



Châteauneuf

DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES
PLAN LOCAL D'URBANISME

1A. RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme



SOMMAIRE

PARTIE 1 : PREAMBULE	5
Chapitre 1 : Le contexte communal et intercommunal	6
Chapitre 2 : Qu'est-ce qu'un PLU ?	11
Chapitre 3 : Articulation du PLU avec les documents d'urbanisme et d'aménagement	19
PARTIE 2 : DIAGNOSTIC	45
Chapitre 1 : Population	47
Chapitre 2 : Habitat	55
Chapitre 3 : Economie	64
PARTIE 3 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	73
Chapitre 1 : Milieu physique	75
Chapitre 2 : Biodiversité et trame verte et bleue	82
Chapitre 3 : Paysage et patrimoine	90
Chapitre 4 : Ressources naturelles : les ressources en eau	102
Chapitre 5 : Risques naturels et technologiques	106
Chapitre 6 : Nuisances et pollutions	112
Chapitre 7 : Les objectifs énergétiques	115
Chapitre 8 : Les sites susceptibles d'être touchés	119
PARTIE 4 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL	127
Chapitre 1 : Territoire	128
Chapitre 2 : Foncier, la constructibilité et leurs évolutions	137
Chapitre 3 : Analyse sectorielle	150
PARTIE 5 : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU	163

Chapitre 1 : Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et développement durables	165
Chapitre 2 : Les motifs de délimitation des zones et des dispositions réglementaires	178
Chapitre 3 : Compatibilité avec les plans et programmes supra-communaux	225
PARTIE 6 : PRISE EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT ET INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	235
Chapitre 1 : Justificatif du scénario au regard des problématiques environnementales	236
Chapitre 2 : Intégration des enjeux environnementaux dans le PADD	241
Chapitre 3 : Evaluation environnementale	245
Chapitre 4 : Résumé non-technique	268

Partie 1 : **PREAMBULE**

Chapitre 1 : LE CONTEXTE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL

I. CONTEXTE GENERAL

Châteauneuf, commune des Alpes Maritimes, s'étend sur 904 hectares. Elle est située au carrefour des communes de Grasse, Valbonne, Opio, le Rouyret et le Bar-sur-Loup. Sa situation de promontoire à 475 mètres d'altitude offre un panorama exceptionnel sur les reliefs des Pré-Alpes du Sud (massif du Cheiron, Thiey, Gorges du Loup, ...), ainsi que sur les massifs du Tanneron et de l'Estérel.

La commune présente deux organisations :

- *Le nord comprenant le pôle urbain de la commune avec le secteur Pré du Lac, les Mousquettes et le secteur du Village, en lien avec l'agglomération grasseoise et Sophia Antipolis par la RD 3.*
- *La partie sud, contenant de l'activité agricole et du résidentiel est en lien avec les communes de Valbonne et Opio.*

Administrativement, Châteauneuf appartient à l'arrondissement de Grasse et au canton de Valbonne qui comprend les communes de Le Bar-sur-Loup, Caussols, Courmes, Gourdon, Opio, Roquefort-les-Pins, Le Rouret, Tourrettes-sur-Loup et Valbonne.

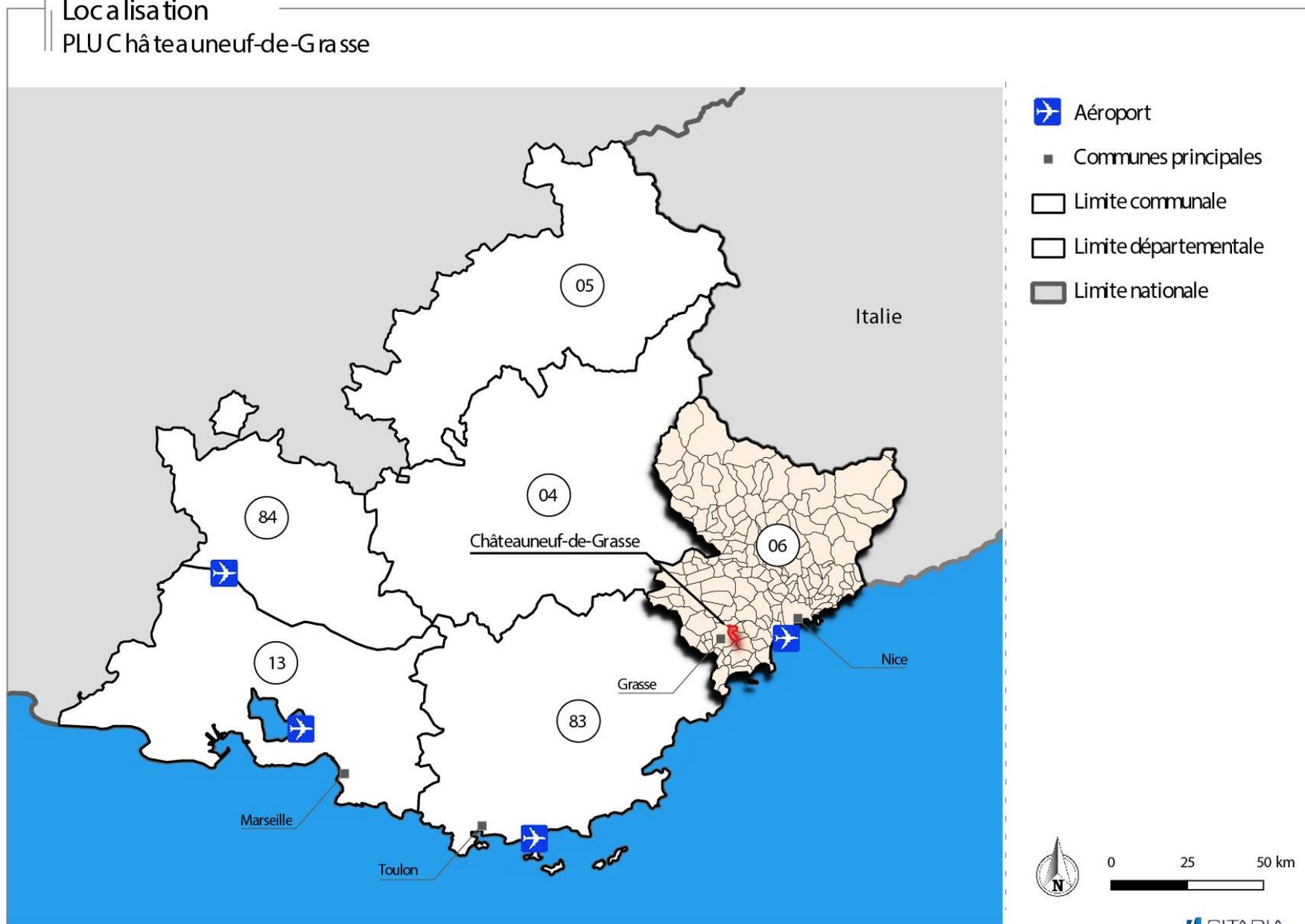
La commune souhaite actuellement penser son développement dans un cadre intercommunal, elle fait partie de la CASA (Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis). Elle recouvre une superficie de plus de **483 km²**, compte près de **176 000 habitants** en 2012, et regroupe **24**

communes : Antibes, Biot, Le Bar-sur-Loup, Châteauneuf, Caussols, Cipières, Courmes, Gourdon, La Colle-sur-Loup, Le Rouret, Opio, Roquefort-les-Pins, Saint-Paul-de-Vence, Tourettes-sur-Loup, Valbonne, Vallauris, Villeneuve-Loubet, Gréolières, Coursegoules, Bézaudun les Alpes, Bouyon, Les Ferres, Conségudes, La Roque-en-Provence.

Elle est compétente en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'équilibre de l'habitat, des compétences permettant de mettre en œuvre un projet de développement basé sur la solidarité et la complémentarité.

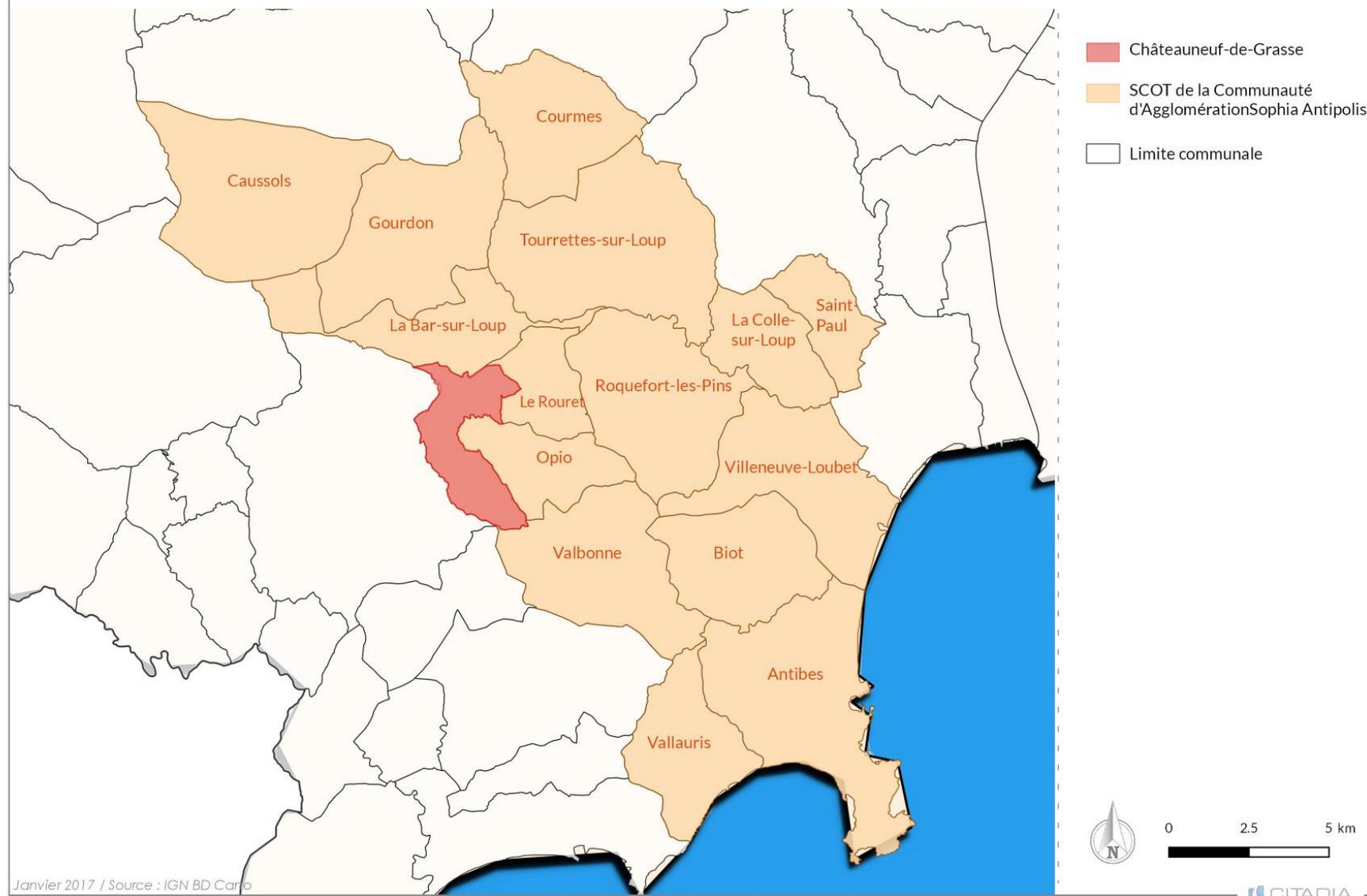
Localisation

PLU Châteauneuf-de-Grasse



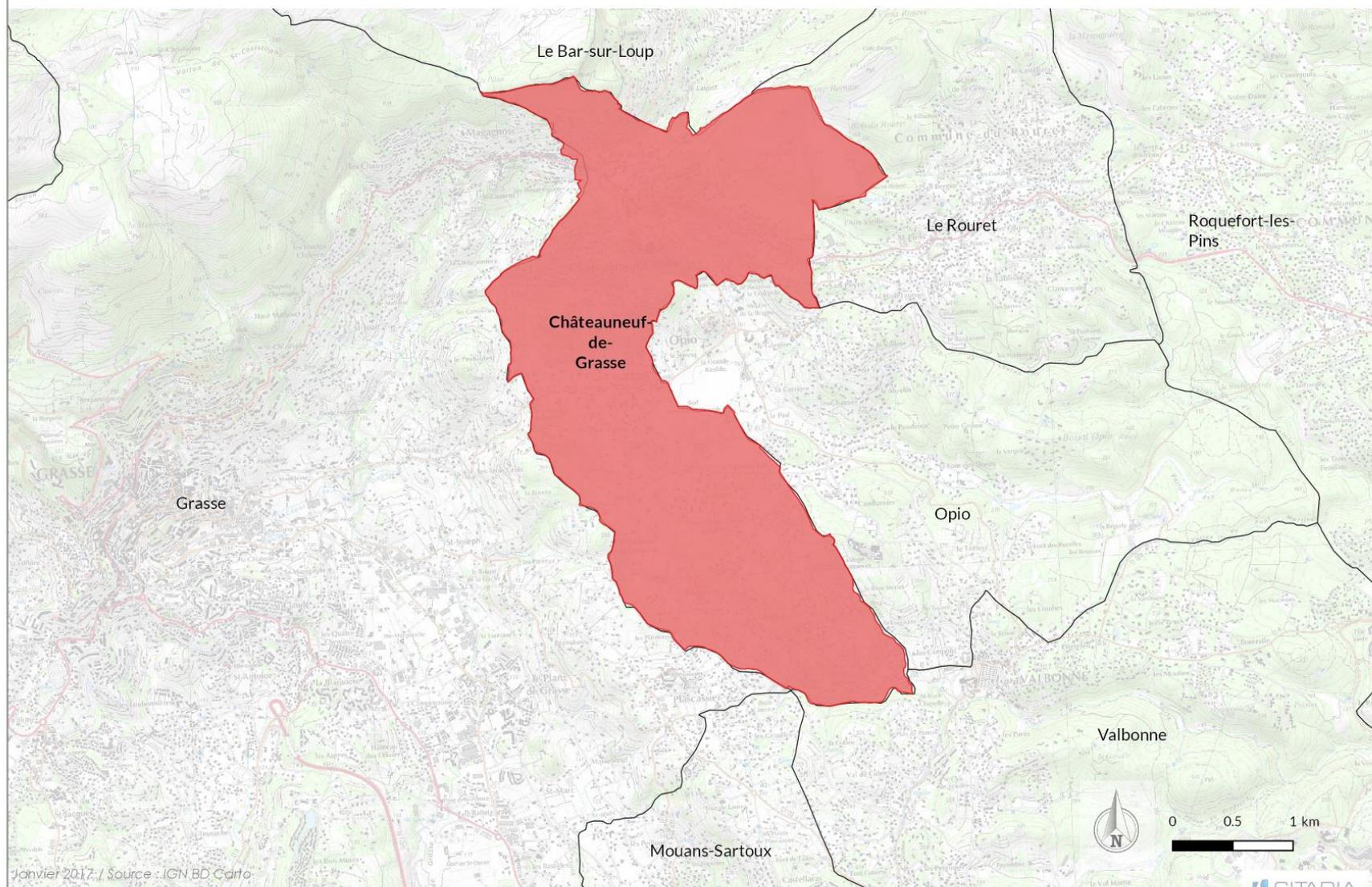
Localisation dans le SCOT

PLU Châteauneuf-de-Grasse



Localisation

PLU Châteauneuf-de-Grasse



II. PROBLEMATIQUE ET ENJEUX

Châteauneuf se positionne stratégiquement à proximité de plusieurs pôles d'emplois dynamiques (le parc international de Sophia Antipolis de Valbonne, les bassins de vie de Grasse, d'Antibes et de Nice) et de superstructures de transport (l'axe autoroutier A8, des aéroports de Cannes et de Nice).

Le développement de Châteauneuf est issu d'un double contexte :

- La création du parc d'activités de Sophia Antipolis au début des années 1970 a nettement impulsé le développement et la dynamique des communes du plateau de Valbonne : avec près de 25 000 emplois et des potentialités d'extension future, Sophia Antipolis constitue un enjeu fort ;
- Le desserrement de l'agglomération grasseoise et la forte pression foncière amènent à un desserrement des agglomérations de la Côte d'Azur en façade littorale et a orienté les nouveaux habitants vers l'arrière-pays.

Ce contexte a engendré une forte croissance démographique au cours des trois dernières décennies qui s'est traduite par un développement urbain et de l'habitat soutenu. Des dysfonctionnements majeurs se sont manifestés notamment en termes de volume des déplacements, de diffusion du bâti dans les espaces naturels, de multiplication des besoins en équipements et réseaux.

Ce cadre contextuel est à l'origine des caractéristiques suivantes :

- Le développement de nouvelles centralités, le plus souvent, à vocation économique le long des axes routiers très empruntés comme à Pré-du-Lac ou à la ZAC des Mousquettes.

- La perte de vitalité du centre-village fédérateur de l'identité communale qui a vu se délocaliser les services de proximité se délocaliser.
- La séparation des fonctions urbaines qui en résultent (habitat, pôle d'équipements publics, pôle commercial, pôle d'emploi) engendrant le recours systématique à l'automobile et l'occupation peu économe de l'espace.
- L'homogénéisation des types d'habitat générant une spécialisation résidentielle orientée principalement vers l'accueil des cadres et professions supérieures de Sophia Antipolis.

A travers ces constats, les premières problématiques communales se dessinent :

- Comment redonner plus d'attractivité et de vitalité au centre ancien et ainsi restaurer une dynamique villageoise ?
- Comment rééquilibrer l'offre de logements en direction d'un parc d'habitat solidaire, adapté aux besoins de la population communale ?
- Comment concilier la protection et la mise en valeur de l'environnement et les impératifs de développement communal ?

Chapitre 2 : QU'EST-CE QU'UN PLU ?

I. LE CADRE GENERAL

Le Plan Local d'Urbanisme est l'outil principal de mise en œuvre, à l'échelle communale, des politiques urbaines. Il donne à la commune un cadre de cohérence opérationnelle pour les différentes actions et opérations, publiques ou privées, en termes d'aménagement du territoire et doit permettre d'assurer la diversité des fonctions urbaines prévues par la loi.

Comme le faisait le POS, le PLU continue à préciser le droit des sols mais permet également d'exprimer le projet de la commune sur l'intégralité de son territoire et expose les actions et opérations envisagées en matière notamment d'espaces publics, de transport, de paysages, d'environnement et de renouvellement urbain.

Le PLU est un document à la fois stratégique, programmatique et opérationnel, énonçant des règles à court terme inscrites dans une vision prospective à long terme ; il est à la fois plus exigeant pour les élus que ne l'était le Plan d'Occupation des Sols (POS), plus lisible pour les citoyens et facilite ainsi la concertation à laquelle il est soumis.

Dans le cadre de l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et restructuré, le développement de l'espace rural, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables et les besoins en matière de mobilité ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements publics, sportifs, culturels et d'intérêt général, en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport ;
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'environnement (air, eau, écosystèmes, sites et paysages, réduction des nuisances sonores, sauvegarde du patrimoine bâti remarquable, prévention des risques et des pollutions...).

II. LES PIÈCES CONSTITUTIVES DU PLU

En application de l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme, le PLU comprend :

- *Un rapport de présentation ;*

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie pour cela sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il présente une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Il analyse également la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis et expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

- *Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;*

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Enfin, il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- *Un règlement et un zonage ;*

Le zonage (document graphique du PLU) délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Il concerne l'intégralité du territoire communal.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, pour chaque type de zone, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols en matière d'implantation et de construction.

Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

- *Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP);*

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, du règlement et du zonage, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

- *Des annexes.*

Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques, les annexes sanitaires et les annexes complémentaires permettant une meilleure compréhension du PLU ou rappelant les conditions d'aménagement applicables en sus du PLU.

III. LES EVOLUTIONS LEGISLATIVES

La révision du PLU de la commune de Châteauneuf doit tenir compte des évolutions législatives.

De nombreuses transformations règlementaires radicales sont intervenues depuis plus de dix ans dans les domaines de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'environnement. Il s'agit notamment d'un changement de paradigme que les acteurs du territoire et les habitants doivent s'approprier.

La loi Grenelle du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a permis de recentrer les considérations environnementales au cœur des projets de territoire en incitant tout particulièrement à la mise en œuvre d'une consommation raisonnée du sol. La loi de Modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 (LMA) est venue confirmer cet objectif en instaurant notamment la mise en place des Commissions Départementales de Consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), promulguée le 26 mars 2014, s'avère-t-elle aussi fondamentale en matière de documents d'urbanisme. Elle vient renforcer les objectifs de limitation de la consommation de l'espace dans la continuité de la loi Grenelle, tout en incitant à la production de logements, notamment les logements locatifs sociaux dans les secteurs d'enjeux afin de répondre aux besoins sans cesse croissants. Les volets du PLU relatifs à la lutte contre l'étalement urbain et la préservation de la biodiversité sont notamment réaffirmés. Les dispositifs en faveur de la densification urbaine sont renforcés ainsi que le rôle de la CDPENAF, tout particulièrement pour l'ouverture des zones à urbaniser.

L'élaboration d'un PLU doit ainsi s'appréhender comme une démarche transversale, partenariale et transparente, qui explique et prend en compte les besoins, les règles et les attentes propres à chaque acteur.

IV. LES DIFFÉRENTES ÉTAPES CONDUISANT A L'ÉLABORATION DU PLU

L'élaboration d'un PLU se déroule en cinq grandes étapes :

- *Phase Diagnostic*

Cette phase permet d'évaluer l'état actuel du développement de la commune et les tendances d'évolution. Il concerne la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement communal. Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.

- *Phase Projet*

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation complètent le PADD et définissent des orientations plus précises dans des secteurs déterminés.

- *Phase Traduction réglementaire*

Cette phase permet de transcrire les orientations générales d'aménagement sur un plan à l'échelle cadastrale et les règles d'utilisation du sol. L'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués, de mesurer les incidences du PLU sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.

- *Phase Administrative de validation (arrêt et enquête publique)*

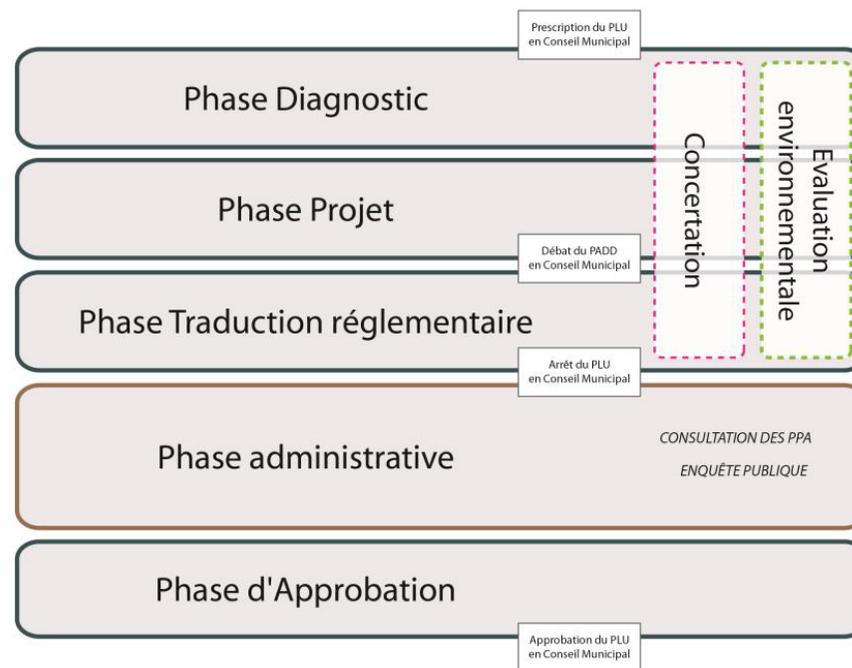
Le dossier de PLU, une fois complet et représentatif du projet communal, est « arrêté » par délibération du conseil municipal. Celui-ci est transmis aux personnes publiques associées (Communauté d'agglomération, Préfecture, Conseil Départemental, Conseil Régional, Chambres Consulaires...) qui rendent un avis sous trois mois. Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les personnes publiques associées, fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population suivie par un commissaire enquêteur pendant un mois minimum.

