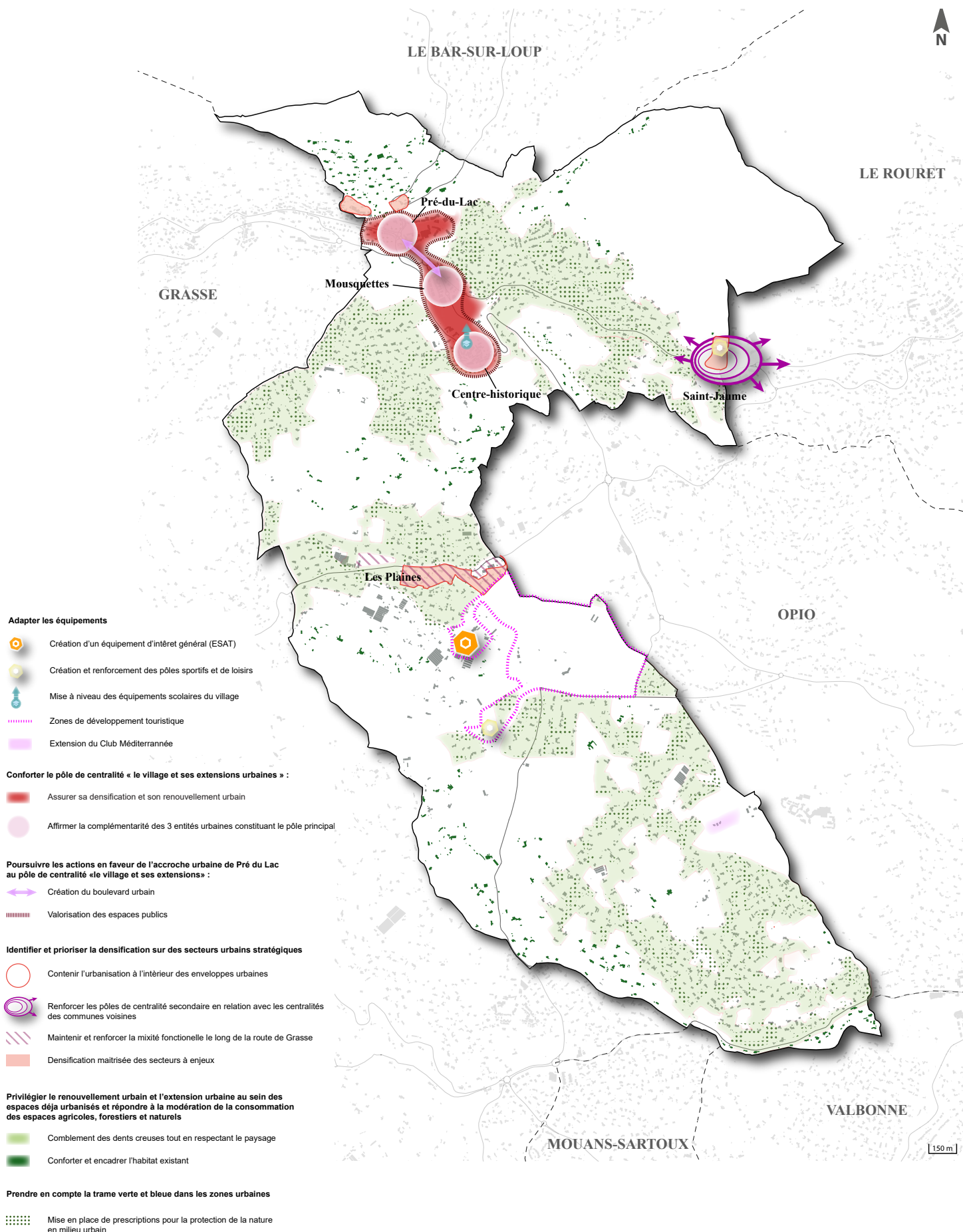
Outre les besoins en espaces vierges et résiduels pour répondre aux perspectives d'évolution fixées à l'horizon 2035, 3,9 ha d'espaces urbanisés (73%) et d'espaces non bâtis protégés par des prescriptions dans le PLU (22%) sont situés en zones naturelles et seront réintégrés en zones urbaines dans le PLU.