- *Phase d'Approbation*

Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport motivé sur les avis exprimés. L'analyse de ce rapport permet à la commune de modifier le PLU arrêté sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU est alors approuvé par délibération du conseil municipal. Une fois approuvé, le PLU entre en vigueur et toute décision d'aménagement doit alors être compatible avec celui-ci.

V. UN PLU ETABLI EN CONCERTATION AVEC LES ADMINISTRISTRES

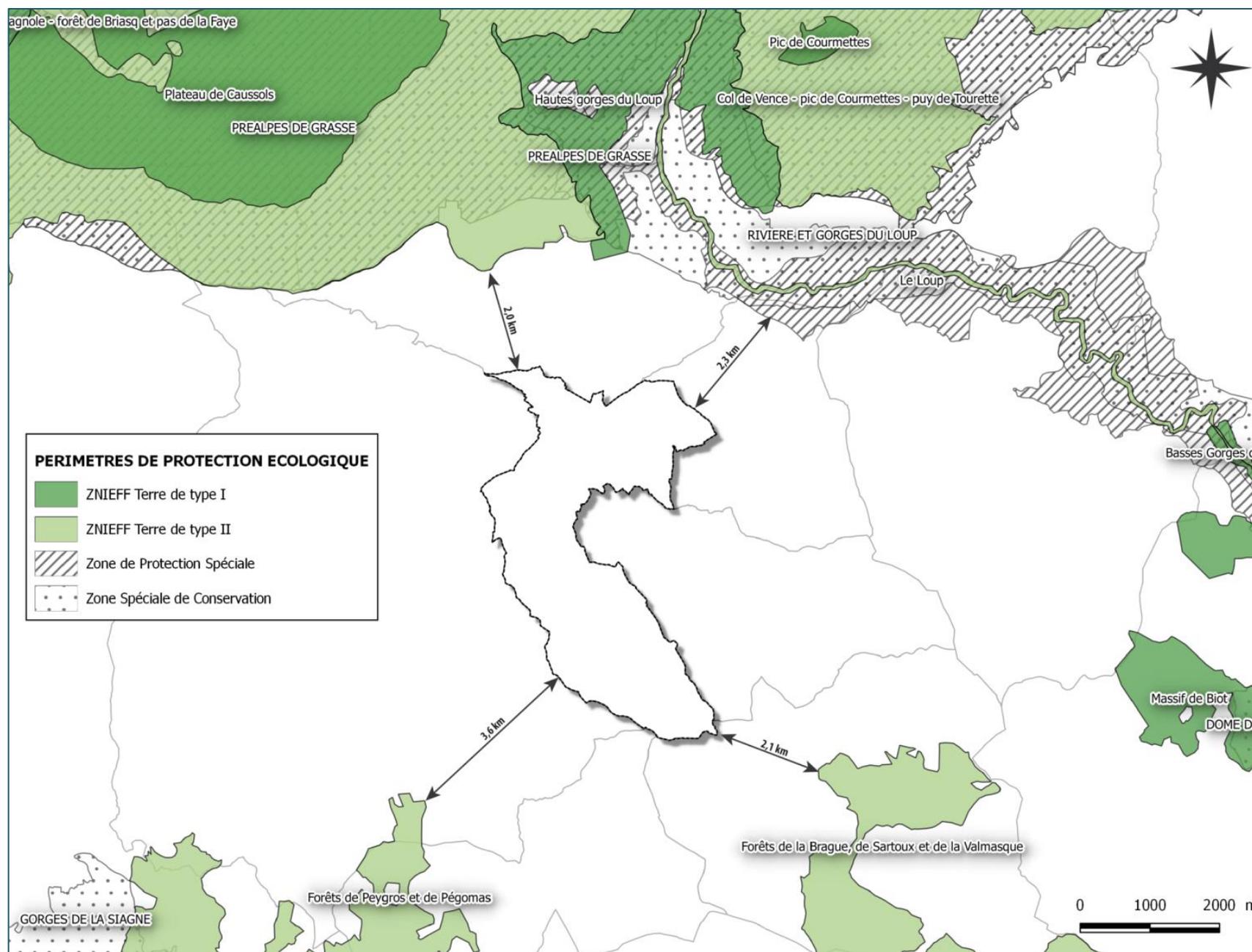
L'article L.103-4 du Code de l'urbanisme stipule que des étapes de concertation doivent ponctuer les différentes phases d'élaboration du PLU, jusqu'à son arrêt. La concertation doit associer les habitants, les associations locales, les autres personnes concernées.... Ces objectifs et modalités sont précisés par le conseil municipal. Les modalités de la concertation doivent permettre, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables ainsi que de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.



VI. PRECISION SUR LA DEMARCHE D'EVALUATION

ENVIRONNEMENTALE

La commune de Châteauneuf **n'étant pas concernée par des sites Natura 2000, ni soumise à l'application de la loi littorale, une évaluation environnementale n'est donc pas obligatoire** dans le cadre de l'élaboration de PLU. Toutefois, suite à l'avis de la DREAL (demande de cas par cas), cette dernière a jugé nécessaire la réalisation d'une évaluation environnementale.



CHAPITRE 3 : ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

L'aménagement du territoire communal de Châteauneuf est soumis au respect du cadre réglementaire de la planification. Ce cadre réglementaire impose l'articulation et la compatibilité des documents d'urbanisme les uns avec les autres.

Il existe ainsi une hiérarchie entre les différents documents de planification et des exigences de compatibilité, de prise en compte ou de prise en considération entre ces différents documents. En effet, en application de l'article L.113-8 du Code de l'Urbanisme : « [...] *les plans locaux d'urbanisme [...] sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur.* »

Et en application de l'article L131-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

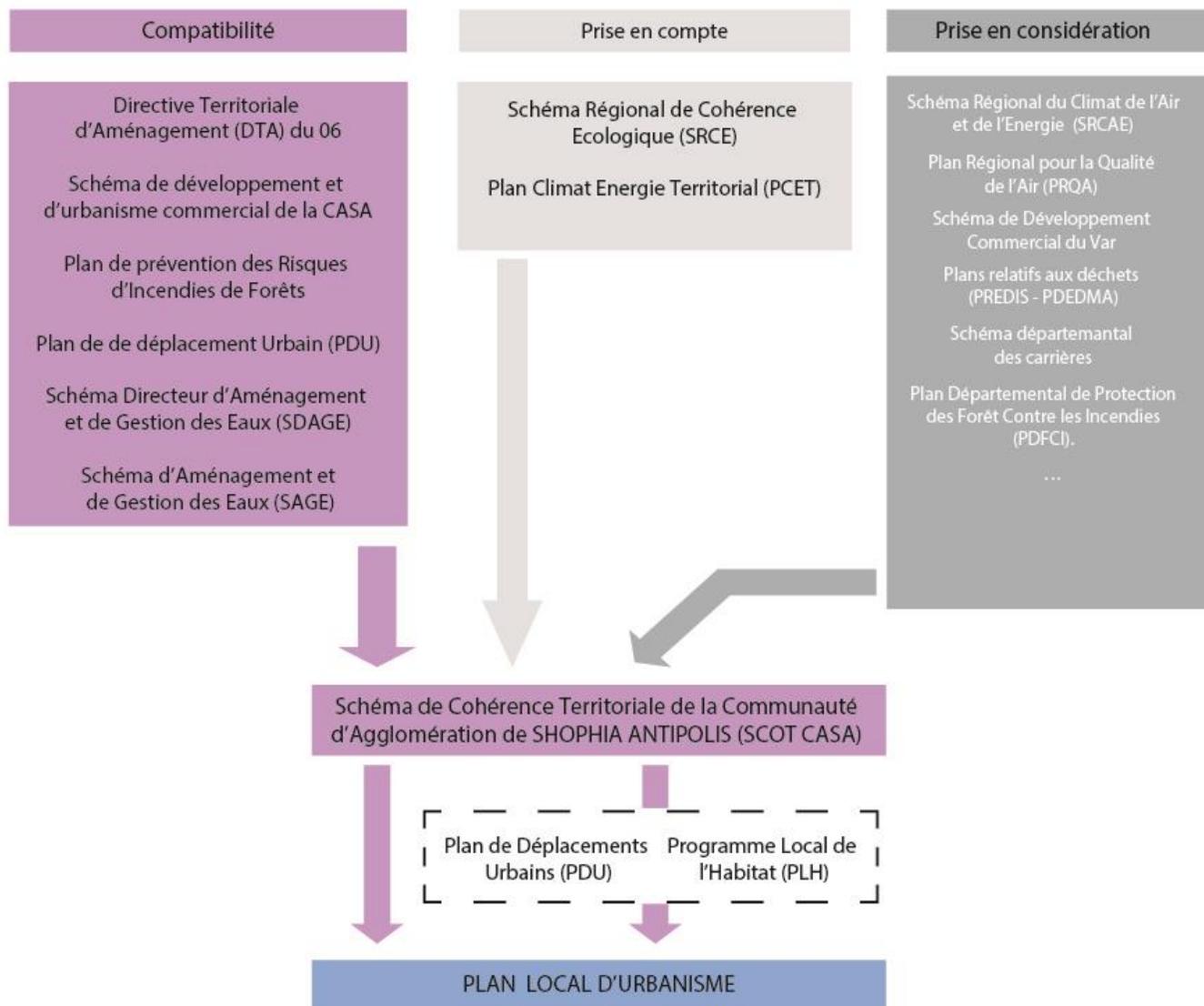
- 1. Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ; Ces schémas doivent être compatibles avec les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1, les règles générales du fascicule du schéma*

régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du Code général des collectivités territoriales, les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du Code de l'environnement ; les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du Code de l'environnement ; les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du Code de l'environnement ; les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du Code de l'environnement ; les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du Code de l'environnement ; les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4.

- 2. Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;*
- 3. Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du Code des transports ;*
- 4. Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du Code de la construction et de l'habitation ;*
- 5. Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.*

Au regard du contexte territorial local, le PLU de Châteauneuf doit être compatible avec :

- la DTA 06 (Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes);
- Le SCoT de la CASA;
- Le Programme Local de l'Habitat de la CASA;
- Plan de déplacement Urbain de la CASA ;
- Plans de préventions (PPRIF et PPRMT)
- Le SDAGE Rhône Méditerranée et le PGRI.



I. LES DOCUMENTS AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE

1. DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT DES ALPES-MARITIMES

Les Directives Territoriales d'Aménagement ont été instituées par la Loi n°95-115 du 4 Février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, modifiées par les lois n°99-553 du 25 Juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire, puis n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Elles ont pour ambition de fixer les objectifs et les orientations de l'Etat en termes d'aménagement et de développement durable, dans le respect de la libre administration des collectivités locales.

Le PLU doit être compatible avec ces orientations qui conditionnent directement les réflexions de l'aménagement communal. Toutefois, la compatibilité n'est pas la conformité et elle s'applique dans les conditions déterminées par le Code de l'urbanisme et la jurisprudence. La prise en compte de la DTA impose l'approche la plus détaillée, car elle doit faire l'objet d'une interprétation cartographique et rédactionnelle avant d'être appliquée au territoire. La compatibilité avec ses orientations conditionne directement la conception du PLU. Elle prédétermine les impératifs de protection et les critères d'identification de l'urbanisation existante qui définissent les possibilités de son extension.

La DTA des Alpes-Maritimes a été initiée par une décision ministérielle en date du 6 novembre 1995 et à la demande du Conseil Général des Alpes-Maritimes. Elle a été approuvée par le Conseil d'Etat le 2 décembre 2003.

Trois objectifs majeurs sont déclinés dans ce document :

- **Le renforcement du positionnement des Alpes-Maritimes** par l'amélioration de la qualité des relations en matière de transport et par la consolidation de pôles d'excellence, tels que le tourisme, les hautes technologies, l'enseignement et la recherche ;
- **La préservation et la valorisation de l'environnement** comme élément majeur de l'attractivité et du rayonnement du département ;
- **La maîtrise du développement** afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs des populations, de prévenir et de remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux.

En plus des objectifs généraux, la DTA définit également des objectifs spécifiques s'appliquant à certains groupes de communes présentant des caractéristiques et des enjeux communs. A ce titre, la commune de Châteauneuf est concernée par les orientations d'aménagement spécifiques à la bande côtière.

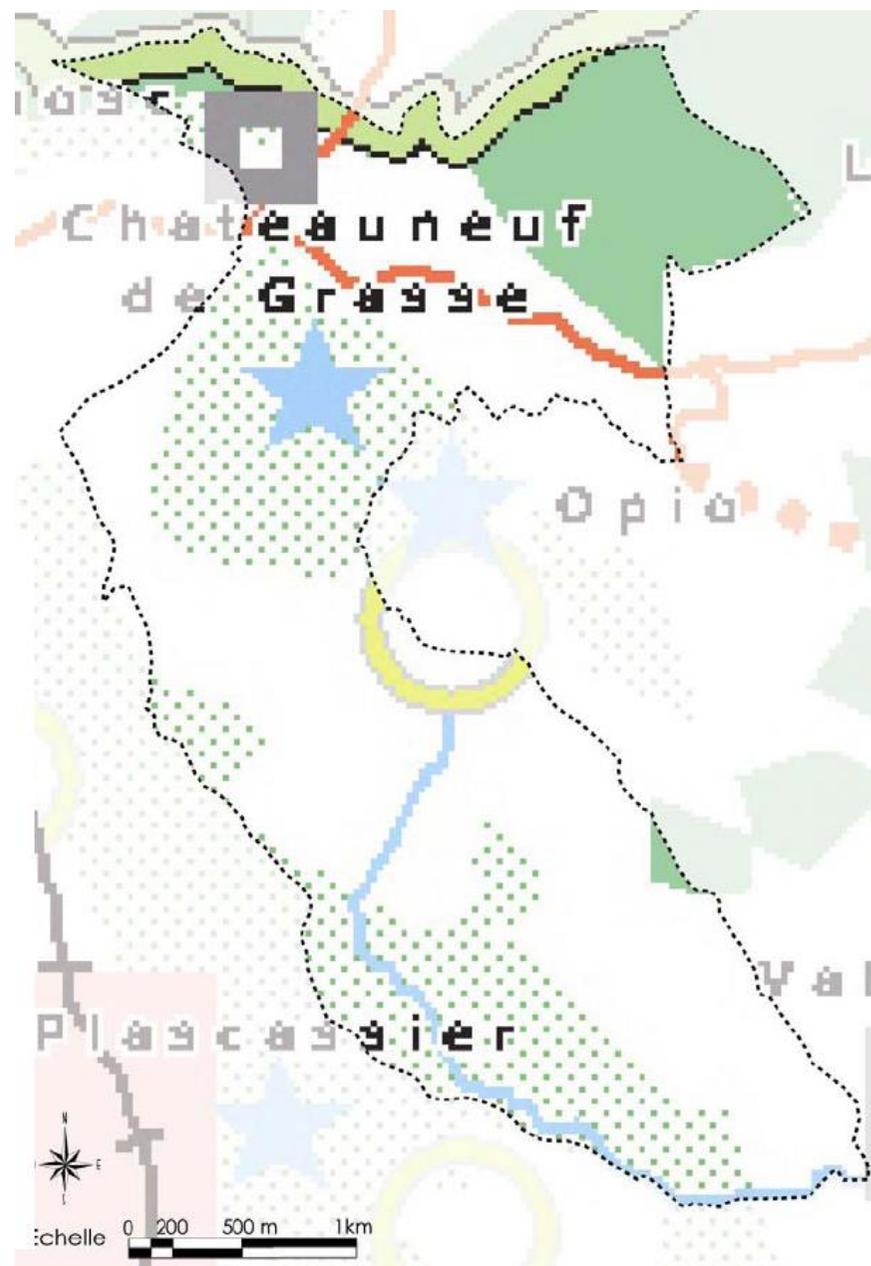
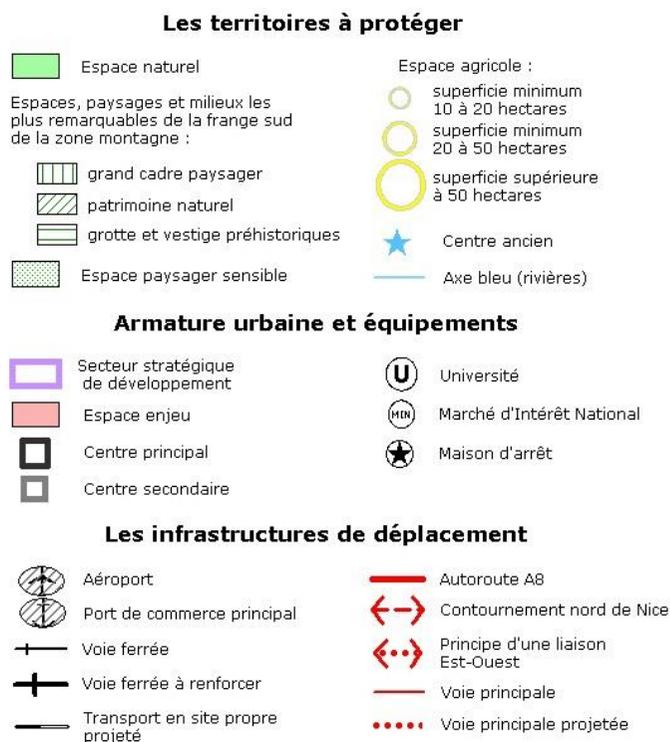
La commune de Châteauneuf appartient à l'ensemble de la bande côtière et au secteur Moyen Pays hors zone de montagne.

Sur le territoire, les éléments d'enjeux notés par la DTA concernent des espaces paysagers sensibles (le long de la limite Ouest de la commune ainsi qu'autour du village) et quelques espaces naturels protégés (à l'extrémité Nord-est de la commune), le centre ancien, ainsi qu'un centre secondaire (localisé à Pré-du-Lac).

Les éléments cartographiés doivent faire l'objet d'une attention particulière pour leur préservation et leur développement.

Les SCOT doivent être compatibles avec la DTA.

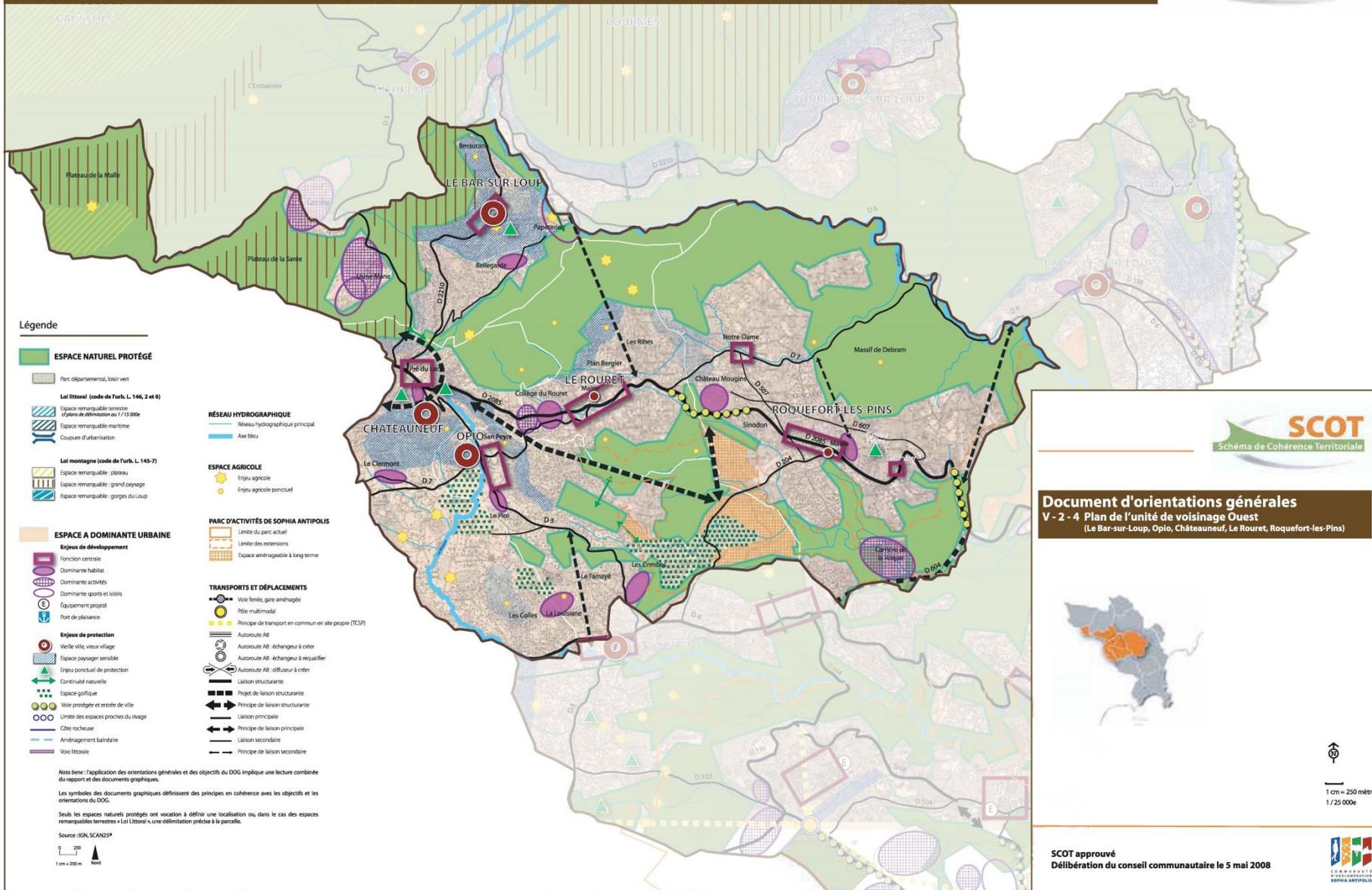
Selon le principe de compatibilité, le PLU devra prendre en compte dans son élaboration les orientations du SCoT.



DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES

V - 2 - 4 Plan de l'unité de voisinage Ouest

(Le Bar-sur-Loup, Opio, Châteauneuf, Le Rouret, Roquefort-les-Pins)



Document d'orientations générales V - 2 - 4 Plan de l'unité de voisinage Ouest (Le Bar-sur-Loup, Opio, Châteauneuf, Le Rouret, Roquefort-les-Pins)



1 cm = 250 mètres
1/25 000e

SCOT approuvé
Délibération du conseil communautaire le 5 mai 2008



Le projet poursuit 3 grands objectifs déclinés en 9 orientations :

1. Affirmer la place de la CASA dans son contexte, de l'international au local :
 - Assurer le développement de la technopôle de Sophia Antipolis ;
 - Contribuer au rayonnement de la Côte d'Azur et de la région PACA ;
 - Contribuer à la gestion cohérente de l'ensemble azuréen.
2. Poursuivre et renouveler l'attractivité pour assurer un développement maîtrisé
 - Maintenir l'attractivité ;
 - Affirmer un « art de vivre » et garantir un développement solidaire.
3. Renforcer les complémentarités existantes organiser la « Ville-Pays »
 - Valoriser l'environnement ;
 - Renforcer et diversifier les pôles de proximité ;
 - Faire émerger les « unités de voisinage » ;
 - Renforcer le maillage de l'agglomération.

Les grands axes du projet concernant le développement du territoire :

- Les plateaux du « Haut-Pays » sont, à l'échelle du SCoT, exclus de l'espace (en dehors des sites urbanisés) urbanisable de par leur richesse environnementale et leur situation géographique,

- Un espace aménageable, composé du « littoral » et du « moyen-pays » dans lesquels la protection des espaces naturels et forestiers et les enjeux agricoles, constitue désormais un enjeu de développement durable ;
- Les seules ouvertures notables d'espaces naturels à l'urbanisation en dehors de l'aire urbaine à dominante urbaine qui a été repérée, concernent le parc d'activités de Sophia-Antipolis dont le développement représente un enjeu économique majeur à l'échelle départementale et nationale. Ces ouvertures sont d'ailleurs identifiées dans la DTA des Alpes Maritimes, tout en prenant en compte un principe de développement graduel avec urbanisation à terme, en fonction des besoins.

Les perspectives de croissance démographique retenues dans le SCoT :

L'hypothèse retenue est celle d'une croissance modérée, de l'ordre de 0,8% par an. Elle correspond à celle qui a été constatée dans la dernière période intercensitaire (1990-1999). La population de l'agglomération de Sophia Antipolis, estimée à 170 000 habitants en 2004, passerait ainsi à plus de 193 000 habitants à l'horizon 2020.

2.2 LES OBJECTIFS COMMUNAUTAIRES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT

- Tendre vers une production de l'ordre de 1045 logements par an pour l'ensemble de la CASA ;
- Maîtriser le marché des résidences secondaires ;
- Diversifier l'offre en mobilisant l'ensemble des créneaux de production et en cherchant la mixité au sein d'opération d'ensemble ;
- Assurer une part prépondérante à la production de logements locatifs conventionnés ;
- Optimiser l'utilisation de la ressource foncière, par un recentrage de la production neuve autour des secteurs à enjeux définis dans le document d'orientations générales du présent SCoT et par une action sur le parc de logements existants ;
- Selon le décompte effectué par l'Etat et pour les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU la production de 598 logements sociaux par an

Chacune des communes assujetties s'engage sur les objectifs qui lui sont assignés, en respectant la quantité de logements conventionnés dans la production neuve.

Solidairement, les communes non assujetties participeront à cet objectif de mixité de l'habitat en contribuant à la production de logements conventionnés.

2.3 LES OBJECTIFS EN MATIERE DE DEPLACEMENTS

La communauté d'agglomération a pour ambition de développer toutes les alternatives et les complémentarités à la circulation automobile. Cet objectif conduit à favoriser, dans toutes les opérations nouvelles, un partage équilibré de la voirie entre les différents usages : piétons, deux roues, transports collectifs et voitures particulières.

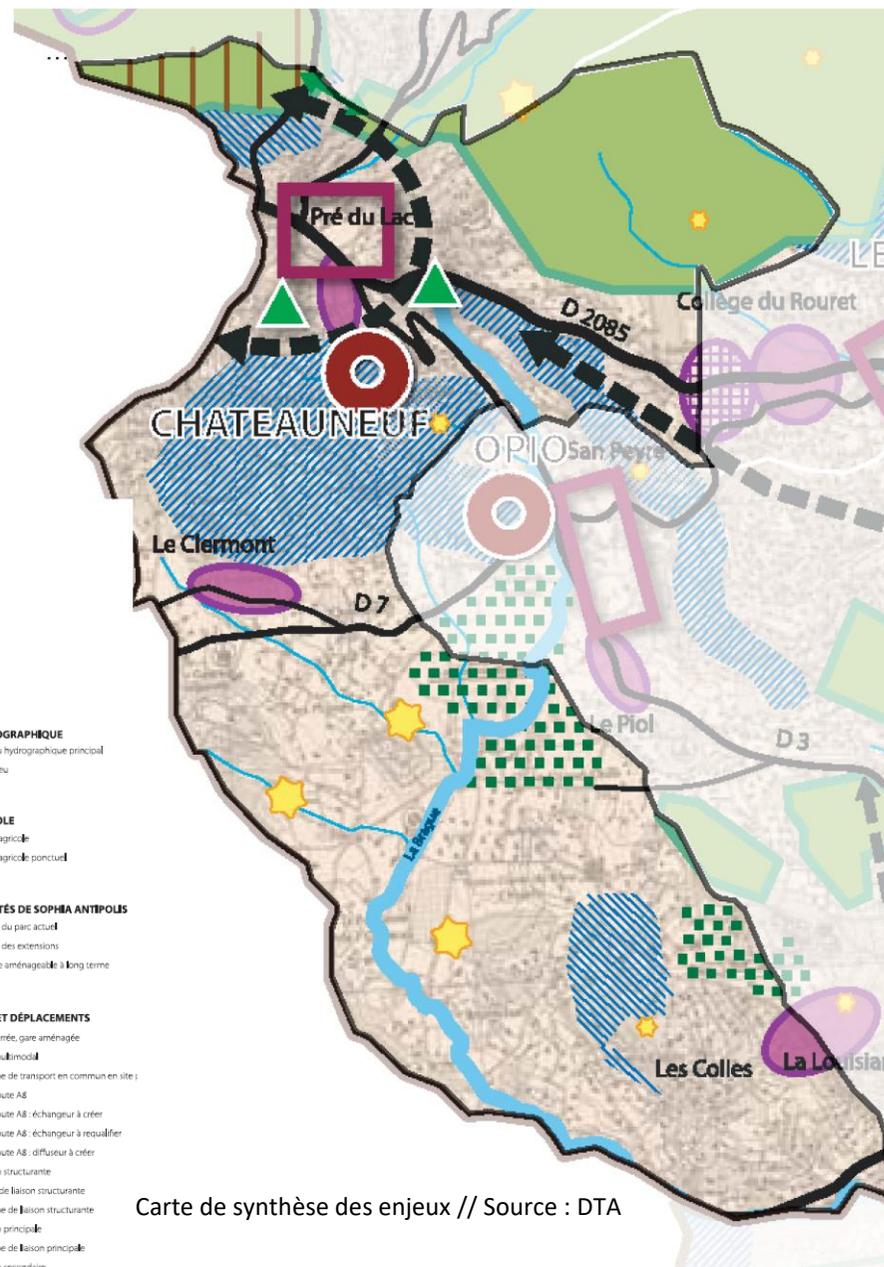
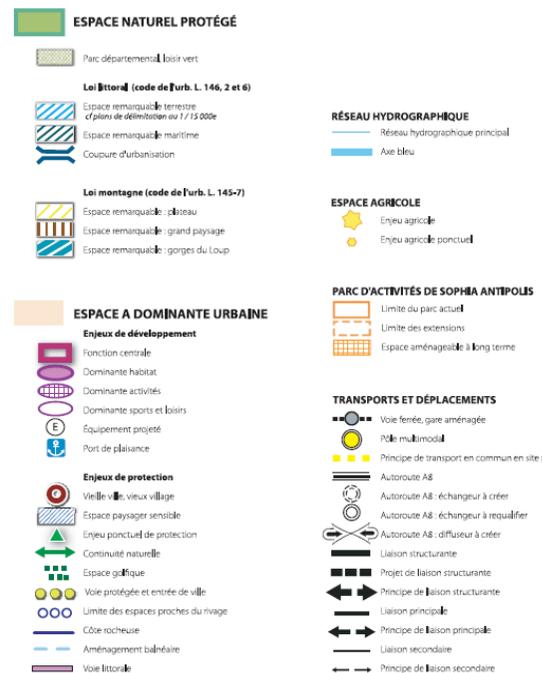
- Le développement du transport collectif s'appuiera sur deux réalisations : la 3^e voie ferrée entre Antibes et Cagnes-sur-Mer, prolongée jusqu'à Nice, qui permettra la mise en place d'un véritable « réseau express », avec une cadence de l'ordre de 15 minutes et la mise en place d'un transport en commun en site propre qui, partant de la gare d'Antibes aménagée en pôle d'échanges, desservira le parc d'activités de Sophia Antipolis et pourrait s'intégrer à terme, dans le réseau « Côte d'Azur », en rejoignant la voie ferrée Cannes-Grasse,
- La politique de stationnement aura deux objectifs dans les centres et les secteurs à enjeux : privilégier les stationnements des résidents et maîtriser la circulation automobile par la réalisation de « parkings de dissuasion » périphériques ainsi que la réalisation de parcs-relais en cohérence avec le réseau de transports collectifs.

2.4. LES OBJECTIFS SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE CHATEAUNEUF

La cartographie de synthèse des enjeux découpée par unité de voisinage indique plus particulièrement le vieux village et les espaces paysagers sensibles qui l'entourent, tels que définis dans la DTA, la centralité de Pré-du-Lac ainsi que quelques poches à dominante d'habitat, quelques enjeux de protection ponctuels concernant la biodiversité, des espaces agricoles à préserver, des liaisons structurantes à développer ainsi qu'une continuité naturelle à préserver.

La CASA dispose par ailleurs de nombreuses études thématiques, inventaires et chartes dont il convient de prendre connaissance :

- **Inventaire du patrimoine remarquable,**
- **Charte Environnement et Développement durable,**
- **Le Plan Local Énergie Environnement (PLEE) 2009-2011...**



Carte de synthèse des enjeux // Source : DTA

3. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (2012-2017)

Créés par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983 et considérablement renforcé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000, les programmes locaux de l'habitat (PLH) s'appliquent aux communes de plus de 5 000 habitants hors zones agglomérées et aux communes de plus de 3 500 habitants dans les zones agglomérées. La loi SRU permet également la réalisation de PLH intercommunaux.

Les PLH définissent et mettent en œuvre une organisation programmée de l'habitat à une échelle locale. Plus précisément, ils déterminent un dispositif d'actions publiques visant à réduire les déséquilibres constatés au niveau local et à créer de nouvelles dynamiques en matière de logement. Ils répartissent entre autres l'objectif global de réalisation de logements locatifs sociaux entre l'ensemble des communes membres des EPCI.

Le Programme Local de l'Habitat 2012-2017 de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a été adopté par la délibération du 23 décembre 2011.

Le PLH de la CASA définit plusieurs objectifs :

- ***Orientation 1 : Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins : développer l'offre locative sociale, répondre aux besoins des différents publics (jeunes, personnes âgées et handicapées, etc...)***
- ***Orientation 2 : Valoriser le parc et les quartiers existants : mise à niveau du parc social, réhabilitation du parc privé (OPAH)***

- ***Orientation 3 : Conforter la politique foncière de l'habitat***
- ***Orientation 5 : Organiser l'observation du PLH.***

Le PLH fixe un objectif de production de 6216 logements par an, dont 3 588 logements sociaux sur la totalité du territoire de la Communauté d'agglomération (soit une moyenne de 598 logements par an).

Dans le diagnostic du PLH, la commune de Châteauneuf est définie comme étant une commune à caractère résidentiel, comportant une vocation touristique affirmée mais participant de manière importante à la dynamique de développement et de production de nouveaux logements.

Les communes de cette catégorie doivent répondre en particulier à trois objectifs :

- ***favoriser la production de petits logements accessibles aux jeunes, augmenter la production de logements sociaux et introduire une réelle mixité sociale ;***
- ***dynamiser et restructurer leur centre ancien ;***
- ***structurer les zones d'habitat diffus et mettre à niveau les équipements.***

Le diagnostic posé, le PLH développe ensuite un programme d'actions composé de 23 fiches. Le programme d'actions doit permettre d'atteindre cinq buts :

- ***maîtriser quantitativement et qualitativement la production de logements de manière à tendre vers l'objectif annuel de 900 logements d'ici à 2015, mieux adaptés et plus accessibles à la clientèle des actifs ;***
- ***juguler la progression du marché des résidences secondaires pour répondre prioritairement aux besoins des familles***

- d'actifs, notamment par la relance de l'accession à la propriété sur le territoire de l'agglomération ;*
- *diversifier l'offre en mobilisant l'ensemble des créneaux de production (neuf, ancien) et en recherchant la mixité au sein d'opérations d'ensemble ;*
 - *assurer une part prépondérante à la production de logements locatifs conventionnés, du PLAI au PLS, en passant par les structures d'accueil spécifiques (foyers, ...) de manière à permettre l'accueil des ménages à revenus modestes et, en particulier, des jeunes ;*
 - *optimiser l'utilisation de la ressource foncière, par un recentrage de la production autour de pôles urbains et par une action sur le parc de logements existants.*

Le programme d'actions est constitué de fiches-actions regroupées par thèmes, eux-mêmes regroupés par enjeux :

1^{er} enjeu : maîtrise de la production neuve, dans le respect du cadre de vie

- *intervenir en amont sur le foncier*
- *coopérer avec la promotion privée pour répondre aux besoins des actifs et juguler la progression des résidences secondaires*
- *développer une offre diversifiée et adaptée pour les plus modestes*

2^{ème} enjeu : maintien et exploitation du parc existant

- *observer, gérer et maintenir le parc HLM existant,*
- *réaffecter le parc privé ancien,*

3^{ème} enjeu : un PLH vivant dans la durée

- *assurer le pilotage et le suivi du PLH.*

4. LE SCHEMA DE DEVELOPPEMENT ET D'URBANISME COMMERCIAL DE LA CASA

Le SDUC de la CASA a été approuvé le 26 février 2007. Il est une déclinaison du Schéma Directeur d'Équipement Commercial des Alpes-Maritimes. Il est le fruit d'un partenariat entre l'agglomération et les chambres consulaires et a été élaboré dans le cadre de l'élaboration du SCoT.

Il développe quatre objectifs principaux :

- ***impulser une démarche pragmatique et partenariale de gestion du développement commercial,***
- ***diversifier et ancrer l'économie communautaire à travers le développement commercial,***
- ***favoriser l'équilibre territorial de l'armature commerciale communautaire,***
- ***anticiper le développement commercial communautaire.***

La commune de Châteauneuf est expressément citée à diverses reprises dans le document. Dans le diagnostic, Châteauneuf est particulièrement citée concernant la zone de Pré-du-Lac. S'il est reconnu son caractère atypique (présence d'un supermarché sur dalle) et son assez bonne accessibilité liée au positionnement à proximité d'axes majeurs de desserte, il est néanmoins reproché le caractère vieillissant des aménagements ainsi que les nombreuses contraintes qui impactent le site : le relief marqué, le foncier rare, l'existence de périmètre de protection.

Les fiches actions, territorialisées, indiquent les objectifs généraux pour les communes du moyen-pays / secteur ouest. Ceux-ci sont :

- ***une répartition équilibrée de l'armature commerciale,***
- ***une réduction des déplacements par une meilleure desserte des besoins locaux,***
- ***l'émergence d'une offre de substitution aux pôles majeurs sur certains produits.***

Les orientations induites pour la commune de Châteauneuf concernent donc le renforcement et la diversification sur le « non-alimentaire » du pôle de la commune et la mise en place de synergies entre les pôles commerciaux de Châteauneuf, Opio et Le Rouret.

Des mesures d'accompagnement sont également évoquées et concernent les aménagements paysagers sur la ZAC des Mousquettes, l'amélioration des liaisons urbaines entre les trois pôles de la commune (Mousquettes, linéaire de proximité sur la RD 2085 et Pré-du-Lac), création d'un parking pour le linéaire de proximité, l'harmonisation de la signalétique aux Mousquettes ainsi que l'atténuation des nuisances, la libération de foncier sur la zone des Mousquettes et enfin la création de locaux de services dans les projets de Pré-du-Lac.

Les mots-clés du SDUC pour Châteauneuf sont : renouvellement, confortement, diversification et sécurisation.

5. PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN EN REVISION

Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) constitue le projet global d'aménagement du territoire et de gestion des déplacements sur une période de 10 ans. Il est apparu avec la loi d'Orientation des Transports Intérieurs (LOTI) de 1982, puis a été renforcé par la loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) de 1996 ainsi que par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains de 2000.

Le Conseil Communautaire du 5 mai 2008 a approuvé le PDU et le rapport environnemental. Il se compose d'un diagnostic, d'enjeux et d'un programme d'actions territorialisées.

Le PDU définit six objectifs pour mettre en place une politique de déplacements multimodaux cohérents et coordonnées :

- Améliorer l'accessibilité tout en favorisant les modes alternatifs à la voiture ;
- Préserver et conforter les centralités ;
- Développer les déplacements de proximité ;
- Créer une solidarité entre le littoral et le Haut/Moyen Pays ;
- Accompagner les changements de comportement ;
- Suivre et évaluer la mise en œuvre du PDU.

Pour se donner les moyens d'atteindre ces objectifs, la CASA a étudié la réalisation de 41 mesures dans le but de promouvoir les transports publics en améliorant la qualité du service rendu aux usagers.

La CASA s'étant élargie au 1^{er} janvier 2012 avec 8 nouvelles communes, le Conseil communautaire a décidé en 2012 de mettre en révision son PDU en anticipation de sa révision initialement prévue au bout de 10 ans.

6. LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée 2016-2021 fixe pour chaque bassin hydrographique 9 orientations fondamentales :

1. Adaptation : s'adapter aux effets du changement climatique ;
2. Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
3. Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
4. Vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux ;
5. Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable ;
6. Lutte contre les pollutions : Mettre la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé ;
7. Maintien des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;
8. Partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
9. Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

« Dans l'établissement des SCoT et des PLU, le SDAGE préconise de privilégier la recherche de zones de développement urbain hors zone inondable à une échelle intercommunale. »

Le SDAGE Rhône Méditerranée couvre la période de 2016-2021. Ce projet rappelle que les documents d'urbanisme, notamment les PLU, doivent :

- Limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment du fait de rejets polluants (milieu sensible aux pollutions, capacités d'épuration des systèmes d'assainissements des eaux résiduaires urbaines saturées ou sous équipées) ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondations dus au ruissellement ;
- Protéger les milieux aquatiques (zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques, les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les zones d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés ;
- S'appuyer sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour.

A ce jour, le SDAGE n'a pas encore fait l'objet d'une traduction locale par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux à l'échelle locale (SAGE) concernant le territoire de Châteauneuf. Le SAGE Siagne est cependant en cours d'élaboration. La compatibilité du projet de PLU au regard de ce document ne pourra donc pas être étudiée.

II. LES PLANS ET PROGRAMMES QUE LE PLU DOIT PRENDRE EN COMPTE

1. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le document qui identifie, à l'échelle régionale, les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux, constituant la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) PACA, approuvé par arrêté préfectoral en novembre 2014, définit des objectifs de remise en état ou de préservation :

- les éléments de la TVB subissant une pression importante doivent faire l'objet d'une « recherche » de remise en état optimale ;
- les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) doivent faire plutôt l'objet d'une « recherche de préservation optimale », afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.

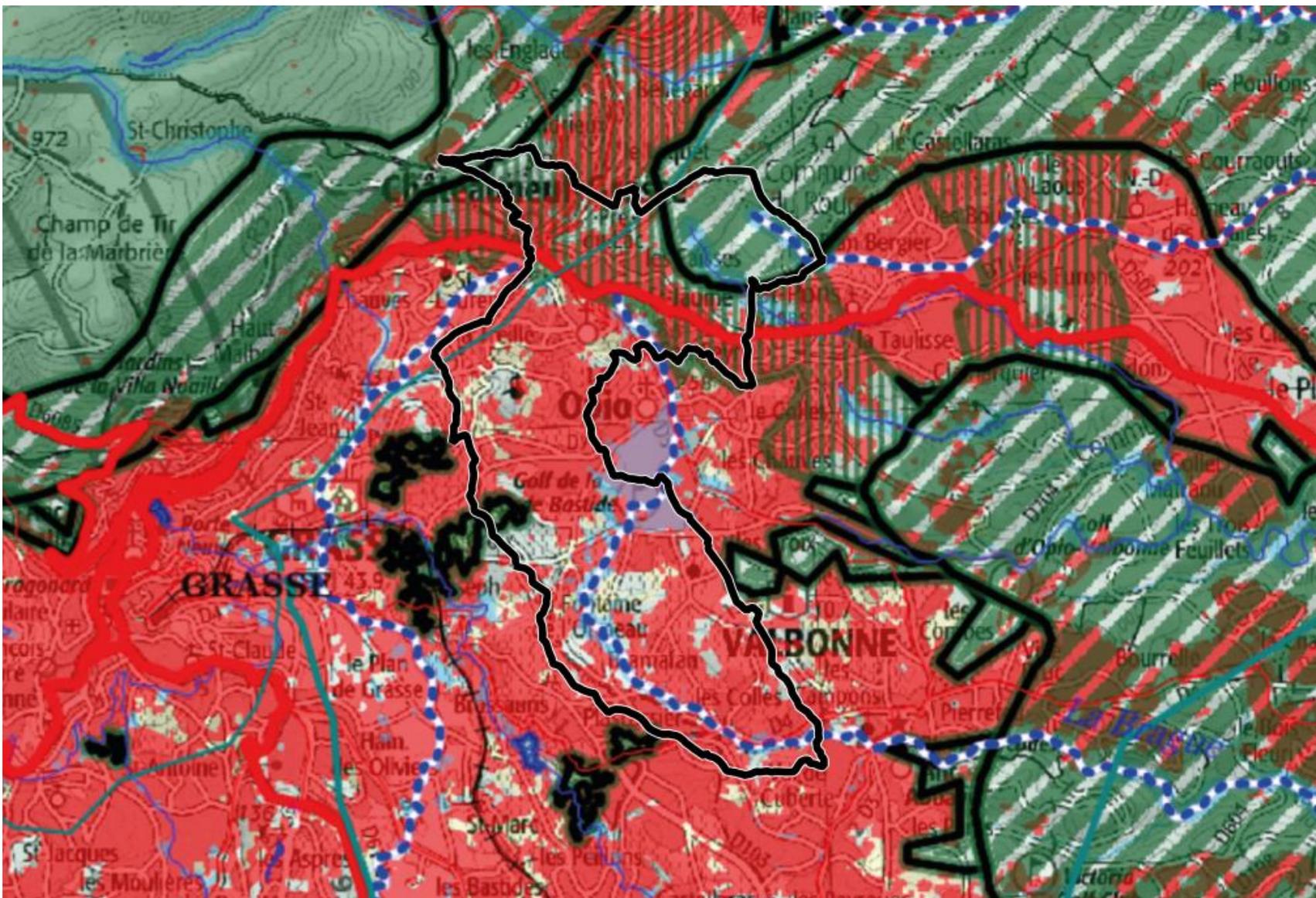
Le PLU doit prendre en compte le SRCE. Le plan d'action stratégique du SRCE présente les différentes actions pouvant être mises en œuvre pour atteindre ces objectifs.

Certaines actions sont applicables directement par le PLU :

- ***Orientation stratégique 1*** : agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du

territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques :

- ACTION 1. Co-construire la trame verte et bleue à l'échelle des documents d'urbanisme SCoT, PLU, PLUI, cartes communales ;
- ACTION 2. Maîtriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables ;
- ACTION 3. Transcrire dans les documents d'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en état des continuités grâce aux sous-trames identifiées dans le SRCE ;
- ACTION 4. Développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration ;
- ***Orientation stratégique 2*** : Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques. Pour cela, il s'agit de valoriser les fonctionnalités écologiques potentielles de l'agriculture.
- ***Orientation stratégique 3*** : Restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins.



Extrait du SRCE PACA en vigueur

2. LE PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITOIRE OUEST 06

Le Plan climat-énergie territorial (PCET) est un document de planification créé par la loi Grenelle 2. Il assiste les collectivités locales afin qu'elles puissent inclure les considérations énergétiques dans leurs politiques publiques. Cela se traduit par 2 objectifs principaux :

- limiter leurs contributions aux émissions de gaz à effet de serre ;
- mettre en place une stratégie d'adaptation aux effets du changement climatique.

En 2008, une charte pour l'environnement et de développement durable a été signée par la CASA. Les collectivités de plus de 50 000 habitants ont l'obligation de mettre en place un PCET. La CASA s'est associée avec les collectivités voisines (CAPG et CAPL, Antibes, Cannes et Grasse) afin d'élaborer un PCET sur l'ensemble de l'Ouest 06.

Le PCET Ouest 06 est organisé autour de 5 axes :

- engager l'Ouest 06 vers la construction d'un territoire durable ;
- conforter l'attractivité du territoire en anticipant les effets du changement climatique ;
- engager les territoires vers la transition énergétique ;
- poursuivre l'exemplarité de l'action publique ;
- fédérer l'ensemble des acteurs et des habitants de l'ouest 06.

Les scénarios établis pour le territoire de l'Ouest 06 visent une réduction des consommations énergétiques de 27 % à l'horizon 2030 (objectif 2030 : 4 100 GWh/an, soit une réduction de 1 545 GWh par rapport à la consommation de 2009).

Cet objectif s'inscrit dans ceux définis à l'échelle régionale dans le cadre du SRCAE. Il représente une inflexion très marquée par rapport à la dynamique tendancielle de réduction des consommations.

A court terme, d'ici 2020, le scénario volontaire positionne le logement comme un secteur stratégique pour le territoire avec une ambition de réduction des consommations énergétiques de plus de 20%. Ceci équivaut à la mise en œuvre d'importants efforts sur la rénovation énergétique et l'atteinte d'un taux de rénovation de 2 %/an.

La stratégie du PCET doit s'articuler à deux échelles complémentaires :

> **Le volet commun de l'Ouest 06** : il s'agit d'entraîner les acteurs du territoire dans une synergie et une complémentarité pour atteindre les objectifs de réduction des émissions de GES et de préparer le territoire aux conséquences du changement climatique.

III. LES PLANS ET PROGRAMME QUE LE PLU DOIT PRENDRE EN CONSIDERATION

1. LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES

Les Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) ont été institués par la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt et à la prévention des risques majeurs, modifiée par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Leur contenu et leur procédure d'élaboration ont été fixés par le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995. Ces dispositions législatives ont été intégrées dans le titre VI du Code de l'environnement (ordonnance n° 200.914 du 18 septembre 2000).