Ces 3,9 ha ne constituent pas de capacités d'accueil mais sont intégrés en zone urbaine du fait de leur continuité avec une entité bâtie existante. Cette réintégration en zone urbaine permet de structurer l'urbanisation globale des secteurs.

Rappel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 : 33,2 hectares soit 3,32 ha/an :

- Habitat individuel : 31,3 ha ;
- Habitat collectif : 0,7 ha ;
- Mixité fonctionnelle : habitat/commerces/services : 0,2 ha ;
- Activité agricole : 0,9 ha ;
- Equipement : 0,07 ha.

ORIENTATION 1 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RÉÉQUILIBRÉ ET RAISONNÉ POUR MAINTENIR LE CADRE DE VIE



Envoyé en préfecture le 21/10/2022

Reçu en préfecture le 21/10/2022

Affiché le



ID : 006-210600383-20221012-41_10_2022-DE

ORIENTATION N°2

RENFORCER ET DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE TOURISTIQUE ET
AGRICOLE SUR LA COMMUNE

OBJECTIF 1 : DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Action 1 : Préserver et soutenir l'activité agricole

Historiquement associée à l'identité communale, l'agriculture joue un rôle majeur dans l'organisation et la structure des paysages locaux, mais constitue aussi une filière créatrice d'emplois, véritable pilier économique de Châteauneuf.

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

De manière générale, la révision générale du PLU ne remet pas en cause les actions inscrites dans le PADD du PLU d'origine :

« placer l'agriculture au centre des procédures d'aménagement du territoire de Châteauneuf, comme levier d'action œuvrant pour la protection et l'entretien des paysages, du patrimoine et des milieux.

Son application vise à assurer de façon optimale la protection des espaces agricoles communaux, aussi bien dans le temps que dans l'espace.

Le PLU s'inscrit dans une volonté globale d'engager une démarche de redynamisation et de revalorisation de la filière agricole sur le territoire. »

Le PLU s'engage à :

- Reconnaître les terres d'exception, supports des productions agricoles à forte valeur ajoutée telles que les plantes à parfums et oliveraies, symbole de l'identité patrimoniale de Châteauneuf, et reconnus au patrimoine de l'UNESCO ;
- Poursuivre la mise en œuvre du projet d'autonomie alimentaire et énergétique du territoire : en lien avec le lycée horticole d'Antibes et d'autres partenaires ;
- Favoriser et accompagner les exploitations agricoles dans la diversification de leurs activités en autorisant, par exemple, et sous réserve de la réglementation en vigueur, le changement de destination des bâtiments agricoles : vente directe à la ferme, chambre d'hôtes, agrotourisme, etc... ;
- Faciliter le développement des filières agricoles locales en circuit court en rassemblant géographiquement les processus de production, transformation, valorisation et distribution et en autorisant, sous réserve des règles administratives, la création d'équipements agro-alimentaires de proximité (moulin, conserverie, légumerie...);
- Préserver les grands ensembles agricoles de toute urbanisation, notamment par la création d'une Zone Agricole Protégée assurant ainsi la pérennité agricole du secteur sur le long terme ;
- Reconnaître les espaces cultivés au sein du territoire communal et engager leur reclassement en zones agricoles (A) sur le plan de zonage ;
- Limiter et encadrer strictement la constructibilité dans les zones agricoles ;
- Maintenir l'activité pastorale sur le territoire communal ;
- Envisager une acquisition en tant que biens publics des terres agricoles permettant l'installation de pépinières, de coopérative d'intérêt collectif, de formations... ;
- Identifier et protéger les secteurs agricoles jouant un rôle central dans la structure du cadre paysager communal, ainsi que les espaces ponctuels remarquables caractéristiques du patrimoine local ;
- Sensibiliser la population aux enjeux agricoles communaux et initier la création de jardins familiaux, à proximité des espaces de vie ;
- Préserver et inscrire les espaces agraires urbains dans le réseau global de continuité écologique, participant au maintien de la nature ordinaire en ville ;
- Développer le potentiel de production agricole en mobilisant de nouvelles terres par la sensibilisation

des propriétaires privés pour la mise à disposition ou la cession de friches agricoles via l'animation foncière réalisée par la SAFER/commune/CASA.