Les assurés exposés à un risque ont à respecter certaines règles de prescriptions fixées par les PPR, leur non-respect pouvant entraîner une suspension de la garantie-dommages ou une atténuation de ses effets (augmentation de la franchise).

Les PPR sont établis par l'Etat et ont valeur de servitude d'utilité publique. Ils sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol. Les documents d'urbanisme doivent respecter leurs dispositions et les comporter en annexe. Ils traduisent l'exposition aux risques de la commune dans l'état actuel et sont susceptibles d'être modifiés si cette exposition devait être sensiblement modifiée à la suite de travaux de prévention de grande envergure.

Les PPR ont pour objectif une meilleure protection des biens et des personnes et une limitation du coût pour la collectivité de

l'indemnisation systématique des dégâts engendrés par les phénomènes.

Les PPR ont pour objet, en tant que de besoin (article L.562-1 du Code de l'environnement) :

- de délimiter des zones exposées aux risques en fonction de leur nature et de leur intensité ; dans ces zones, les constructions ou aménagements peuvent être interdits ou admis avec des prescriptions ;
- de délimiter des zones non directement exposées aux risques, mais dans lesquelles toute construction ou aménagement pourrait aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux ;
- de définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde incombant aux collectivités publiques et aux particuliers ;
- de définir les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions (ou ouvrages) existants devant être prises par les propriétaires exploitants ou utilisateurs concernés.

Le PPR vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au plan local d'urbanisme (article L.126-1 du Code de l'urbanisme) et les zones de risques naturels doivent apparaître dans les documents graphiques de ce plan local d'urbanisme (article R-123-18 2° du Code de l'urbanisme).

1.1. LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INCENDIE DE FORET (PPRIF)

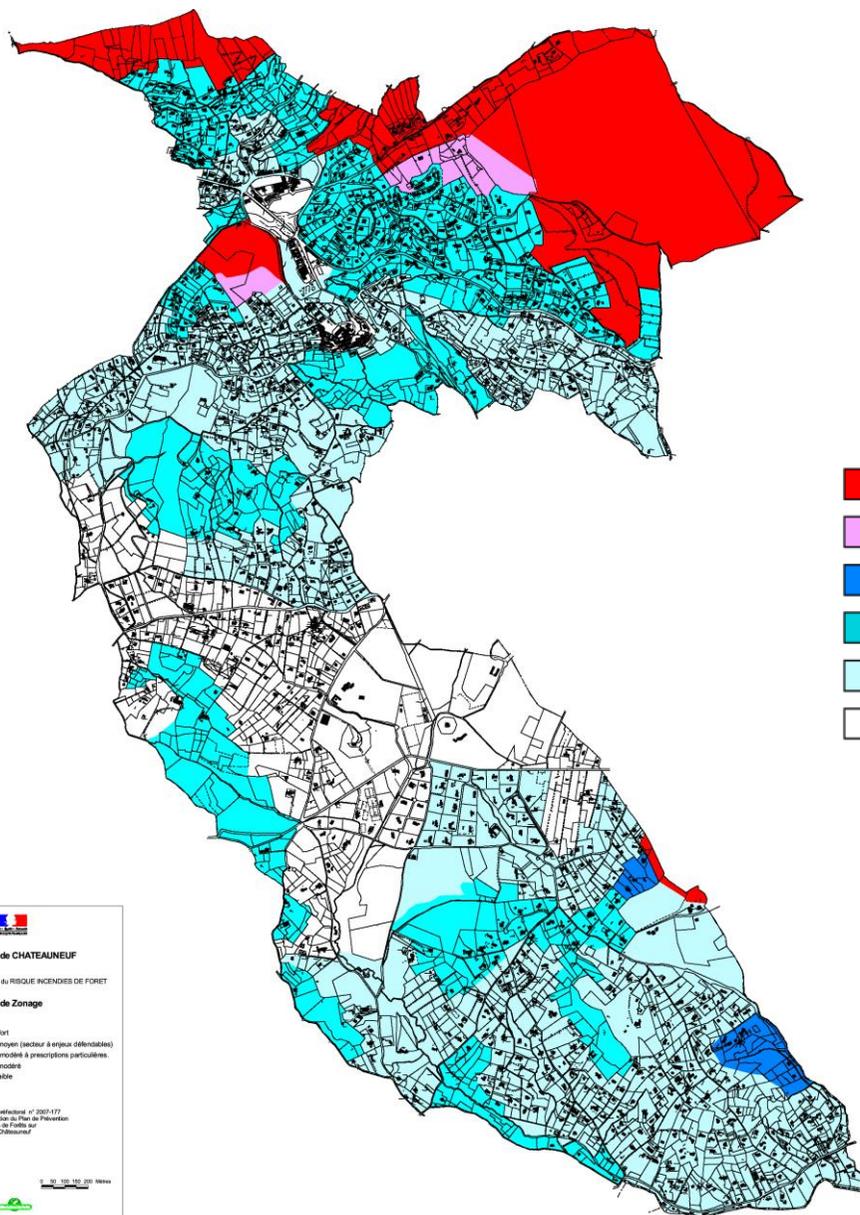
Le PPRif de Châteauneuf a été prescrit approuvé le 12 avril 2007. Le P.P.R. comprend 3 "zones de risques d'incendie de forêts", dont 2 zones exposées au risque dites zones de danger et 1 zone non exposée :

- *une zone de danger fort (dénommée zone rouge) dans laquelle les phénomènes peuvent atteindre une grande ampleur au regard des conditions actuelles d'occupation de l'espace et des contraintes de lutte.*
- *une zone de danger limité (dénommée zone bleue) dans laquelle des parades peuvent être réalisées de manière collective ou individuelle pour supprimer ou réduire fortement le risque. Trois secteurs y ont été distingués :*
 - *un secteur B0 de danger moyen : secteur à enjeux défendables après équipement,*
 - *un secteur B1 de danger modéré (avec un sous-secteur B1a),*
 - *un secteur B2 de danger faible.*
- *une zone non exposée au risque ou à risque très faible à nul (dénommée zone blanche) sans prescription spécifique au titre des incendies de forêt (dans cette zone l'implantation de poteaux d'incendie reste obligatoire au titre de la réglementation pour la protection des habitations).*

Le règlement précise en tant que de besoin :

- *les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables dans chacune des zones précédentes ;*
- *les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde incombant aux collectivités publiques et aux particuliers ; dans ce cadre, il subordonne la réalisation d'activités et d'habitats nouveaux à la constitution d'associations syndicales, chargées de la réalisation et de l'entretien des travaux d'équipement ; ceux-ci sont reconnus nécessaires pour assurer la défendabilité dans les secteurs à enjeux d'urbanisation, soumis à un risque non tolérable actuellement en absence de ces équipements.*

Il mentionne le cas échéant, celles de ces mesures dont la mise en œuvre est obligatoire et le délai fixé pour leur mise en œuvre les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, et des espaces mis en culture ou plantés existants.



-  R - Zone de danger fort
-  B0 - Zone de danger moyen (secteur à enjeux défendables)
-  B1a - Zone de danger modéré à prescriptions particulières.
-  B1 - Zone de danger modéré
-  B2 - Zone de danger faible
-  Zone blanche


Commune de CHATEAUNEUF
PLAN de PREVENTION du RISQUE INCENDIES DE FORET
Plan de Zonage

-  R - Zone de danger fort
-  B0 - Zone de danger moyen (secteur à enjeux défendables)
-  B1a - Zone de danger modéré à prescriptions particulières.
-  B1 - Zone de danger modéré
-  B2 - Zone de danger faible.
-  Zone blanche

Document annexé à l'arrêté préfectoral n° 2007-117
du 12 avril 2007 relatif au plan de prévention
du risque incendie de forêt sur
la commune de Châteauneuf

0 50 100 200 Mètres



Carte du PPRif de Châteauneuf

1.2. LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES MOUVEMENTS DE TERRAIN (PPRMT)

Le PPR Mouvements de Terrain de la commune de Châteauneuf approuvé le 12 août 2013. Il délimite différentes zones identifiées comme présentant des amplitudes de risques variées.

Le PPR est une servitude d'utilité publique, et est annexé au PLU. Le règlement précise en tant que de besoin :

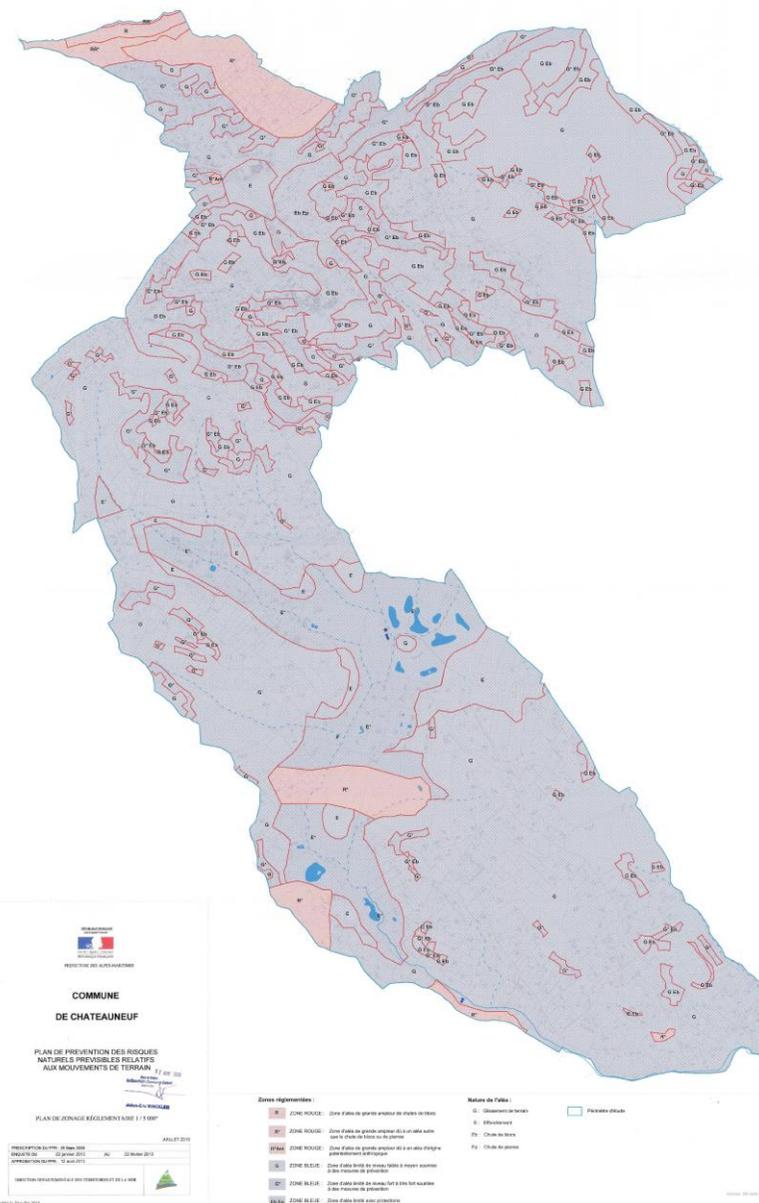
- les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables dans chacune des zones précédentes ;
- les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde incombant aux collectivités publiques et aux particuliers.

Zones réglementées :

R	ZONE ROUGE : Zone d'aléa de grande ampleur de chutes de blocs
R*	ZONE ROUGE : Zone d'aléa de grande ampleur dû à un aléa autre que la chute de blocs ou de pierres
R*Ant	ZONE ROUGE : Zone d'aléa de grande ampleur dû à un aléa d'origine potentiellement anthropique
G	ZONE BLEUE : Zone d'aléa limité de niveau faible à moyen soumise à des mesures de prévention
G*	ZONE BLEUE : Zone d'aléa limité de niveau fort à très fort soumise à des mesures de prévention
Eb Ep	ZONE BLEUE : Zone d'aléa limité avec protections

Nature de l'aléa :

G	Glissement de terrain
E	Effondrement
Eb	Chute de blocs
Ep	Chute de pierres



2. PLAN DEPARTEMENTAL DE PROTECTION DES FORETS CONTRE LES INCENDIES (PDPFCI)

Les Plans Départementaux de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPFCI) ont pour objectifs d'une part, la diminution du nombre d'éclousions de feux de forêts et des superficies brûlées, d'autre part, la prévention des conséquences de ces incendies sur les personnes, les biens, les activités économiques et sociales et les milieux naturels (articles L131-1 à L136-1 du Code Forestier).

Le PDPFCI des Alpes-Maritimes a été approuvé par arrêté préfectoral du 27 avril 2009. Ce document fixe désormais, à travers un plan d'actions sur 7 ans, les grandes lignes de la politique de prévention des feux de forêt dans le département des Alpes-Maritimes.

Les PDPFCI doivent permettre à terme la mise en cohérence des différentes politiques qui concourent à la protection des personnes et des biens, ainsi que des milieux naturels et des espèces remarquables. Ils constituent un plan d'actions visant à diminuer le nombre et la surfaces des feux de forêt ainsi qu'à prévenir leurs conséquences. Ils sont établis pour 7 ans sur la base d'une analyse du risque et d'un bilan des actions de prévention menées.

La commune dispose d'un Plan de Prévention des Risques Feux de forêt (PPRIF) édicté par les services préfectoraux qui a été approuvé le 12 avril 2007 (cf : Partie 3 – « Etat Initial de l'Environnement »).

3. SCHEMA REGIONAL CLIMAT-AIR-ÉNERGIE (SRCAE)

L'article 68 de la Loi Grenelle 2 prévoit l'élaboration d'un schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) par le Préfet de Région et le Président de Région qui constituera un document d'orientations stratégiques. Le SRCAE doit définir, à partir d'états des lieux, des objectifs et des orientations aux horizons 2020 et 2050 en termes de :

- développement des énergies renouvelables ;
- maîtrise des consommations énergétiques ;
- réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- qualité de l'air et de réduction des émissions de polluants atmosphériques ;
- adaptation au changement climatique.

Le SRCAE PACA a été arrêté par le préfet de région le 17 juillet 2013. Il constitue une feuille de route régionale pour réaliser la transition énergétique, lutter contre le changement climatique, s'y adapter et améliorer la qualité de l'air. Il définit les objectifs et les orientations régionales aux horizons 2020 - 2030 – 2050 en matière de maîtrise de l'énergie, de développement des énergies renouvelables, de baisse des émissions de gaz à effet de serre et de polluants, et d'adaptation au changement climatique, pour contribuer à l'atteinte des objectifs nationaux et internationaux. Est requis :

- une baisse de 50% de la consommation d'énergie régionale entre 2007 et 2050 ;
- un développement important des énergies renouvelables couvrant en 2050 les 2/3 de la consommation énergétique régionale ;

- une réduction des émissions de gaz à effet de serre de -20% à l'horizon 2020 et -35% à l'horizon 2030 (en incluant une estimation de réduction des GES non énergétiques issus notamment de l'agriculture) ;
- une baisse de 30 % des émissions de particules polluantes PM2,5 d'ici 2015 et de 40 % des émissions de NOx d'ici 2020 par rapport à l'année de référence 2007 ;
- une diminution des consommations d'énergie des transports de 10 % à l'horizon 2020 et 20 % à l'horizon 2030 par rapport à 2007, soit 25 % et 2,5 millions de tonnes de CO2 économisées en 2030 ;
- une diminution de la consommation d'énergie finale des bâtiments de 30% et les émissions de GES de 40% à l'horizon 2030 par rapport à 2007, soit 2,9 millions de tonnes de CO2 économisées ;
- une diminution les émissions de GES de l'industrie de 25% à l'horizon 2030 par rapport à 2007, soit 3,6 millions de tonnes de CO2 économisées ;
- le taux de couverture des énergies renouvelables, qui est aujourd'hui de 10 % de la consommation énergétique régionale, est porté à 20 % en 2020 et 30 % en 2030.

4. LE PLAN REGIONAL POUR LA QUALITE DE L'AIR

Conformément à la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE) de 1996, la région Provence – Alpes – Côte d'Azur s'est dotée d'un Plan Régional pour la Qualité de l'Air, dont l'objectif principal est l'amélioration de la qualité de l'air.

Pour cela, l'État et les régions doivent s'appuyer sur des associations agréées chargées de mesurer différents polluants, de proposer et publier quotidiennement un indice afin d'informer la population. L'efficacité de la mise en place de propositions concrètes d'amélioration pourra donc être évaluée grâce au suivi de l'évolution des indices. Le PRQA de la région PACA n'a considéré que les polluants d'origine humaine. Le document peut être qualifié d'obsolète dans la mesure où il se base sur des relevés de 1994 et fixe des objectifs à l'horizon 2003. La Commission chargée de l'élaboration du document a été mandatée en 1997 mais le document mis à disposition du public n'est pas daté.

Le PRQA de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur a débuté par une importante phase de diagnostic qui a permis de caractériser la qualité de l'air grâce à la recherche des différents types de polluants présents et par l'étude de l'origine de ces polluants. Le Plan se compose ensuite de 38 orientations destinées à améliorer la situation constatée, réparties entre « Recommandations sanitaires et environnementales » et « Améliorer et préserver la qualité de l'air ». Un suivi doit également être organisé.

Le PRQA a été décliné en Plans de Protection de l'Atmosphère départementaux mais ceux-ci ne font que décliner les orientations ainsi que formuler un bilan des mesures effectuées dans les différentes stations.

5. SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES DES ALPES-MARITIMES

Bien que non opposable directement aux documents d'urbanisme, le Schéma Départemental des Carrières approuvé par l'arrêté préfectoral de mai 2001, définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département des Alpes-Maritimes. Il constitue un instrument nécessaire à la prise en compte des besoins en matériaux, en favorisant une gestion économe des matières premières et en veillant à la protection des paysages et des milieux naturels sensibles par une gestion équilibrée de l'espace.

La commune de Châteauneuf a fait l'objet d'une exploitation de son sous-sol calcaire par le passé, comme en témoigne les anciennes carrières, à ciel ouvert ou souterraines. Actuellement, il reste une carrière en activité.

Deux des anciennes carrières sont notées dans le rapport du Schéma Départemental des Carrières pour les risques de sécurité qu'elles représentent.

6. PLAN DEPARTEMENTAL D'ÉLIMINATION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES DES ALPES-MARITIMES

Le Plan Départemental d'Élimination des déchets ménagers et assimilés des Alpes Maritimes a été approuvé par le préfet, le 20 décembre 2010. Les grands objectifs du plan sont de :

- *produire le moins de déchets possibles ;*
- *recycler le plus possible dans des conditions économiquement acceptables avant tout autre modalité de traitement ;*
- *traiter localement et dans les meilleurs délais les déchets résiduels dans les installations de traitement existantes et dans les installations nouvelles en utilisant des procédés techniques fiables et éprouvés en cohérence.*

Ce plan s'applique principalement aux déchets ménagers et assimilés et aux déchets de l'assainissement urbain à l'horizon 2015-2020. Le plan fixe des objectifs qui nécessitent des actions de l'ensemble des acteurs :

- *La réduction des ordures ménagères de 7 % en 2015 et 10 % en 2020 (par habitant) ;*
- *Le doublement de la collecte des déchets dangereux (3 kg/hab en 2015) ;*
- *L'augmentation du taux de recyclage matière et organique qui passe de 21 % en 2007 à 45 % dès 2015 ;*
- *La stabilisation des encombrants (et l'augmentation forte de leur valorisation) ;*

Une réduction des déchets ménagers et assimilés résiduels partant en incinération ou en stockage de 27 % (à l'horizon 2020,

en référence à 2007) bien supérieure aux objectifs du Grenelle (moins 15 % à l'horizon 2012).

7. PLAN REGIONAL D'ÉLIMINATION DES DECHETS INDUSTRIELS SPECIAUX PROVENCE ALPES-COTE D'AZUR (PREDIS)

Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels (PREDIS) en Provence- Alpes-Côte d'Azur a été approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} août 1996 et sert de cadre décennal. Il fait, à présent, l'objet d'un suivi dans le cadre du Secrétariat Permanent pour les Problèmes de Pollution Industrielle (SPPPI) qui se réunit chaque année.

Les objectifs du Plan peuvent être résumés en quatre points :

- *Assurer l'adéquation entre les besoins et les capacités de traitement après évaluation des flux de production actuels et prévisibles ;*
- *Promouvoir la création d'au moins un centre de stockage pouvant accueillir les déchets industriels spéciaux et les déchets ultimes pour toute la région PACA ;*
- *Mettre en œuvre le principe de proximité pour la location et l'utilisation des centres de traitement qui apparaîtront nécessaires ;*
- *Veiller à une bonne information des partenaires concernés et des populations locales, tout en assurant les concertations souhaitables.*

La dénomination PREDIS tend à être abandonnée au niveau national au profit du terme PREDD : Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux. Les déchets concernés par les PREDIS ou PREDD sont les déchets dangereux. Les déchets d'activité de soin pourraient être visés par ce plan mais ils font l'objet d'un plan d'élimination spécifique, en région PACA.

Partie 2 : **DIAGNOSTIC**

Chapitre 1 : POPULATION

NB : Les données présentées dans ce chapitre sont issues du recensement INSEE 2013 et ont valeur légale au 1er janvier 2016, sauf indications contraires.

I. UN ESSOR DEMOGRAPHIQUE PRINCIPALEMENT LIE AU SOLDE MIGRATOIRE

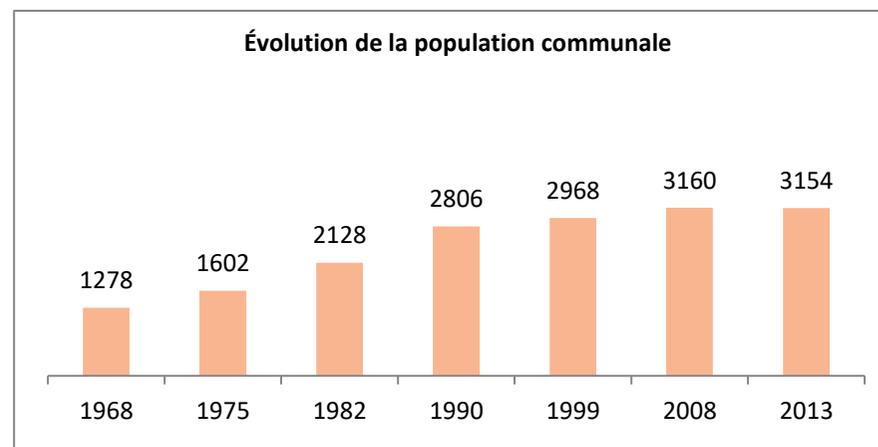
Au recensement de 2013, Châteauneuf comptait 3154 habitants, contre à peine 1278 en 1968. En plus de trente ans la commune de Châteauneuf a ainsi plus que doublé en nombre d'habitants.

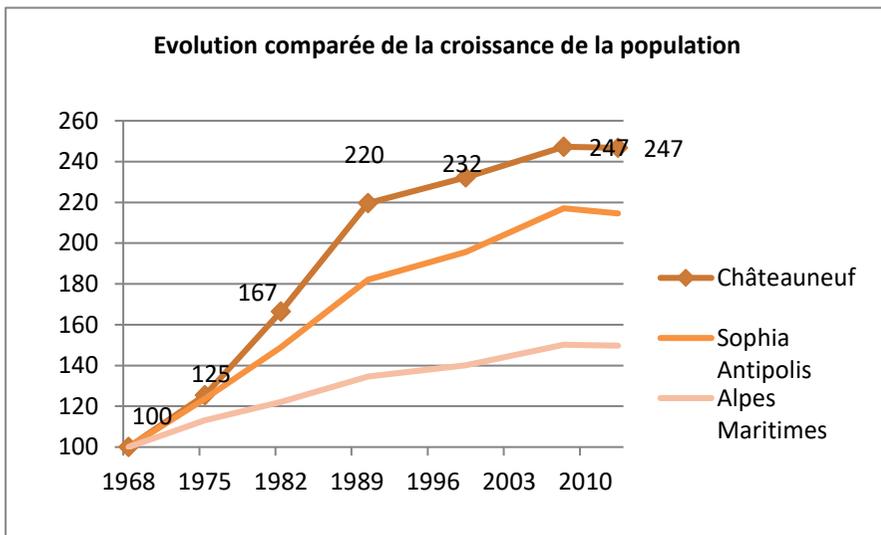
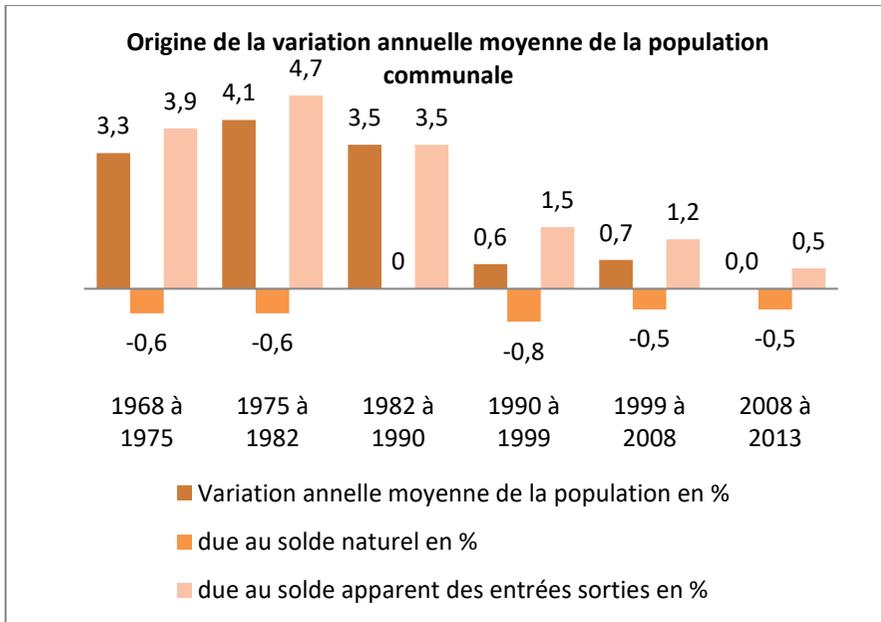
Cette croissance démographique soutenue est à mettre en relation avec la création en 1972 sur le Plateau de Valbonne d'un Parc d'activités scientifiques, industrielles et tertiaires de haut niveau et de portée internationale : le Parc Sophia-Antipolis.

Cette croissance démographique s'est effectuée de manière régulière et est essentiellement liée à l'installation de nouveaux habitants. Les variations de population de la commune sont principalement tributaires du solde migratoire. Le solde naturel ayant toujours été négatif sur la commune, l'installation de nouveaux habitants à Châteauneuf reste le principal facteur explicatif de la croissance démographique communale. Le taux d'accroissement dû au solde migratoire a néanmoins été divisé par 2 dans les années 90 et continue de baisser régulièrement pour atteindre 0,5%, entre 2008 et 2013. Cette perte d'attractivité de la commune est en partie due à une raréfaction du foncier disponible.

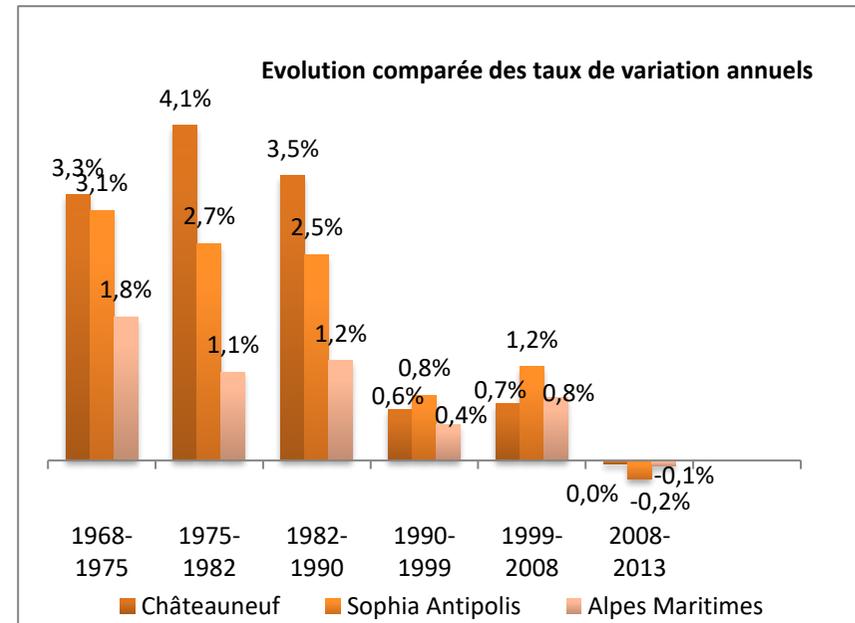
L'évolution démographique de Châteauneuf a connu une croissance forte et continue de 1968 à 2008 mais stagne depuis 2008, du fait d'une

forte baisse du solde migratoire. Ce phénomène s'explique également par la volonté de la commune de vouloir maîtriser l'urbanisation de la commune. Le passage du POS au PLU a également marqué le début de cette stabilisation de la population par la maîtrise du foncier. Cependant ce phénomène indique qu'en l'absence de possibilité de développement résidentiel pour l'accueil de nouveaux habitants, la population risque de continuer à stagner voir de diminuer.





Les évolutions démographiques de la commune sont à mettre en lien avec celles de la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis, et celles du département des Alpes Maritimes, dans lesquels elle s'inscrit. Elles ont toutes les trois connu de fortes progressions liées à l'héliotropisme.

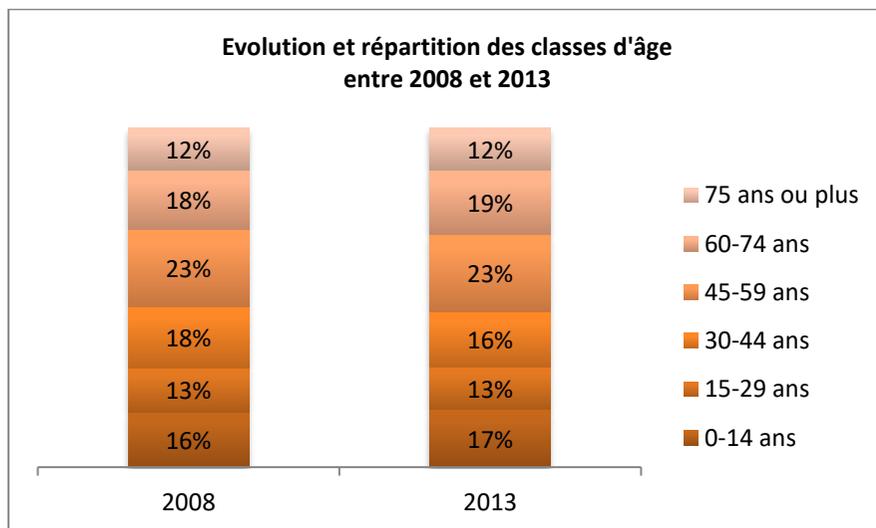


II. UNE POPULATION RELATIVEMENT AGEÉ ET VIEILLISSANTE

La commune de Châteauneuf dispose d'une population relativement âgée, avec des classes d'âges des plus de 30 ans égales ou supérieures à celles du département.

La commune est de plus soumise à un phénomène de vieillissement de sa population. Tendances globale et évolution sociétale, les tranches d'âge inférieures à 30 ans sont de moins en moins représentées.

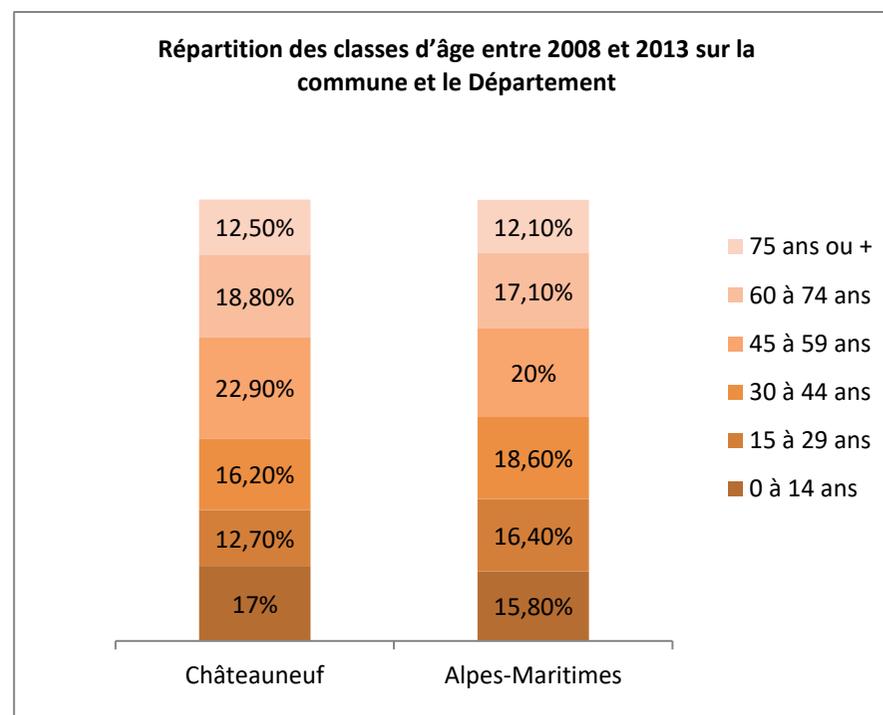
- La tranche des 30-60 ans entre 2008 et 2013 est la plus présente (39%) suivant la tendance du département (38,6%)
- Une légère tendance au vieillissement avec une hausse de la part des +60 ans (18% en 2008 et 19% en 2013)

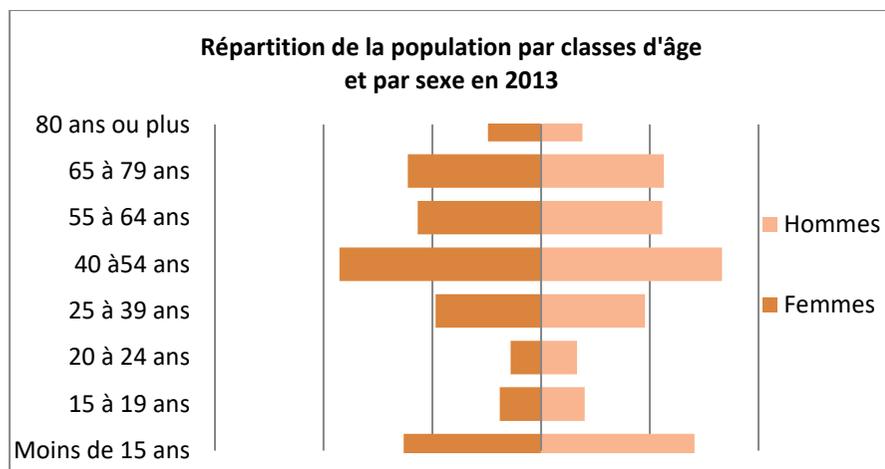


- Ce vieillissement de la population s'explique par des phénomènes tendanciels à l'échelle nationale (amélioration des

conditions de vie, héliotropisme...). Le PLU devra néanmoins prendre en compte la capacité de la commune à répondre aux besoins actuels ou futurs qui y sont liés, en termes d'équipements et de logements.

- La faiblesse de la part des 15-29 ans est également à souligner et s'explique par le départ d'une partie des jeunes qui partent pour les études et une offre en logements insuffisamment adaptée en termes de logements et d'accès au foncier.





III. DES MENAGES PLUS NOMBREUX, QUI SE RENOUVELLENT, MAIS PLUS PETIT

Couple : Cette définition est utilisée dans certaines exploitations statistiques du recensement pour étudier la composition des familles au sein d'un logement, et notamment des familles avec enfant(s). Elle correspond aux seuls couples formés de deux personnes, âgées de 15 ans ou plus, qui partagent la même résidence principale et qui répondent, sauf exception, à au moins l'un des deux critères suivants : ils déclarent tous les deux être mariés ou ils déclarent tous les deux vivre en couple. Les couples ainsi constitués à partir des réponses au questionnaire du recensement sont des couples de fait, les conjoints pouvant être mariés ou non. Cette définition du couple permet notamment des comparaisons avec les recensements généraux passés. Une autre définition du couple est utilisée de manière générale cf. couple (au sens de vie en couple, recensement de la population). (Insee)

Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :

- soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;
- soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).

Pour qu'une personne soit considérée comme « enfant » au sein d'une famille, elle doit être célibataire et ne pas avoir de conjoint ou d'enfant faisant partie du même ménage

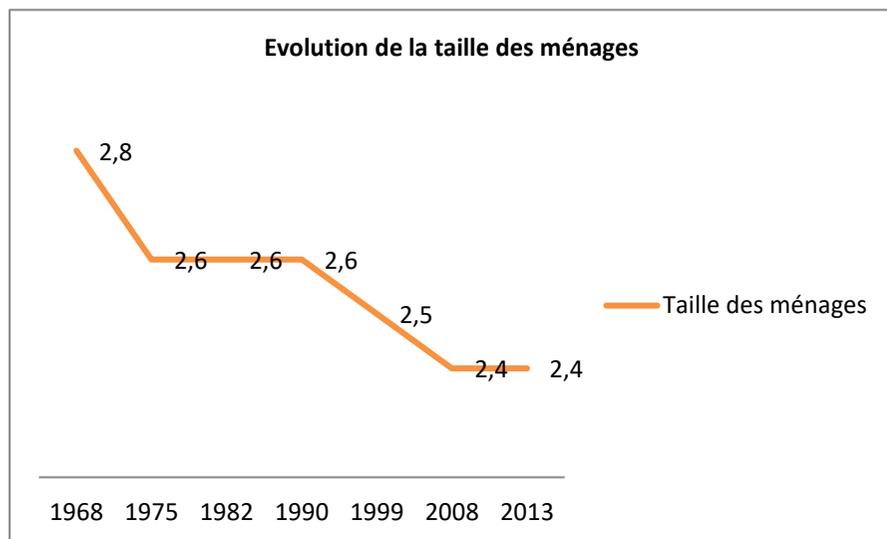
Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles. (Insee)

Comme une majorité des communes françaises, la commune de Châteauneuf connaît un phénomène de desserrement des ménages lié à plusieurs facteurs :

- la décohabitation (départs plus précoces des enfants pour les études) ;
- la généralisation de la monoparentalité ;
- le vieillissement de la population (plus de personnes seules).

L'évolution de la composition des ménages ainsi que la taille des ménages illustre bien cette dynamique :

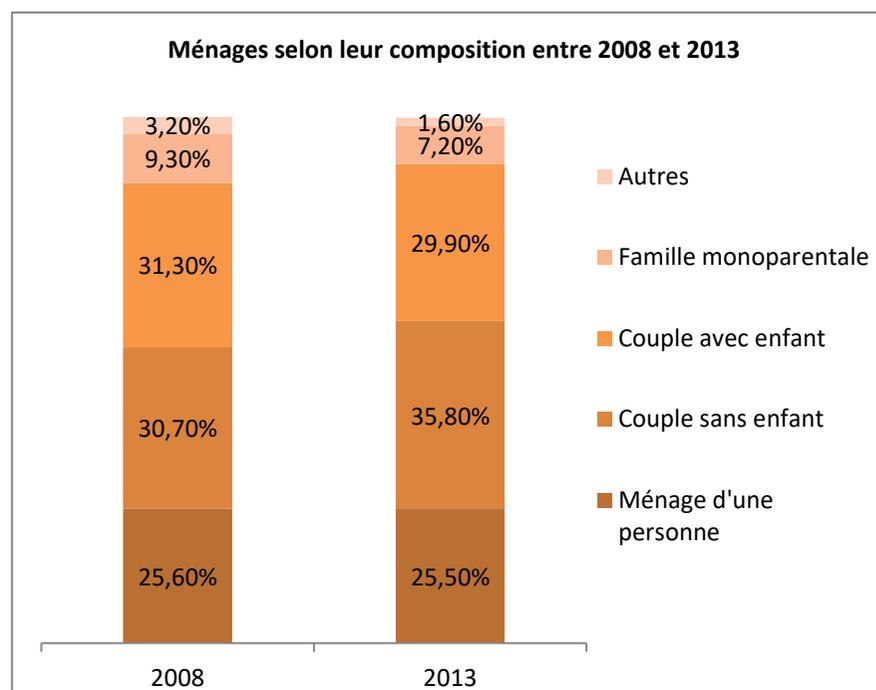
- entre 1968 et 2013, la taille moyenne des ménages a perdu une personne par ménage ;
- le pourcentage de familles et de couples s'est réduit entre 2008 et 2013 alors que le pourcentage de personnes seules a augmenté.

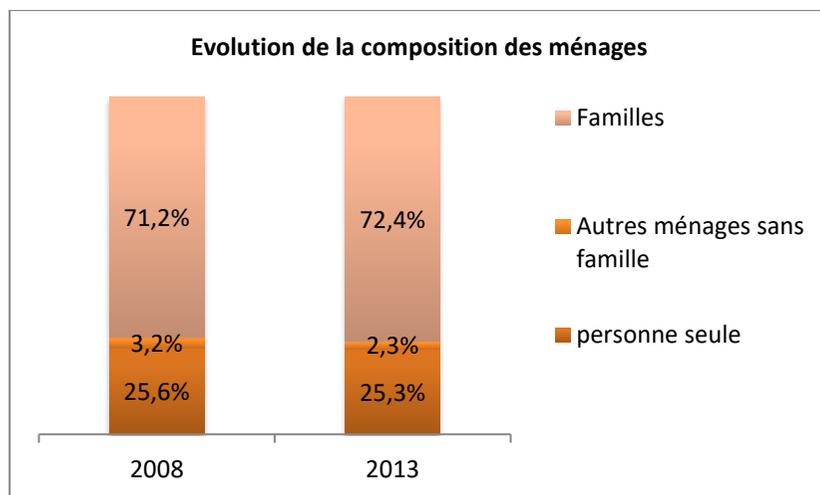


Cette dynamique est relativement ancienne (le nombre moyen d'occupants par résidence principale ne cesse ainsi de diminuer depuis

1968 passant de 2,8 à 2,4 personnes en 2013) et affecte en profondeur la typologie des ménages présents sur la commune.

Ces évolutions dans la typologie des ménages doivent être prises en compte par le PLU, notamment pour répondre aux besoins intrinsèques de la population en termes de logements. Le parc devra répondre à la demande en logements de petite et moyenne taille adaptés aux personnes seules ou aux couples sans enfants.





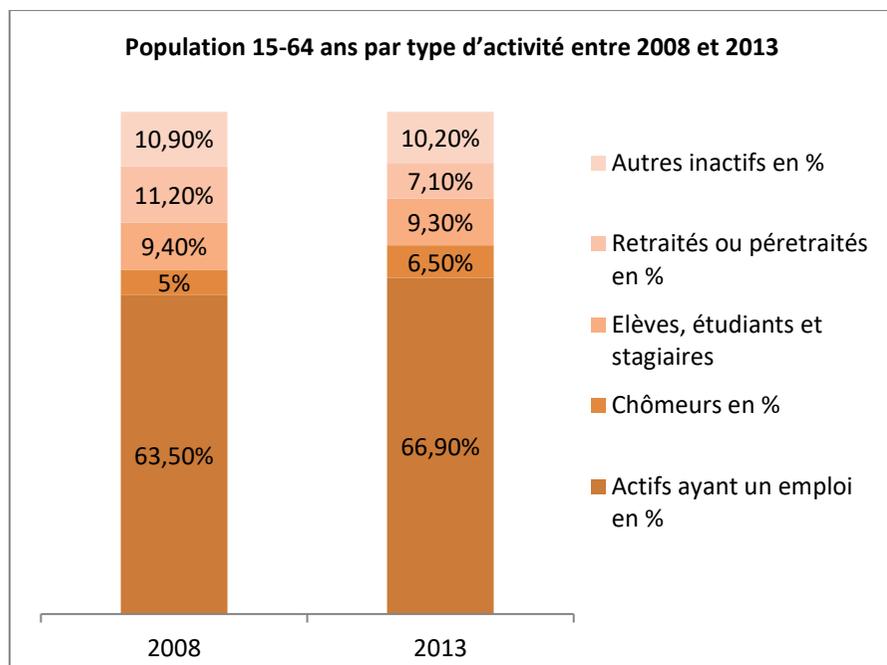
IV. LA POPULATION ACTIVE

L'appellation "**professions intermédiaires**" est une création de la nouvelle nomenclature des professions et catégories socioprofessionnelles. Deux tiers des membres du groupe occupe effectivement une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés.

1. UNE POPULATION ACTIVE EN LÉGERE HAUSSE

La commune de Châteauneuf compte 1234 actifs ayant un emploi en 2013 (soit 73,4%) pour une population active totale de 1845 personnes. Entre 2008 et 2013, la population active a augmenté de 3,4%. Cette augmentation s'est accompagnée d'une progression de la part des demandeurs d'emplois et une augmentation du nombre des actifs occupés.

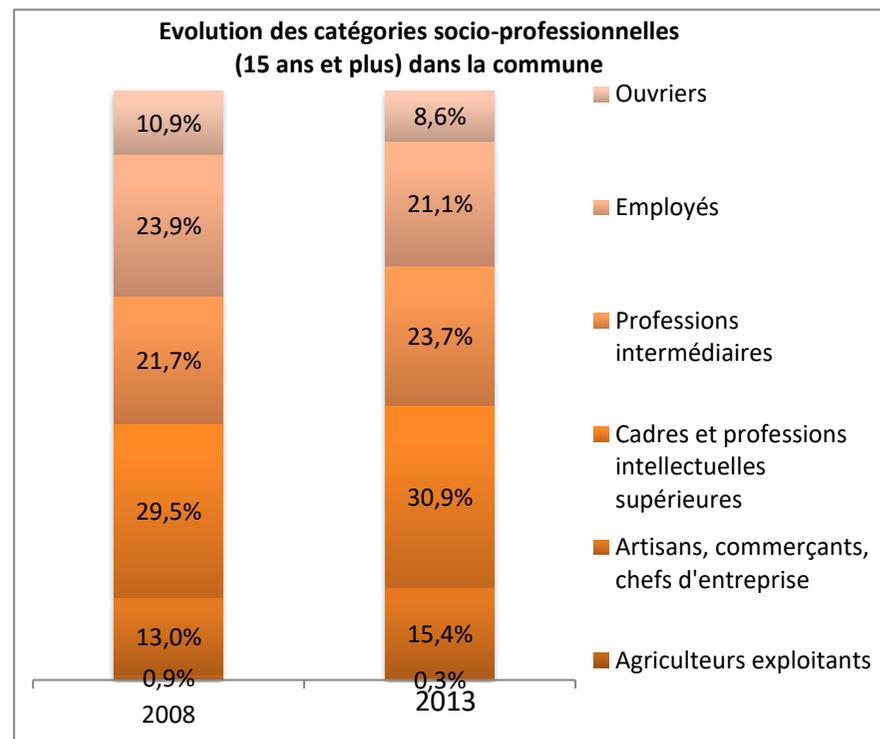
En ce qui concerne les inactifs, la part des retraités est en baisse et celle des élèves et étudiants en très légère baisse, passant de 9,40% en 2008, à 9,30 en 2013.

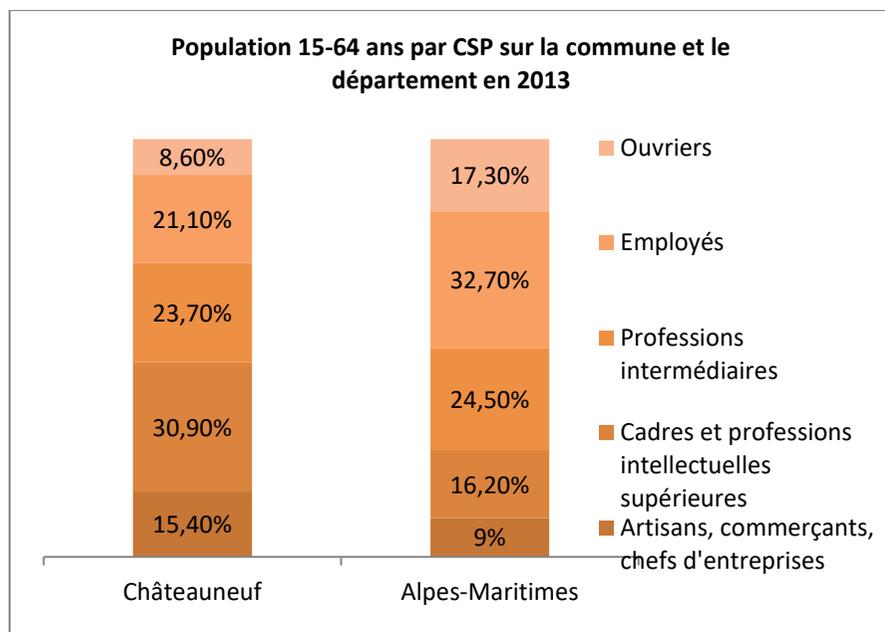


	Châteauneuf	A.M.
1 ^{er} décile	12 226€	10 163€
Médiane	24 116€	20 309€
9 ^{ème} décile	51 506€	38 871€

2. PROFILS DES ACTIFS

Les professions cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi que les professions intermédiaires sont les catégories socio-professionnelles les plus représentées en 2013.