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

La commune de Châteauneuf s'inscrit dans le soutien à l'activité économique de proximité, gage de qualité de vie.

Pour échapper à la perspective d'un territoire résidentiel péri-urbain, la commune à travers son PLU entend :

- Appliquer une réglementation en urbanisme incitative pour le petit commerce, artisanat et service de proximité :
 - bonification des droits à construire,
 - instauration d'un périmètre de sauvegarde,
 - limitation des exigences de stationnement et adaptation du stationnement à leur activités.
- Réintroduire de l'activité économique et des équipements de proximité au sein du centre historique ;
- Diversifier les activités par rapport à la dominante «sophipolitaine» afin d'atteindre un meilleur équilibre dans les offres d'emplois du bassin de vie (essentiellement tournées vers l'industrie de pointe, la recherche et développement et les nouvelles technologies de communication) ;
- Promouvoir l'artisanat et le tourisme (hôtellerie, centre de vacances, restauration, hébergement, gîtes d'étape), pour mettre à profit le cadre de vie et le savoir-faire local ;
- Prévoir dans les nouvelles opérations d'aménagements des bureaux professionnels ;
- Développer des habitations thématiques notamment en lien avec l'activité saisonnière (gîtes, chambres d'hôtes ou encore camping).

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

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

Action 4 : Maintenir et développer l'activité artisanale

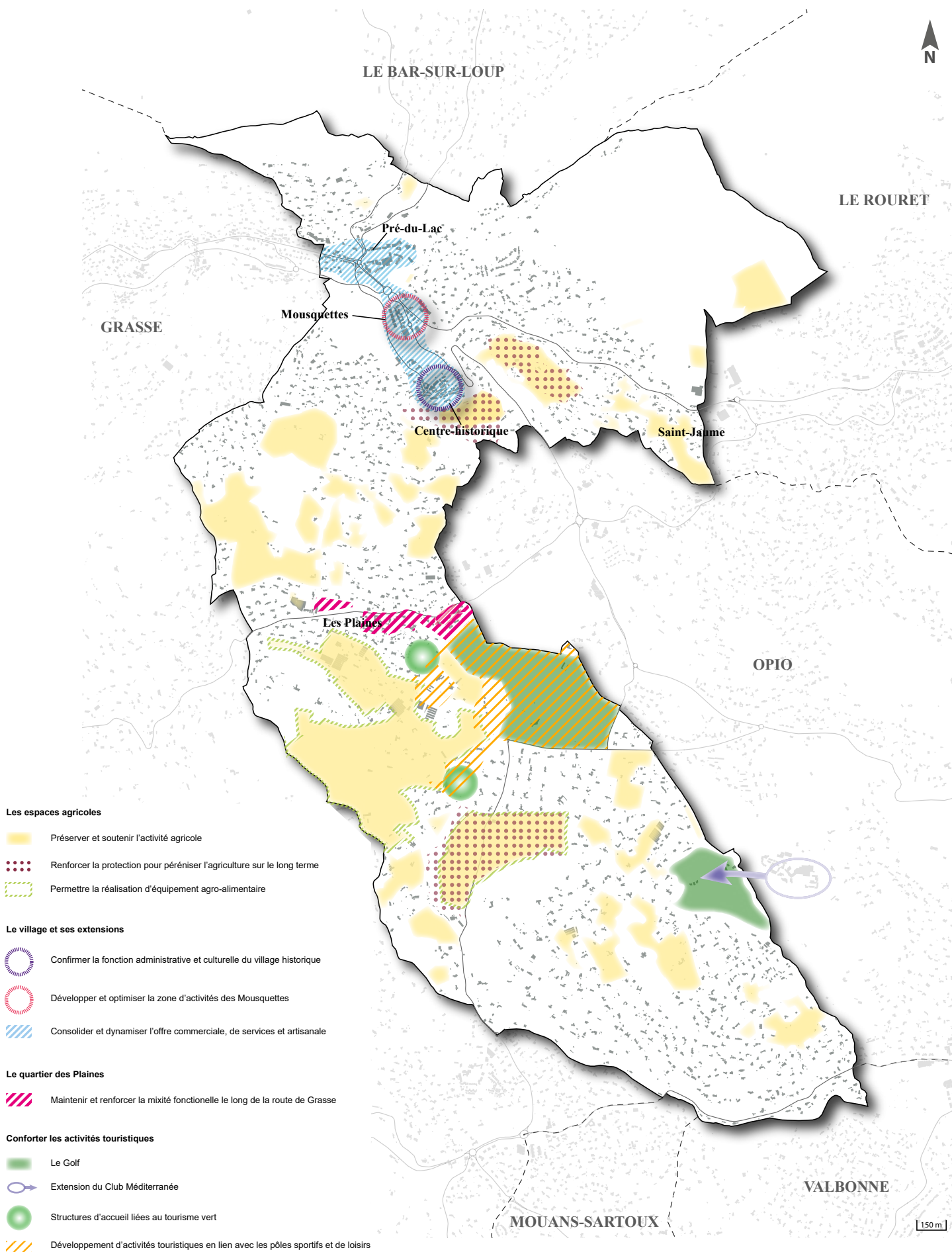
En signant la Charte de soutien à l'activité économique de proximité, la commune entend :