Le département des Alpes Maritimes a bénéficié d'une forte croissance des employés et des professions intermédiaires, du fait du développement grandissant des services aux particuliers et aux entreprises.

La proportion des ouvriers augmente.

La catégorie des agriculteurs exploitants la moins représentée, diminue, et ce en suivant la tendance nationale observée ces 30 dernières années.

LES POINTS CLES

- Un essor démographique principalement lié au solde migratoire et l'installation de nouveaux habitants : 3 154 habitants en 2013 (population des ménages – valeur la plus basse) ;
- Une croissance démographique qui s'atténue : -0,04 point entre 2008 et 2013 comme le Département et l'Agglomération ;
- Une population relativement jeune par rapport au département ;
- mais en phase de vieillissement ;
- Une augmentation de près de 2 points des 60-74 ans depuis 2008 ;
- Plus d'un habitant sur trois aura plus de 80 ans en 2030 ;
- La classe des 30-60 ans prédominante ;
- Des ménages plus petits ;
- Des revenus bien supérieurs à la moyenne départementale.

ENJEUX

- Attirer de nouveaux habitants pour maintenir la croissance démographique ;
- Adapter l'offre en équipements et en logements pour faire face au vieillissement de la population ;
- Attirer des familles et des actifs pour maintenir une mixité générationnelle ;

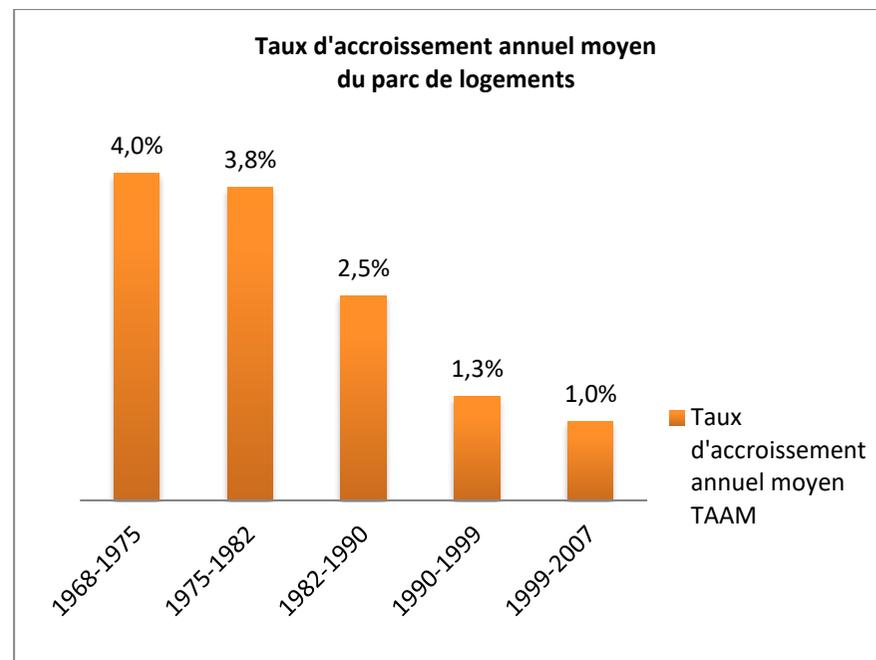
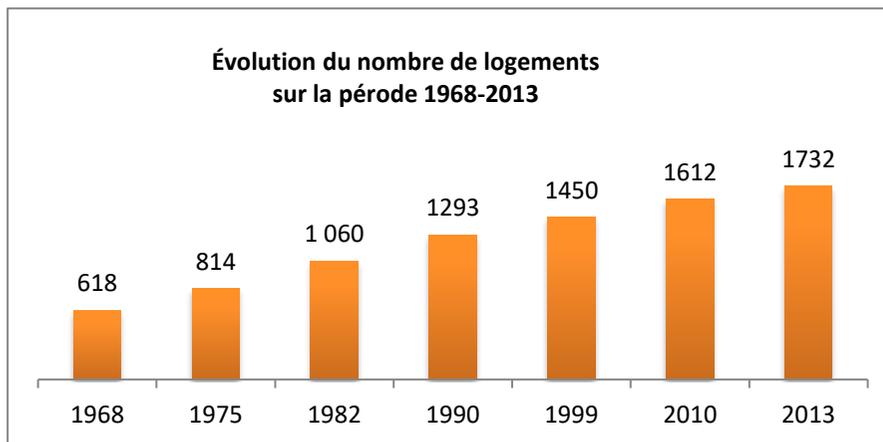
Chapitre 2 : HABITAT

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente ou à la location / déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation / en attente de règlement de succession / conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés / gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

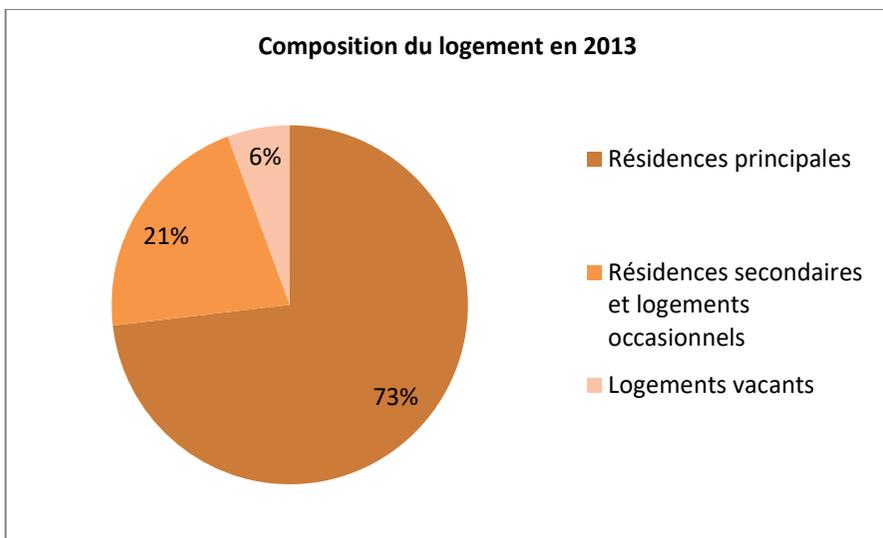
I. UNE CROISSANCE RALENTIE DU PARC DE LOGEMENTS

Le parc de logements de la commune de Châteauneuf est en perpétuelle croissance depuis les années 70 et compte, en 2013, 1732 logements. Il a en effet augmenté de 1114 logements depuis 1968.

Les tendances récentes en termes de constructions mettent néanmoins en avant un fort ralentissement de la production de logements, en particulier depuis 2008.

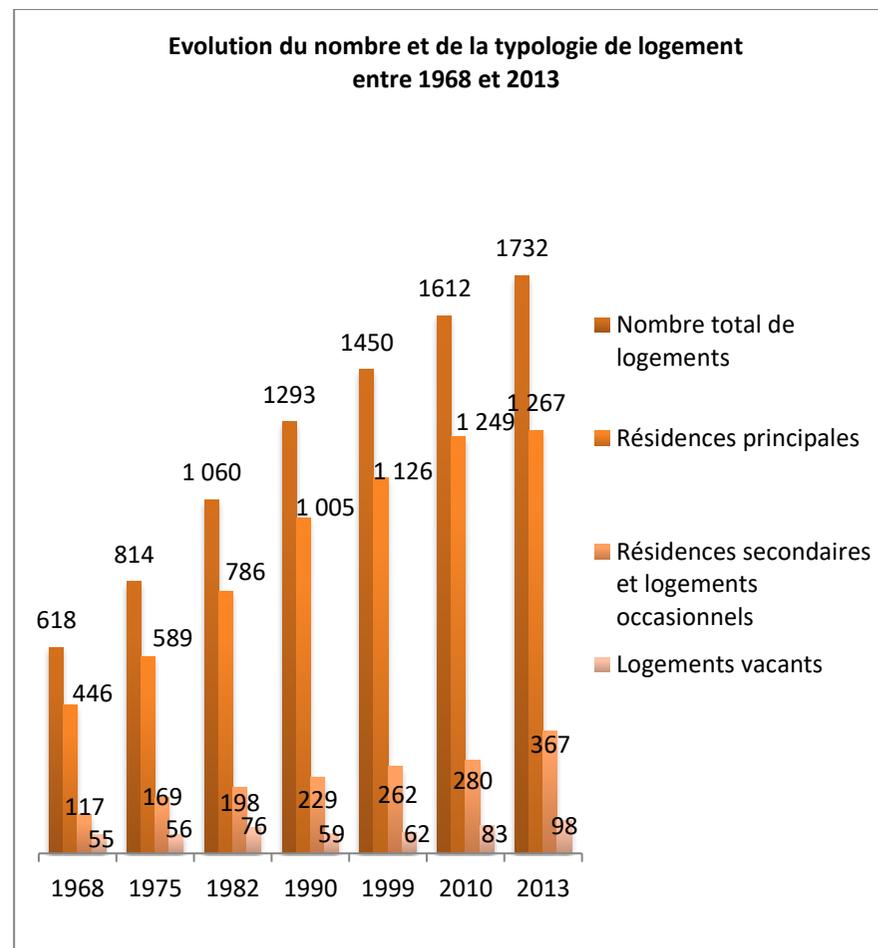


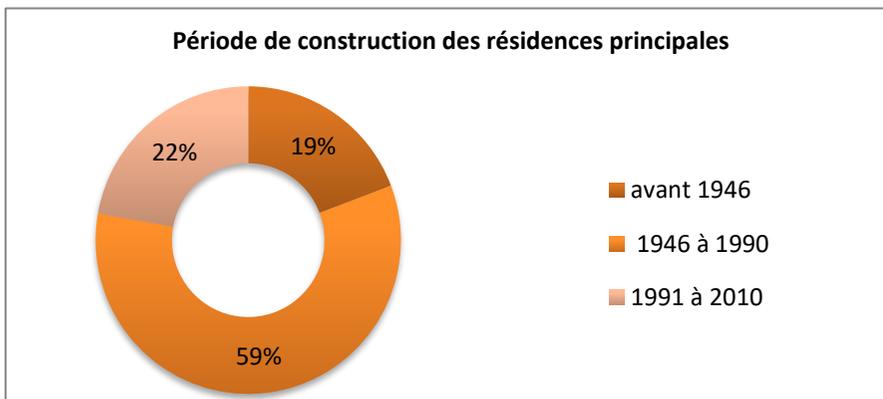
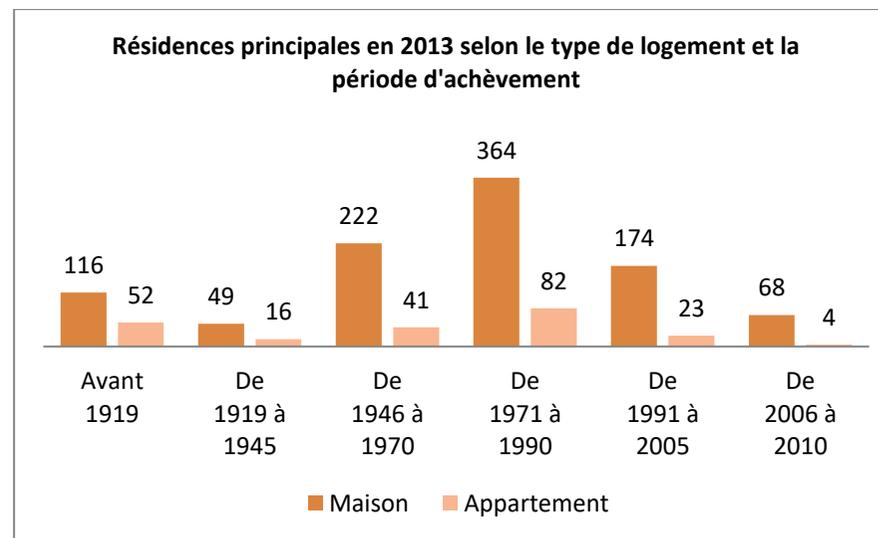
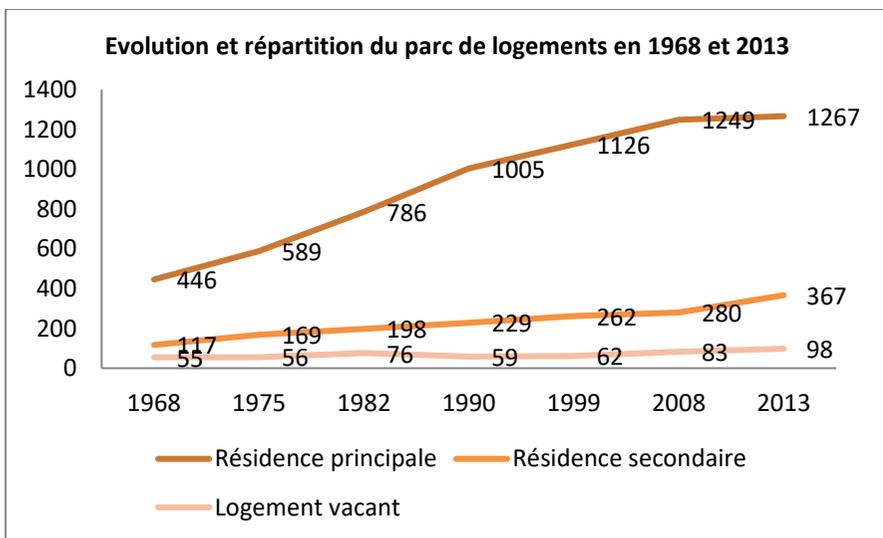
Ce parc de logements est essentiellement orienté vers les résidences principales, qui regroupent 73% de logements communaux. Leur part en constante augmentation depuis 1968 est le signe d'une attractivité et d'une installation de plus en plus pérenne dans la commune, en lien avec la dynamique de l'agglomération. L'héliotropisme, les coûts inhérents aux résidences secondaires et la transformation des résidences secondaires en résidences principales sont aussi des facteurs explicatifs.



Néanmoins les **résidences secondaires** et les logements occasionnels font partie intégrante du parc de logements et du fonctionnement de la commune. C'est en 2013 que la part des résidences secondaires était la plus forte dans la commune (soit 21%).

Concernant les **logements vacants**, ceux-ci sont peu nombreux sur la commune et représente en 2013 6%, signe d'une tension dans le parc immobilier. Lorsque ce taux est inférieur à 5%, cela signifie que le nombre de logements libres sur la commune s'avère insuffisant pour permettre les parcours résidentiels et donc faciliter l'installation des nouvelles familles et actifs.





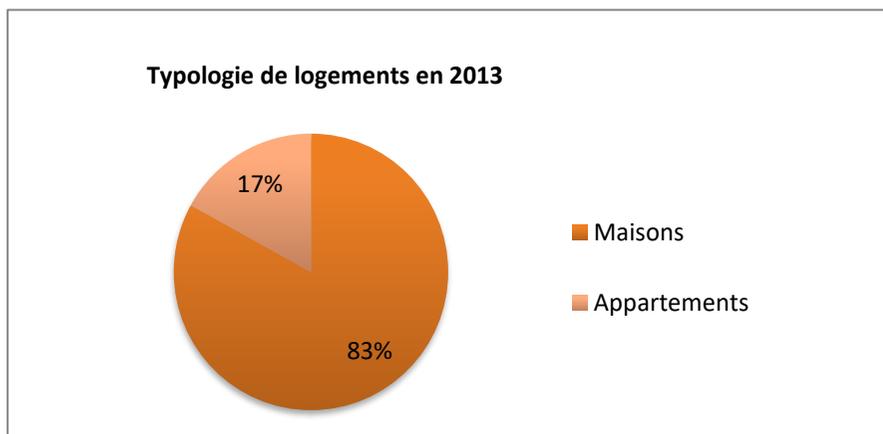
Sur la période 1991-2010, le nombre de logements mis en chantier a été de 269, soit une nouvelle augmentation de 15 % du nombre de logements.

Ce phénomène enregistré sur de nombreuses communes du secteur traduit un accès de plus en plus difficile au foncier constructible (hausse des prix, raréfaction du foncier...) qui s'explique par le prix foncier élevé dans le département et plus largement dans la région PACA.

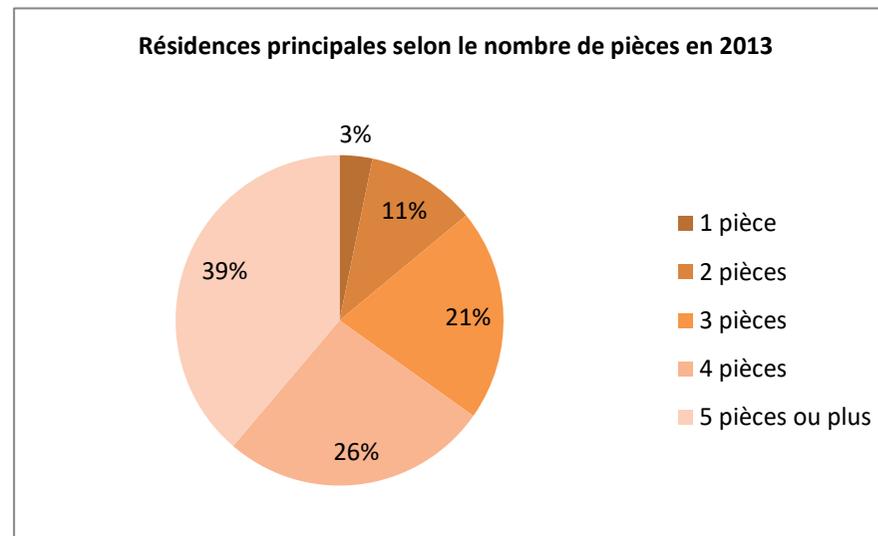
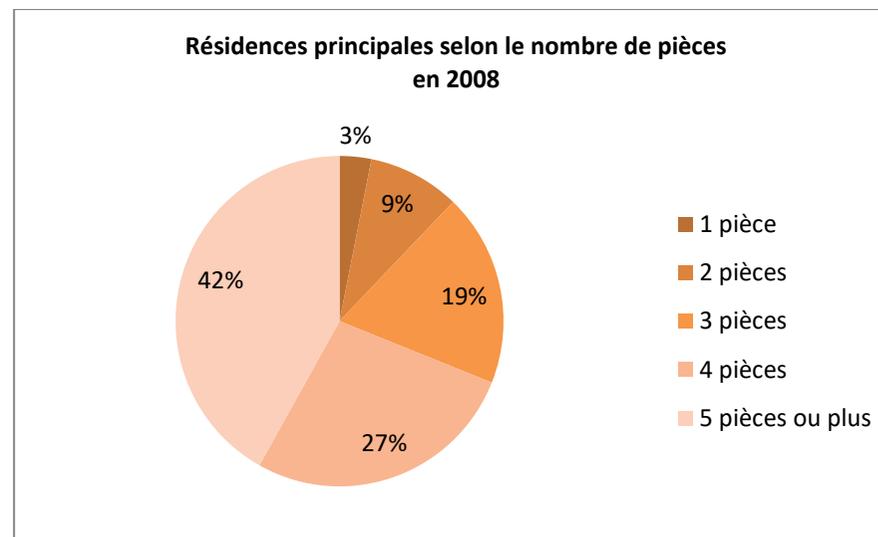
Les résidences secondaires semblent moins atteintes par le phénomène. La construction de résidences secondaires reste en augmentation mais ce parc reste faible compte tenu de la localisation de la commune (21%).

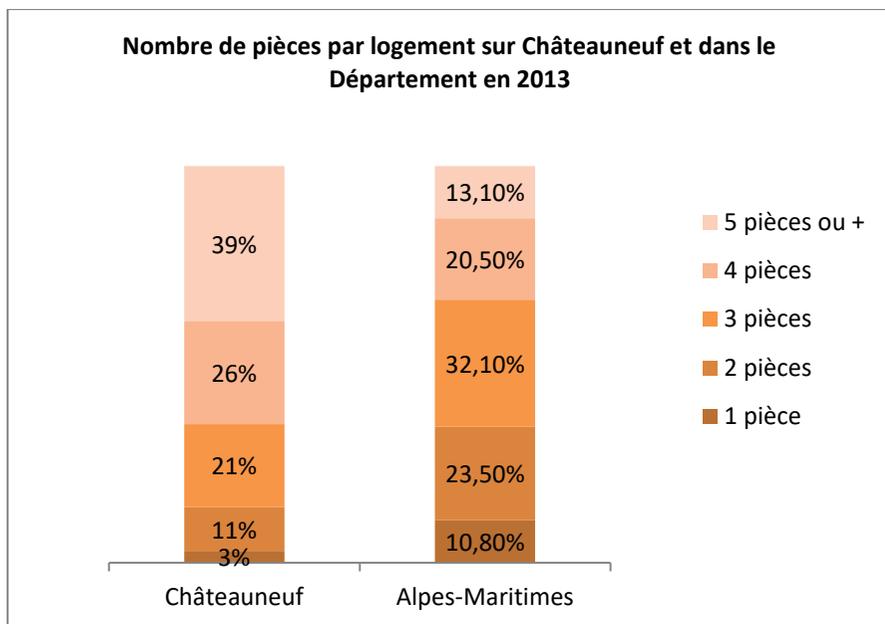
II. UN PARC DE LOGEMENTS RELATIVEMENT DESEQUILIBRE

Le parc immobilier est très largement déséquilibré. Les logements individuels constituent 83 % du parc immobilier. Les logements collectifs sont peu nombreux, ils se localisent exclusivement dans le centre village et sur le secteur de Pré du Lac.



Les grands logements (4 pièces et plus) sont surreprésentés dans la commune (comparativement au reste du département) et mettent en exergue un manque de petits logements. L'habitat mono-typé de grande taille ne permet pas aux jeunes ménages d'accéder à un logement sur la commune. De plus, cela limite considérablement les trajectoires résidentielles. Compte tenu de la diminution constatée de la taille des ménages, ce parc ne peut plus satisfaire l'ensemble des demandes.

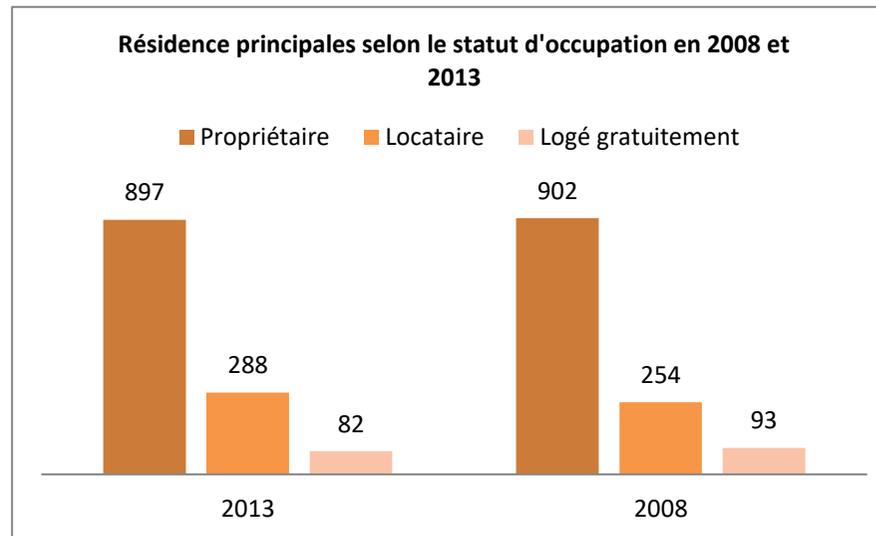




Néanmoins, les constructions entre 2008 et 2013 se sont portées davantage sur des petits logements. Le nombre de logements de 1 à 3 pièces a augmenté (+53 logements), le nombre de 4 pièces a légèrement diminué (-3 logements), les logements de plus de 5 pièces ont diminué (32 logements).