- Faciliter la promotion des savoir-faire artisanaux locaux et le «consommer local» ;
- Maintenir et renforcer l'activité artisanale et les artisans dans les pôles économiques de proximité dont le centre historique et le secteur des Plaines ;
- Assurer le renouvellement de l'artisanat en encourageant la reprise d'entreprises.

Action 5 : Conforter les activités touristiques

- Extension de l'offre en hébergement touristique notamment :
 - le camping à la ferme,
 - l'hôtellerie,
 - l'extension du Club Med.
- Compléter l'offre touristique à proximité directe du village en lien avec les équipements existants;
- Faciliter l'installation de gîtes ruraux ;
- Inciter à la création de structures de tourisme vert :
 - location de vélos,
 - point d'information,
 - lieux de rencontre où peuvent être organisés de la vente, des ateliers de découverte du milieu, de l'histoire, des traditions agricoles et culinaires du terroir, ...
 - etc.
- Mise en valeur des équipements existants (équipements sportifs, culturels) ;
- Développer des sentiers de randonnée pédestre, équestre et à VTT.

ORIENTATION 2 : RENFORCER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ COMMERCIALE, TOURISTIQUE ET AGRICOLE SUR LA COMMUNE



Envoyé en préfecture le 21/10/2022

Reçu en préfecture le 21/10/2022

Affiché le



ID : 006-210600383-20221012-41_10_2022-DE

ORIENTATION N°3

PROTÉGER ET PRÉSERVER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET
PATRIMONIALE

OBJECTIF 1 : PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT NATUREL

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

Les réservoirs de biodiversité

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

- Au titre de la trame verte, il s'agit des grands espaces naturels et agricoles : Vignal, socle du village, Bois de Saint Jaume et la Treille, les Plaines qui forment soit des réservoirs en milieux forestiers soit des réservoirs en milieu ouverts. Ils se situent en frange des zones urbaines. Les habitats d'oliveraies et de vergers sont des milieux semi-ouverts et les habitats de systèmes culturels et de prairies sont des milieux ouverts. Ces milieux sont favorables à la biodiversité, les grands espaces tels que les Plaines ou Vignal sont considérés comme des réservoirs de biodiversité à préserver. Ils ont également une fonction de transit pour les espèces. Par ailleurs, ils constituent des entités paysagères identitaires pour la commune.
- Au titre de la trame bleue, les cours d'eau et les zones humides constituent à la fois des réservoirs et des corridors écologiques qu'il est impératif de protéger. On trouve notamment sur la commune le cours d'eau de la Brague ou les plans d'eau situés sur le golf de la Grande Bastide et de celui de la Fontaine de l'Ormeau.
- Concernant la trame étoilée (corridor d'obscurité), la TVB intègre cette notion pour lutter contre les conséquences de la pollution lumineuse sur la biodiversité. En effet, la lumière artificielle nocturne possède un pouvoir d'attraction ou de répulsion sur les animaux vivants la nuit. Ce phénomène peut notamment désorienter certaines espèces et les conduire dans des pièges écologiques. Il peut également constituer une barrière lumineuse infranchissable.