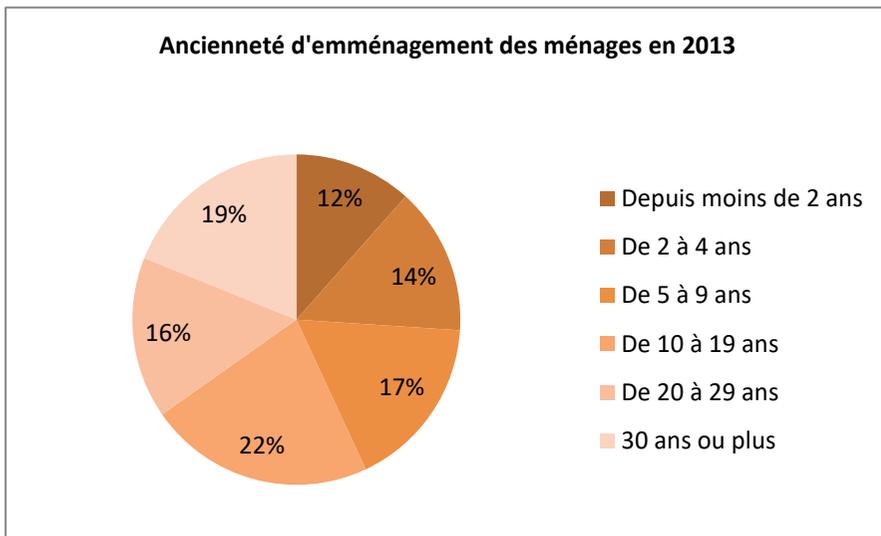
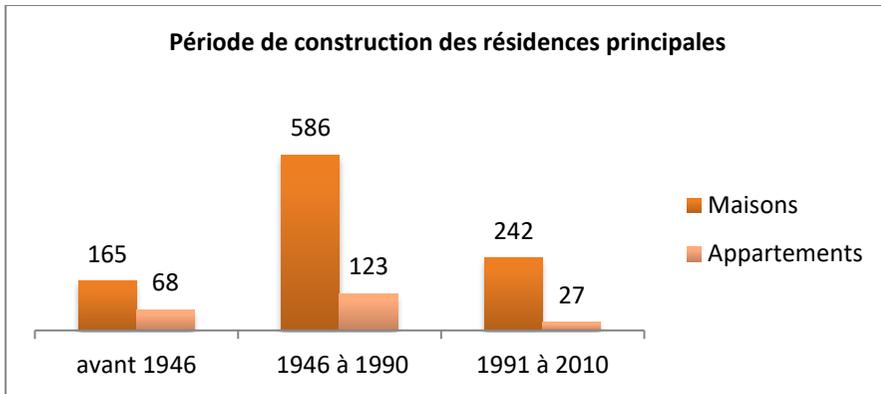
Une prédominance des propriétaires

Dans le parc de résidences principales, les propriétaires occupants de leur domicile sont majoritaires et regroupent deux tiers des ménages en 2013 (70%). A l'inverse, la part des locataires ne représentent que 22% des ménages.



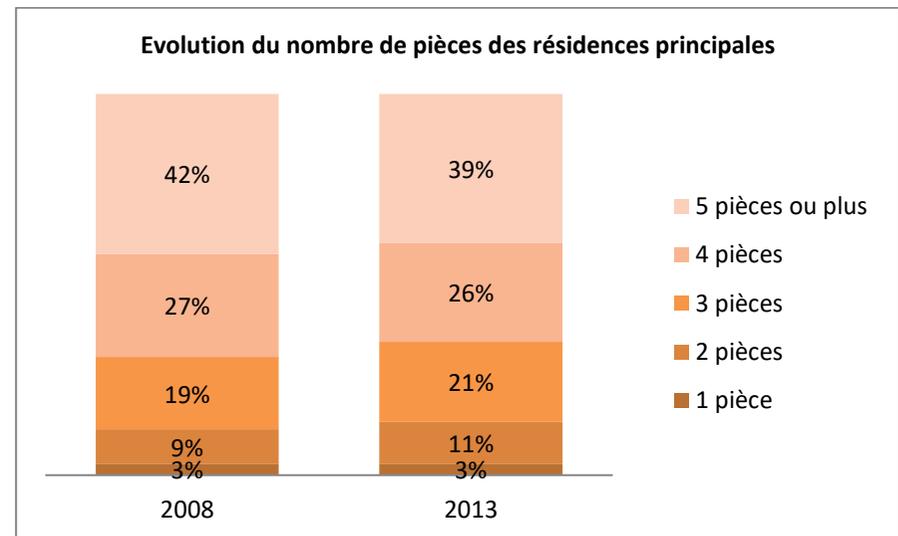
Une prédominance de l'habitat individuel

La majorité des résidences principales est constituée de maisons (83%) construites à partir de 1946. Depuis les années 90, la construction d'appartements reste en net baisse engendrant un déséquilibre du parc.



Vers une diversification de la typologie des logements

Le parc de logements est concerné par une tendance à la diversification, avec une augmentation légère des petits logements : 2 et 3 pièces, contre une diminution faible des grands logements : 4 pièces et 5 pièces et plus. Cependant, même si ces efforts en termes de diversification du parc sont visibles, l'essentiel du parc reste constitué de T4 et de T5 et plus. Il existe ainsi toujours une distorsion entre taille des logements et taille des ménages : les logements présentent des superficies importantes alors que dans le même temps plus de trois quarts des ménages sont composés d'au maximum deux personnes. En outre la commune est concernée par la diminution progressive de la taille moyenne des ménages. La question de l'adéquation du parc de logement avec les besoins des habitants devra ainsi être abordée par le PLU pour répondre aux besoins des seniors, des jeunes et des familles.



III. UN MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER HAUT DE GAMME

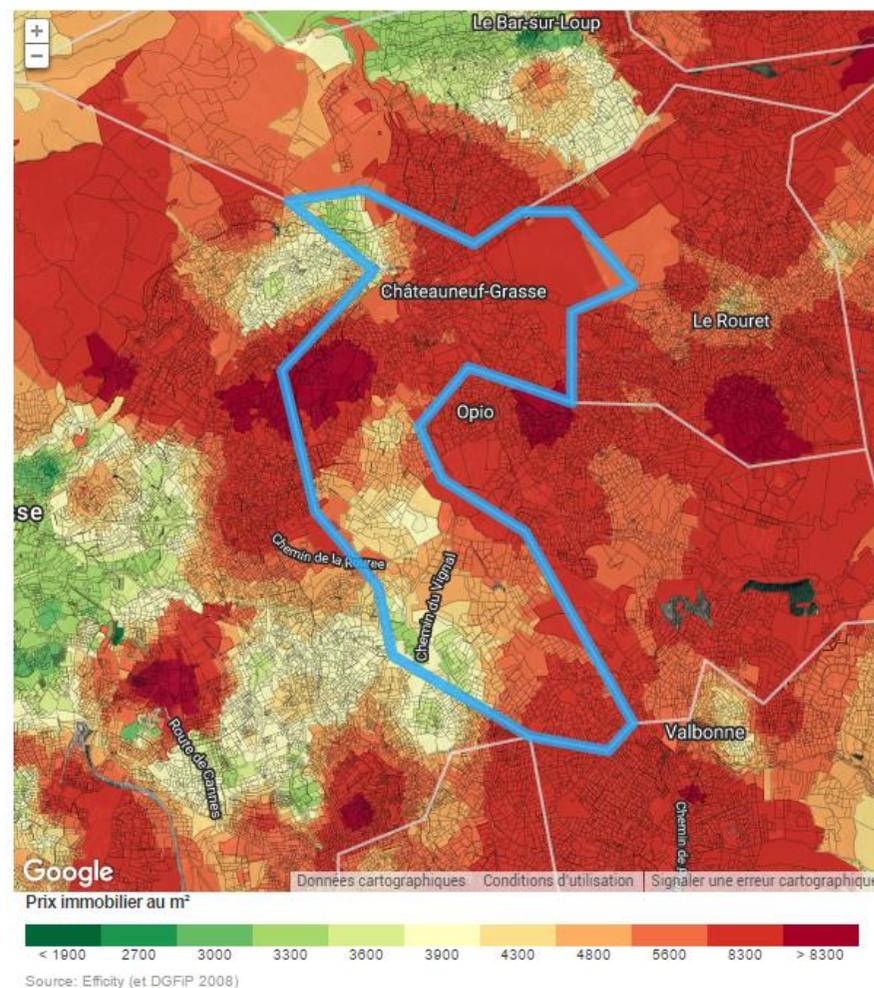
D'après le site, consulté en décembre 2016, la fourchette des prix au m² à Châteauneuf se situe entre **2 660 € m²** et **5 760 € m²** et le prix moyen au m² s'élève à **3 880 € m²**. La commune se situe dans une zone de forte tension immobilière au même titre que les communes des Alpes Maritimes. Les prix pratiqués dans ce secteur sont supérieurs au prix moyen du m² dans Les Alpes Maritimes (3804 €/m² en moyenne).

Il s'agit de prix élevés au regard des moyens financiers mobilisables par une partie de la population communale. En effet, le revenu médian s'établit à 24 116 euros.

Cette difficulté d'accès au marché immobilier dans le cadre des parcours résidentiels se confirme par une analyse succincte des offres en cours, réalisée sur le site seloger.com. En décembre 2016, 148 annonces de vente de biens immobiliers et fonciers sont en ligne sur ce site.

- 8 annonces concernent des appartements.
- 126 annonces concernent des maisons et villas. Cela représente la quasi-totalité de l'offre immobilière, ce qui apparaît cohérent au regard de la structure du parc de logements de la commune.
- 14 annonces concernent des terrains constructibles avec des capacités constructives allant de 1500 à 2500 m². Ils se situent dans une fourchette de prix allant de 325 000 à 595 000 euros.

A l'inverse, concernant la location, le site seloger.com recense seulement 3 annonces pour des appartements, dont deux de type T2/T3. Les locations proposées sont de 48 sur le site « Leboncoin », ce qui demeure néanmoins supérieur à l'offre proposée à la vente.



IV. UN PARC LOCATIF SOCIAL A ETOFFER

Le patrimoine locatif social compte 61 logements ne représentant que 5% du parc de résidences principales. La loi SRU souhaite mettre en place un parc social équivalent à 20% du nombre total de résidences principales pour les communes de plus de 3500 habitants. Pour la commune de Châteauneuf, non encore soumise à ces dispositions, le déficit en logements sociaux s'élève à environ 160 unités (chiffre qui sera à réévaluer dans le temps en fonction de la croissance du parc de la commune lorsqu'elle atteindra le seuil des 3 500 habitants).

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), renforcée par la loi Duflot du 19 janvier 2013, impose aux communes de plus de 3 500 habitants un quota de 25% de logements sociaux. Les communes déficitaires en LLS disposent d'une période de vingt ans pour rattraper leur retard.

La commune n'est donc pas assujettie à ce quota, mais pourrait dépasser les 3500 habitants et devra alors remplir l'objectif des 25 % de logements sociaux (loi SRU). Une réflexion d'ensemble et la définition d'une politique claire doit lui permettre de répondre aux objectifs du territoire.

La commune compte sur son territoire **87 logements locatifs sociaux** réalisés ou en cours de réalisation, elle montre ainsi sa volonté de répondre à la demande de besoins de logements, elle anticipe ainsi sur la réalisation des logements sociaux.

Le PLH concerne les 24 communes de la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis (CASA). Châteauneuf a pour objectif de construire

118 logements entre 2012 et 2018, soit 20 logements par an, dont 9 logements locatifs sociaux par an.

La commune de Châteauneuf pourrait d'ici la fin du 2^{ème} PLH (2016-2017) dépasser les 3500 habitants et elle devra remplir l'objectif des 25 % de logements sociaux (loi SRU). Une réflexion d'ensemble et la définition d'une politique claire doit lui permettre de répondre aux objectifs du territoire.

Demandeur	Localisation	Nombre de logement et détail	
		Total	Sociaux
SARL CMM BOMPAR SCALETTA TRANSFERE SCCV BASTIDE DES PINS	Place des Pins	25	6
Maison familiale de provence	Route du Village	48	48
Bouygues immobilier	Route de Grasse	26	5
Tosello	Route de Grasse Plan de Clermont	12	0
Beltrando	Route de Grasse	3	0
Parloniam	Route de Valbonne Plascassier	10	10
SCI Villa du Lac	Chemin du Cabanon	18	18
Total		142	87

POINTS CLEFS

- Un parc de logements en constante hausse
- Une majorité de résidences principales
- Une surreprésentation de grands logements
- Une population mobile
- Une prédominance de propriétaires
- Un parc récent
- Un prix moyen au m² élevé
- Parc locatif peu développé

ENJEUX

- Améliorer l'adéquation du parc de logements avec les besoins actuels et futurs des habitants ;
- Renforcer le parc locatif social, afin de répondre aux besoins en logements exprimés par les ménages les plus modestes ;
- Diversifier le parc de logement pour répondre à la demande des habitants

Chapitre 3 : ECONOMIE

L'entreprise est la plus petite combinaison d'unités légales qui constitue une unité organisationnelle de production de biens et de services jouissant d'une certaine autonomie de décision, notamment pour l'affectation de ses ressources courantes.

L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique... L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.

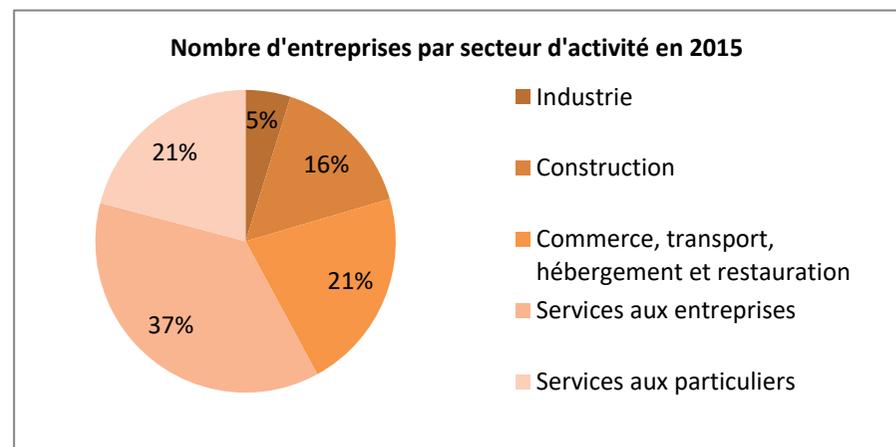
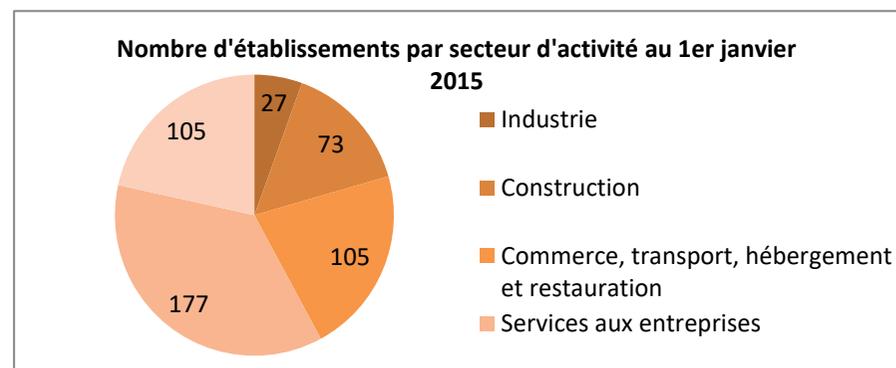
I. UNE ECONOMIE TERTIAIRE BASEE SUR L'ACTIVITE PRESENTIELLE

Inséré à proximité du pôle économique partagé entre Grasse et Sophia Antipolis, la commune de Châteauneuf se positionne en tant que pôle relais, de proximité, développant une économie principalement présenteielle basée sur l'installation d'actifs et de retraités. Les besoins liés au développement économiques demeurent néanmoins forts.

1. UNE ECONOMIE TERTIAIRE

La commune de Châteauneuf, suivant la tendance nationale à la tertiarisation de l'économie voit son secteur du commerce, des transports et des services occuper près des deux tiers des entreprises et établissements présents. En termes d'emplois salarié, c'est également ce secteur qui emploie le plus (hors secteur public).

La faible part du tissu d'activité secondaire (industrie et construction) se justifie par le faible nombre de zone d'activités dans la commune, dont l'implantation est contrainte par la topographie, le foncier disponible et le schéma de développement du SCoT qui privilégie l'implantation de ce type de zone à proximité des pôles de vie majeurs. Toutefois, il convient de ne pas obérer la possibilité de développer l'artisanat ne présentant pas de nuisances pour les riverains afin de développer l'économie endogène.

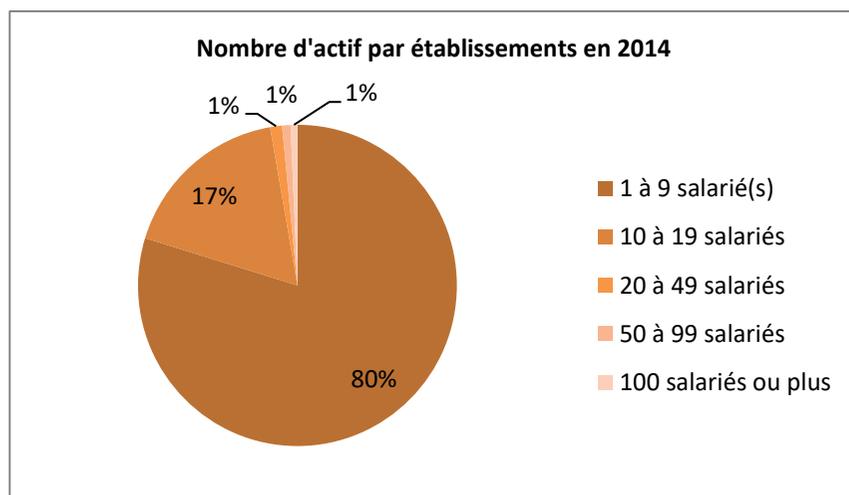


2. UN TISSU ECONOMIQUE MAJORITAIREMENT COMPOSE DE PETITES ET TRES PETITES ENTREPRISES

80 % des établissements économiques regroupent entre 1 et 9 salariés. Ainsi, près de 17% des établissements ne comptent aucun ou moins de 10 salariés quand seulement 1% des établissements emploient entre 10 et 19 salariés et seul 1%, plus de 20 salariés.

Néanmoins la commune comporte sur son territoire un Intermarché qui compte plus de 20 salariés.

Cette prépondérance des entreprises tertiaires de petite taille se traduit par un tissu commercial de proximité bien développé dans la commune, dans lequel aucune grande surface n'est implantée. Le développement économique futur de la commune devra donc veiller à maintenir cet équilibre qui concourt à son attractivité résidentielle.



II. LES CARACTERISTIQUES DES EMPLOIS

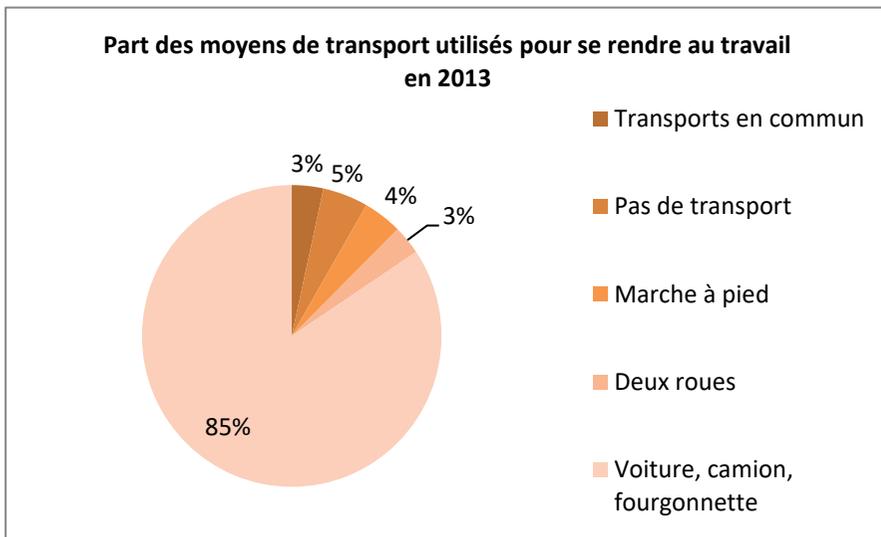
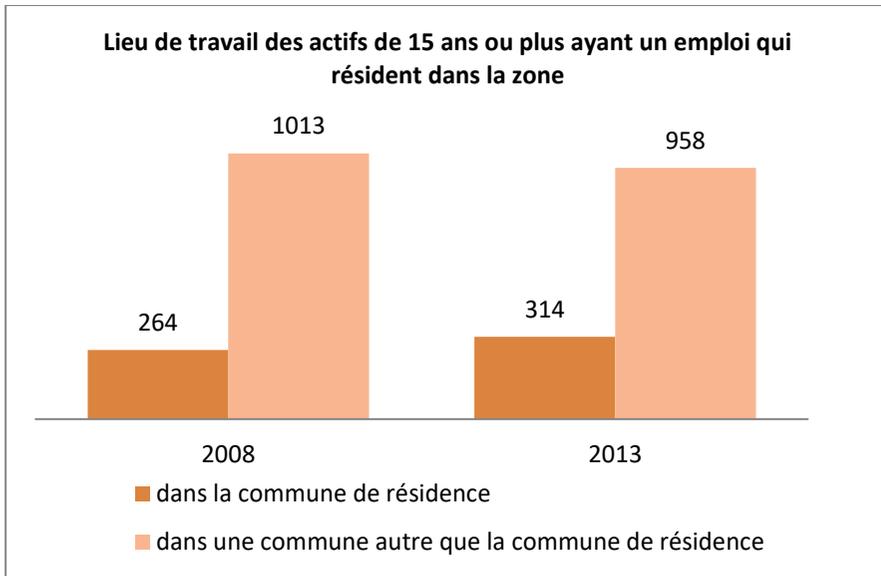
1. UN FAIBLE NOMBRE D'EMPLOIS LOCALISES DANS LA COMMUNE SOURCE DE NOMBREUSES MOBILITES PENDULAIRES

Le nombre d'emplois situés dans la commune est en augmentation : il était de 264 en 2008, contre 314 en 2013. Face à l'augmentation de la population communale, cela se traduit par une baisse de l'indicateur de concentration de l'emploi.

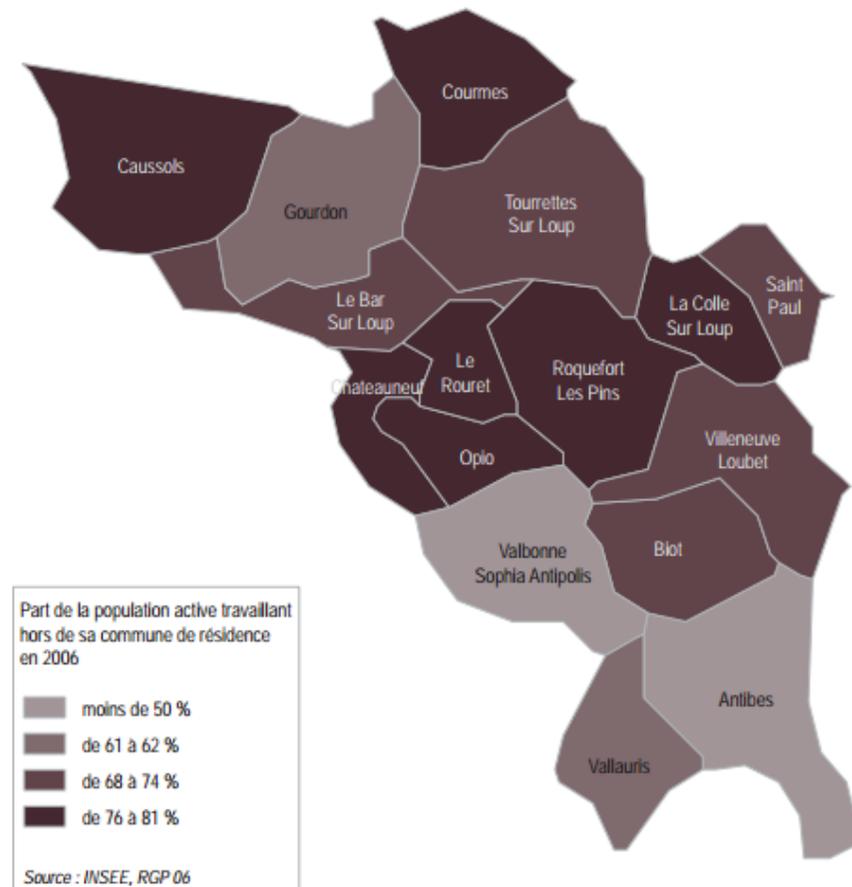
Ce faisant, en 2013, une très grande partie des actifs occupés résidant dans la commune travaillent dans une commune autre que Châteauneuf : 314 actifs travaillent et habitent à Châteauneuf contre 958 travaillant en dehors de la commune.