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

Les corridors écologiques

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

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

Indispensables pour la mise en réseau des espèces et des milieux naturels, ces continuités forment des axes de communication du vivant qui doivent être soit maintenus soit reconstruits lors des travaux d'aménagement divers.

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

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

Le PLU intégrera diverses prescriptions et dispositions à ce sujet, et notamment :

- Classer en zone naturelle inconstructible, les espaces boisés identifiés comme réservoirs de biodiversité en milieux forestiers ;
- Classer en zone agricole, les terres exploitées et celles qui présentent un potentiel agronomique avéré.

La trame noire

Elle correspond à l'ensemble des initiatives visant à réduire l'éclairage artificiel.

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

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

OBJECTIF 2 : PROTÉGER LES PAYSAGES

Action 1 : Valoriser les perceptions paysagères indentaires

Il s'agit de protéger et mettre en valeur les sites patrimoniaux et paysagers remarquables, et porteurs de l'identité communale :

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

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

Dans une volonté de préservation mais aussi de valorisation de la naturalité (qu'elle soit de masse ou en ville), les coefficients de biodiversité seront mis en avant afin de valoriser les poussées vertes.

La lisibilité des corridors écologiques sera favorisée à travers les espaces urbanisés. En effet, ils participent à l'aération du tissu bâti et contribuent au renforcement de la trame paysagère existante.

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

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

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

Action 1 : Préserver le caractère architectural historique des hameaux

- Faciliter la rénovation du bâti (paysage urbain, traitement des façades...);
- Préserver les restanques en pierres ainsi que les restanques contemporaines ;
- Affirmer le caractère piéton du centre-villageois ;
- Maintenir les caractéristiques architecturales du bâti communal (prospect, alignement...);
- Valoriser les richesses architecturales du village (maison forte, église, maisons de village, ruelles, placettes, fontaines...), dont il convient de sauvegarder l'esprit et l'authenticité par des opérations de restauration et de réhabilitation réfléchies du bâti ancien, la mise en scène de la place centrale du village et des espaces publics...avec à terme la perspective d'un document opposable précis assurant la conservation de ses caractéristiques ;
- S'engager dans la reconnaissance du patrimoine vernaculaire et historique sur l'ensemble du territoire, au bénéfice notamment de l'inventaire patrimonial communautaire (protection des restanques, murets de pierres sèches le long des chemins ruraux, fontaines et lavoirs....) en mettant à profit le travail d'inventaire mené par la Communauté d'Agglomération ;
- Refuser «l'urbanisme opportuniste» le long des grandes entrées de ville : limiter la publicité sur les secteurs stratégiques, contenir les aires de dépôts et espaces dégradés le long des axes de transit ;
- Profiter de l'effet de balcon induit par la situation de corniche de l'axe Est-Ouest de la RD 2085 comme ouverture vers les attraits du territoire châteauneuvois (préserver un maximum d'échappées visuelles vers le Sud) ;
- Le territoire communal abrite un monument historique classé. Il s'agit de l'Église Notre-Dame du Brus, classée par l'arrêté du 20 août 1986. Le PLU s'engage ainsi à préserver ce monument.

La ville est concernée par un site inscrit : « Villages de Châteauneuf-Grasse et Opio et abords », inscrit par l'arrêté du 10 octobre 1974. Situé au sommet d'une colline dans son écrin de verdure, il comporte de nombreuses maisons anciennes qui jalonnent le lacs d'escaliers et les ruelles en pente. Le PLU s'engage ainsi à préserver ce site.

OBJECTIF 4 : ASSURER LA PRÉVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

Action 1 : Limiter l'exposition de biens et des personnes

- Poursuivre la politique d'investissement et d'équipement de la commune face au risque incendie avec deux secteurs prioritaires identifiés en rapport avec leur ouverture à l'urbanisation : Saint Jeume et la Treille. Certains secteurs d'urbanisation diffuse doivent voir leur constructibilité suspendue dans l'attente de leur mise en défense ;
- Prendre en considération le risque mouvements de terrains sur les secteurs l'Adret et la Fontaine de l'Ormeau ;
- Freiner l'imperméabilisation des sols dans les sites collinaires pour réduire les effets de ruissellement pluvial urbain. Le PLU intègrera les dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales, en cours d'étude. En attendant son approbation, un règlement transitoire a été adopté par la CASA en 2019. Le PLU intègrera donc ce dernier mais aussi les dispositions du PLU en vigueur ainsi que celles de la nouvelle compétence GEMAPI « Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations » de la CASA ;
- Gérer les problématiques de ruissellement en imposant la réalisation de dispositifs adaptés et protéger les axes naturels d'écoulement vis-à-vis des aménagements ;
- Limiter l'imperméabilisation dans les zones urbaines et à urbaniser en imposant les dispositifs adaptés ;
- Favoriser les aménagements permettant de répondre aux problématiques existantes de ruissellement, dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement ;
- La Brague et certains vallons affluents, lors de fortes précipitations, sont sujets à d'importantes crues, ainsi la priorité sur l'ensemble de la commune est de prendre en compte le risque des expansions des crues, et la préservation et l'entretien des talwegs existants.
- Le PLU sera compatible avec le PGRI ;
- Pour garantir la sécurité des biens et des personnes, les secteurs de densification et/ou d'urbanisation futures devront être compatibles avec la préservation des Zones d'Expansion des Crues (ZEC) identifiées par le SIAQUEBA. De plus, les ZEC contribuant activement à la gestion des crues et à la valorisation de l'environnement sont à préserver dans leur fonctionnement naturels, et à requalifier si besoin.
- Interdire l'urbanisation dans les secteurs à fort risque, notamment soumis à l'aléa feux de forêt ou conditionner l'urbanisation à la mise en sécurité des espaces ;
- Poursuivre et achever les travaux de sécurité incendies pour engager la révision du PPRIF.

OBJECTIF 5 : MAITRISER LA CONSOMMATION EN EAU

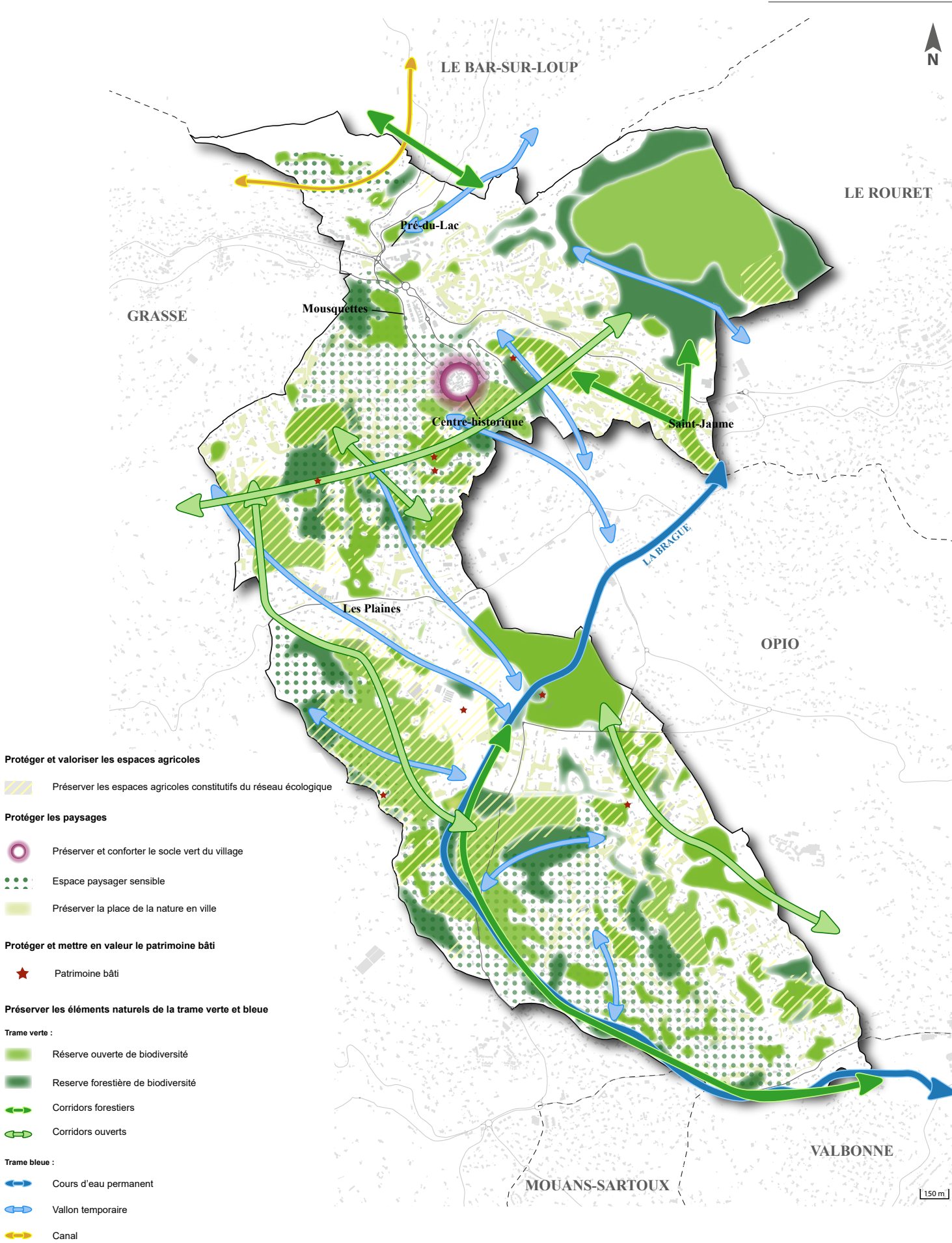
Action 1 : Economiser la ressource en eau

- Sensibiliser le public sur les économies et les techniques à mettre en place : récupération et stockage des eaux grises et des eaux de pluies ;
- Préserver la qualité des eaux avec, notamment :
 - la protection des eaux de surface (cours d'eau, ...) et des eaux sous-terraines (captages),
 - la limitation des rejets polluants avec des systèmes d'assainissement performants,
 - la mise en oeuvre de pratiques agricoles respectueuses de cette qualité.

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

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

ORIENTATION 3 : PROTÉGER ET PRÉSERVER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PATRIMONIALE



Protéger et valoriser les espaces agricoles

Préserver les espaces agricoles constitutifs du réseau écologique

Protéger les paysages

- Préserver et conforter le socle vert du village
- Espace paysager sensible
- Préserver la place de la nature en ville

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti

Patrimoine bâti

Préserver les éléments naturels de la trame verte et bleue

Trame verte :

- Réserve ouverte de biodiversité
- Reserve forestière de biodiversité
- Corridors forestiers
- Corridors ouverts

Trame bleue :

- Cours d'eau permanent
- Vallon temporaire
- Canal

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Envoyé en préfecture le 21/10/2022

Reçu en préfecture le 21/10/2022

Affiché le



ID : 006-210600383-20221012-41_10_2022-DE

ORIENTATION N°4

TENDRE VERS UNE MOBILITÉ DURABLE ET RAISONNÉE

OBJECTIF 1 : CONCILIER LES BESOINS EN DÉPLACEMENTS

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

L'étendue et la configuration du territoire de Châteauneuf-Grasse, ses dynamiques quotidiennes et son attractivité touristique ne sont pas sans conséquences sur l'organisation et la performance des déplacements tous modes confondus.

L'accessibilité générale de la commune et de ses grands équipements mérite d'être améliorée et la problématique des liaisons interquartiers doit également être approfondie.

Le PLU se doit donc de mettre en œuvre une politique des mobilités en adéquation avec les perspectives de développement de la commune, en faveur de l'intermodalité, de la réduction de l'intensité de la circulation et la desserte en transports en commun et enfin de l'amélioration des équipements en modes actifs.

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

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

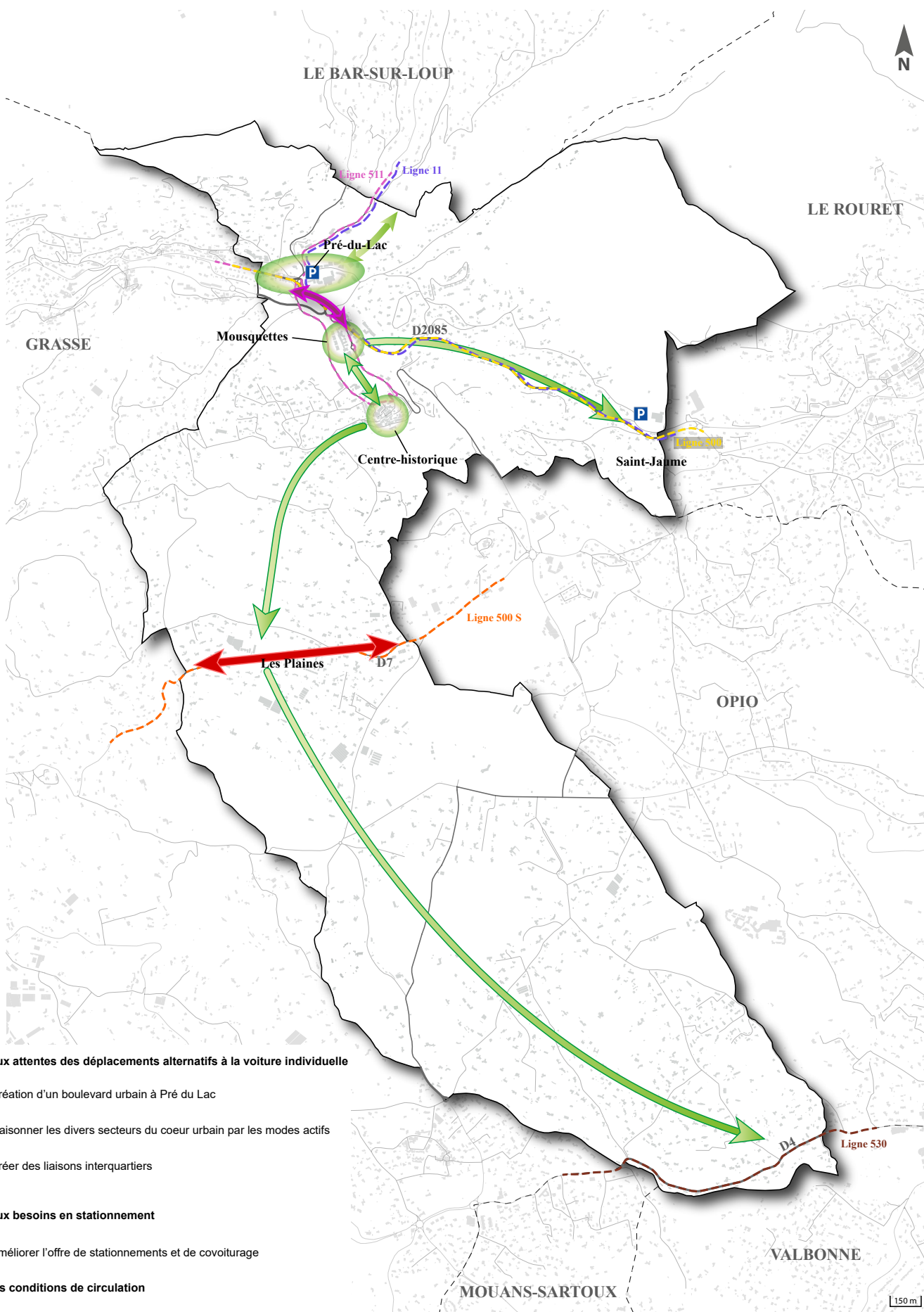
Action 2 : Sécuriser les axes routiers de la commune

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

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

Action 3 : Répondre aux besoins en stationnements

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



Répondre aux attentes des déplacements alternatifs à la voiture individuelle

- Création d'un boulevard urbain à Pré du Lac
- Liaisonner les divers secteurs du cœur urbain par les modes actifs
- Créer des liaisons interquartiers

Répondre aux besoins en stationnement

- Améliorer l'offre de stationnements et de covoiturage

Améliorer les conditions de circulation

- Améliorer et sécuriser les voies départementales