De ce fait, les déplacements domicile-travail des actifs résidant à Châteauneuf augmentent progressivement.

Les déplacements induits par les mobilités professionnelles sont fortement dépendants de l'automobile (85% des déplacements). Le pourcentage a contrario de marche à pied, transport en commun, deux roues, est aussi le signe d'une proximité des actifs résidants avec de leur lieu de travail.



PART DES ACTIFS HORS DE LEUR COMMUNE

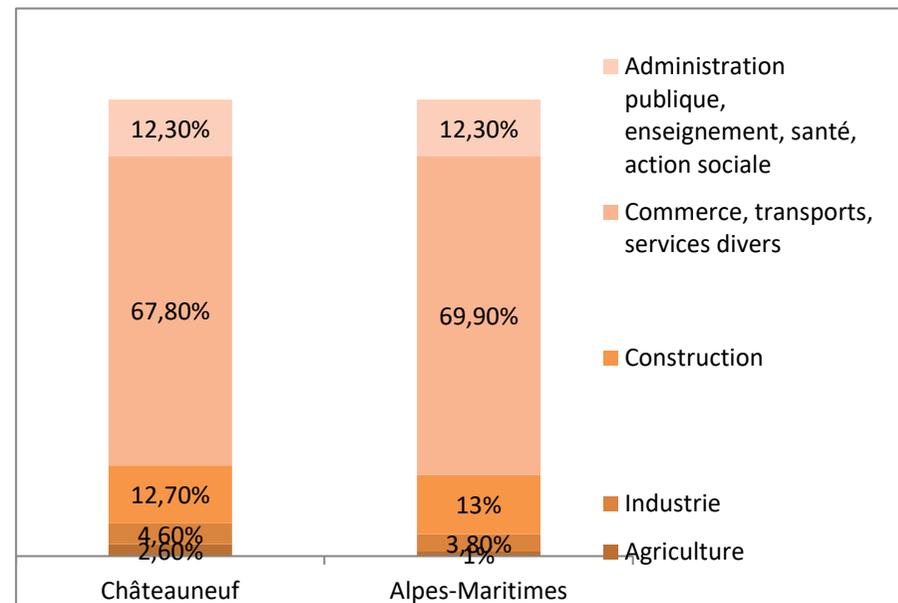
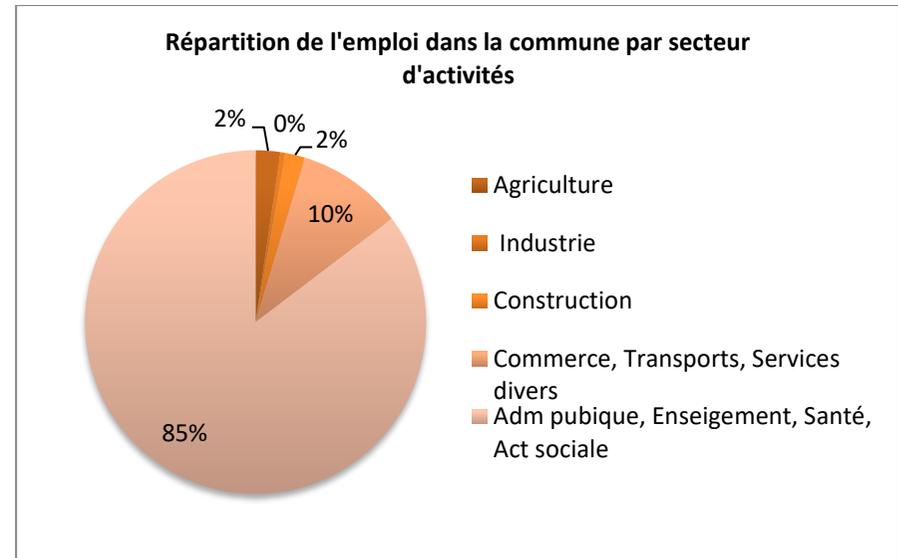
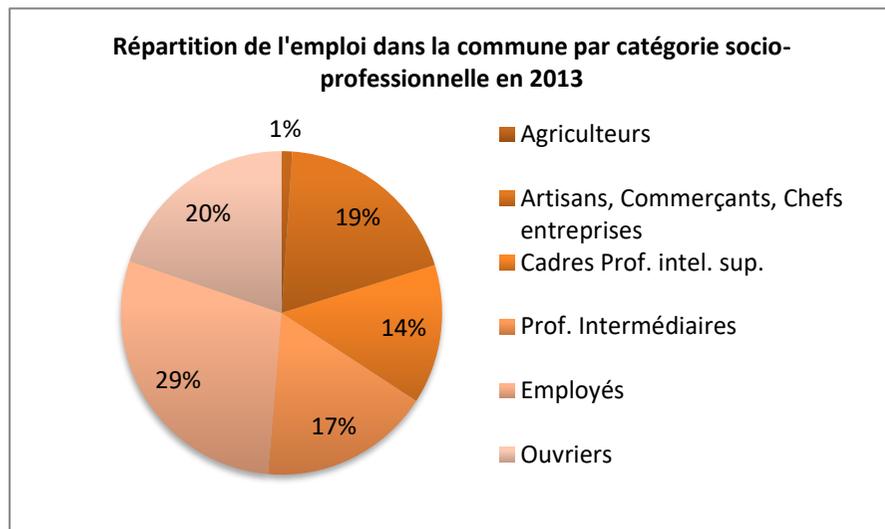


2. EMPLOI ET SECTEUR D'ACTIVITE

Le commerce, les transports et les services représentent un peu moins de la moitié des emplois, et les services publics 31 %, ce qui confirme la prépondérance du secteur tertiaire dans la commune.

Le secteur secondaire représente près de 2% des emplois en étant répartis de manière non équivalente entre industrie et construction, la construction, et l'industrie inexistante.

Le secteur primaire, agricole, regroupe seulement 2% des emplois de la commune.



Les principales zones d'activités se localisent le long des axes majeurs de circulation et à proximité de carrefours de circulation stratégiques.

Le principal pôle de commerces et de services se situe à Pré du Lac. On y trouve principalement les services de restauration et d'hébergement, les principaux commerces d'alimentation et les services de proximité qui s'organisent autour d'un grand parking central entouré de commerces et services divers et variés : fleuriste, cave, traiteur, laboratoire d'analyse médicale, pharmacie, boucherie, épicerie, bureau du tourisme, boulangerie-pâtisserie, auberge, bar-snack, hôtel.

Cette zone s'étend en direction de Magnagnosc et du Bar sur Loup, le long de la départementale RD 2210. Se trouvent alors situés à proximité : un autocariste, un garage et une station-service.

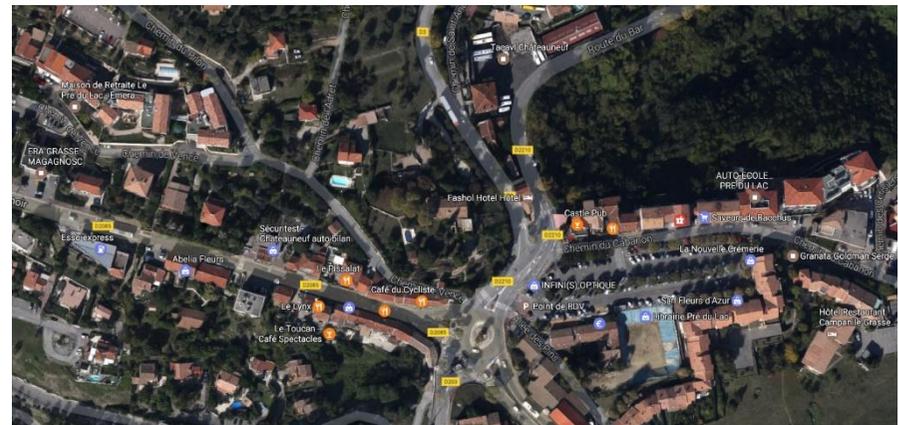
La ZAC de la Mousquette comprend également quelques services de proximité et des commerces spécialisés (garage, agences immobilières, magasin de textile pour enfants, bar, laverie, supermarché, agence postale, auto-école, magasin d'accessoires de piscine, entreprise de chauffage, institut de beauté, magasin de matériaux, ...) ainsi que quelques logements situés en retrait.

Le centre ancien ne dispose d'aucun commerce, il est tourné uniquement vers les activités culturelles et sportives (terrain de sport, école, médiathèque, salle d'exposition et salle de réunion pour les associations). Le centre-ancien est néanmoins le pôle administratif de la commune avec la mairie.

L'appareil commercial de Châteauneuf est donc minimal et ne permet pas de profiter pleinement du transit domicile-travail réalisé par de nombreux actifs. On peut néanmoins constater la présence d'une

moyenne surface en limite communale avec Opio qui vient compléter les besoins des habitants.

De plus, compte tenu de la géographie très étirée de Châteauneuf, il est primordial de s'appuyer sur les communes limitrophes pour diminuer les temps de parcours de la population locale. Ainsi, au Sud de Châteauneuf, le lieu-dit « Plascassier » et la commune de Valbonne centralisent des services utiles à la population communale (poste, pharmacie, crèche, coiffeur, ...).



III. LES CARACTERISTIQUES ECONOMIQUES SPECIFIQUES

1. LE TOURISME

La commune dispose d'une seule structure d'accueil touristique. Il s'agit d'un complexe hôtelier (Hôtel le Campanile) contenant 41 chambres.



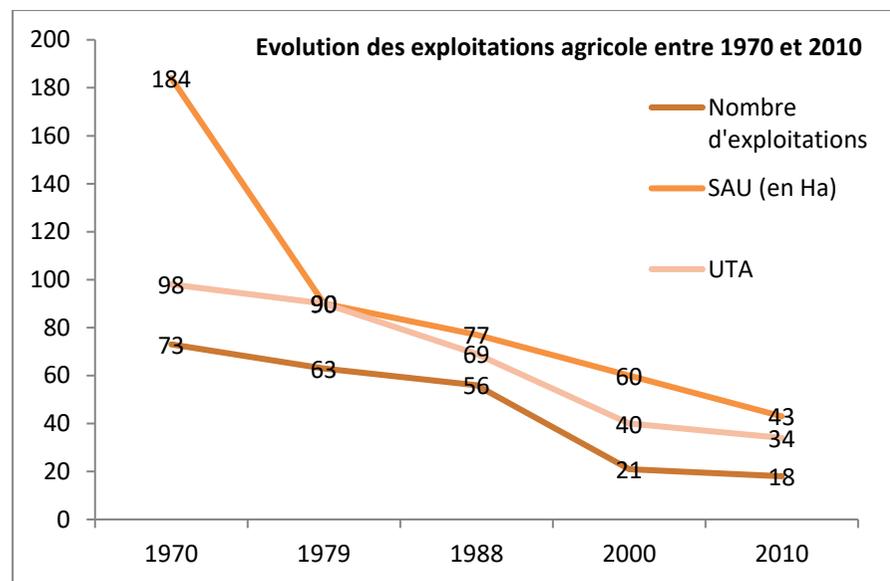
2. L'ACTIVITE AGRICOLE

L'agriculture est présente dans les paysages de Châteauneuf. Les plaines ponctuées de serres rappellent que la commune a une vocation historiquement agricole. Cette agriculture s'organise aujourd'hui en trois sites majeurs à enjeux et deux autres plus réduits, identifiés par le SCoT :

- Enjeux majeurs : au cœur des Plaines, le long de la Brague,
- Enjeux ponctuels : au niveau du chemin du Cros au Sud-Est du village (zone cultivée en restanques) et au niveau des Colles.

Ces secteurs constituaient autrefois un bassin de production, dans lequel l'agriculture s'imposait comme composante structurante du paysage local. Cependant les procédures d'aménagement du territoire de ces dernières décennies et le contexte agricole global ont engendré une décroissance de l'activité agricole.

	1970	1979	1988	2000	2010
Nombre d'exploitations	73	63	56	21	18
SAU (en Ha)	184	90	77	60	43
UTA	98	90	69	40	34



2.1. UNE DIMINUTION PROGRESSIVE DE L'ACTIVITE

On s'aperçoit depuis le dernier recensement agricole de 1988 que plus de la moitié des exploitations agricoles ont cessé leur activité. C'est un mouvement général que l'on observe à l'échelle nationale. On constate aussi que les exploitations qui ont fermé étaient le plus souvent non professionnelles. On assiste donc à une professionnalisation de cette activité.

On observe une évolution structurelle de la surface agricole utile (SAU), avec un engouement pour la culture de l'olivier dont la SAU augmente de 17 % depuis le dernier recensement agricole et représente 62 % de la SAU totale. L'AOC "Huile d'olive du Pays Niçois" a été approuvée récemment sur toute la commune.

Une part de l'activité agricole est représentée par la culture de l'olivier, 12 % des sujets cultivés recevant l'Appellation d'Origine Contrôlée « Olive de Nice ». Une autre part importante correspond à l'activité horticole.

Parmi les 924 emplois que compte la commune de Châteauneuf, il y a 4 agriculteurs exploitants, soit 0,4 % des emplois locaux.

Le maraichage et l'horticulture sont les filières les plus touchées depuis plusieurs décennies.

De plus, les petites exploitations disparaissent plus rapidement au profit des grandes qui continuent ainsi de s'accroître. Le renouvellement des exploitants qui partent à la retraite n'est plus entièrement assuré par les jeunes générations. Leurs exploitations sont donc reprises par des agriculteurs déjà en place qui agrandissent ainsi les leurs.

2.2. UN FONCIER AGRICOLE CONVOITE

L'agriculture est soumise à une forte pression foncière qui fragilise sa pérennité depuis plusieurs années, particulièrement sur les espaces en continuité directe de l'urbanisation. Entre 2010 et 2016, près de 8.55 ha de parcelles initialement agricoles ont été urbanisés. Les secteurs fragilisés sont donc les espaces à proximité du tissu urbain constitué et non soumis aux contraintes environnementales.

La maîtrise du foncier demeure donc également un enjeu de plus en plus prégnant face à l'urbanisation et le développement des activités.

POINTS-CLEFS

- Une population active qui progresse
- Prédominance des cadres et professions intellectuelles supérieures et une part moins importante d'ouvriers, d'employé et de professions intermédiaires
- 340 personnes travaillent et résident dans la commune (26% de l'ensemble des actifs ayant un emploi dans la commune)
- Des déplacements principalement à Grasse et Valbonne
- Un tissu économique tourné vers le tertiaire
- En 2013, 924 emplois sur la commune, soit 284 emplois supplémentaires créés entre 2008 et 2013
- Des emplois principalement dans le secteur tertiaire

ENJEUX

- Préserver des espaces agricoles
- Préserver les commerces de proximités
- Développer la zone d'Activité
- Diversifier l'activité commerciale

Partie 3 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Chapitre 1 : MILIEU PHYSIQUE

I. LE CLIMAT

Le climat de Châteauneuf est de type méditerranéen. Réputé pour sa douceur, il est en effet caractérisé par une amplitude thermique modérée et un très fort ensoleillement. Dans les Alpes Maritimes, on observe néanmoins une pluviosité et une humidité fortes en été en comparaison à d'autres franges côtières.

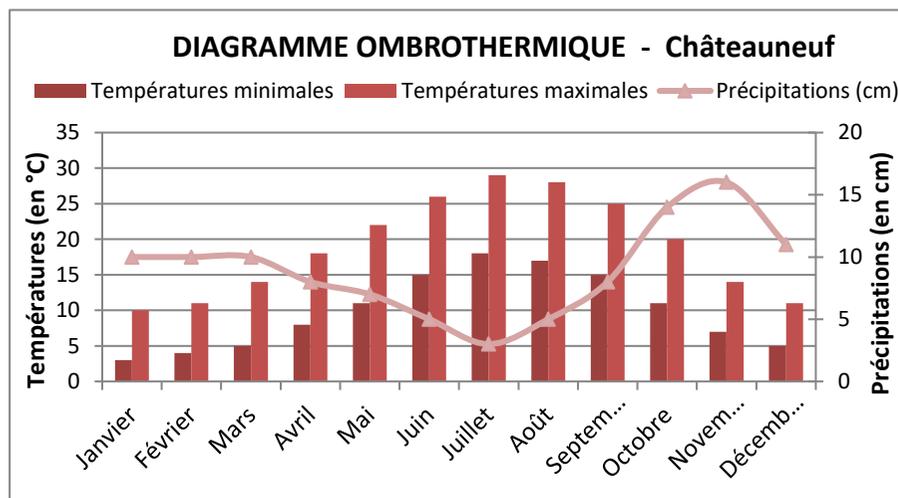
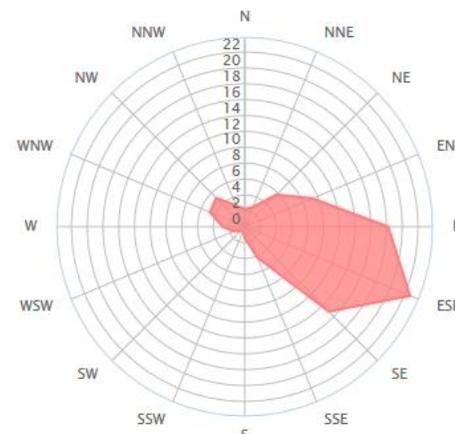


Diagramme ombrothermique // Source : Météo France

Les vents violents soufflent généralement de l'Est. Les statistiques exposées ci-contre ont été générées à partir des observations de vent réalisées au sein de la station météo la plus proche, localisée à

Montauroux. Ces données peuvent donc différer des conditions réelles observées sur le territoire de Châteauneuf.



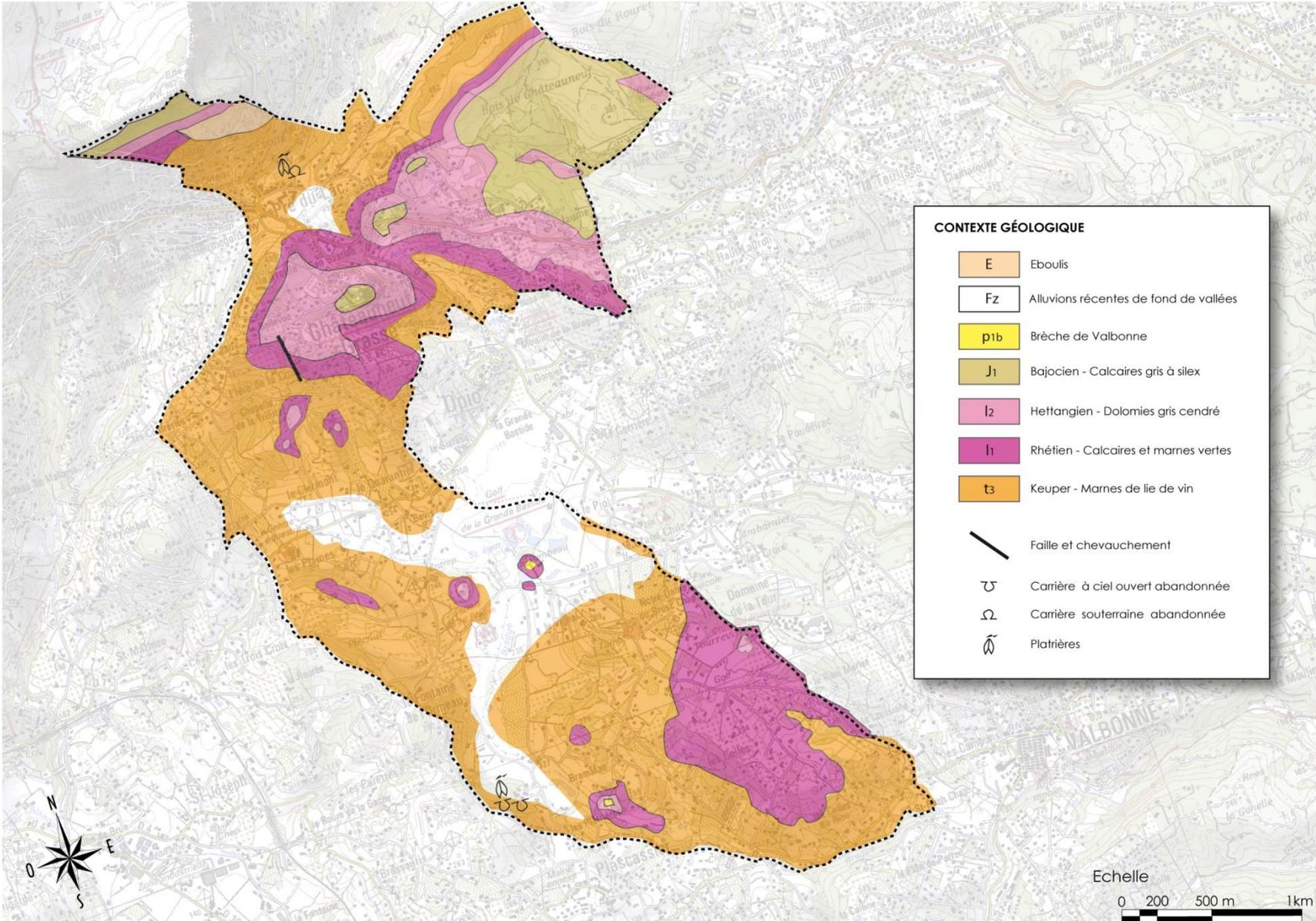
Distribution de direction des vents sur une année (en %) // Source : Windfinder

II. LA GEOLOGIE

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

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

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



Contexte géologique // Source : EVEN Conseil

III. LE RELIEF

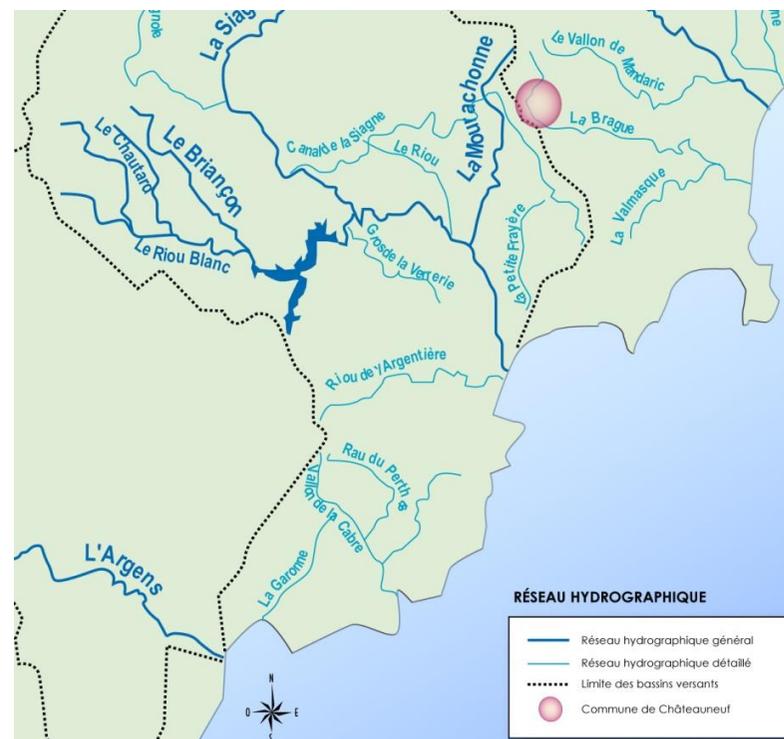
Châteauneuf se localise à la confluence de grandes entités géomorphologiques : au Nord-Ouest se trouvent les grands plateaux karstiques de Caussols et Calern qui plongent sur leur côté Est dans les gorges profondes du Loup. Au Nord-Est se trouvent les reliefs du bois du Rouret Au Sud, et s'étalent les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

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

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

IV. LE SYSTEME HYDROGRAPHIQUE

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

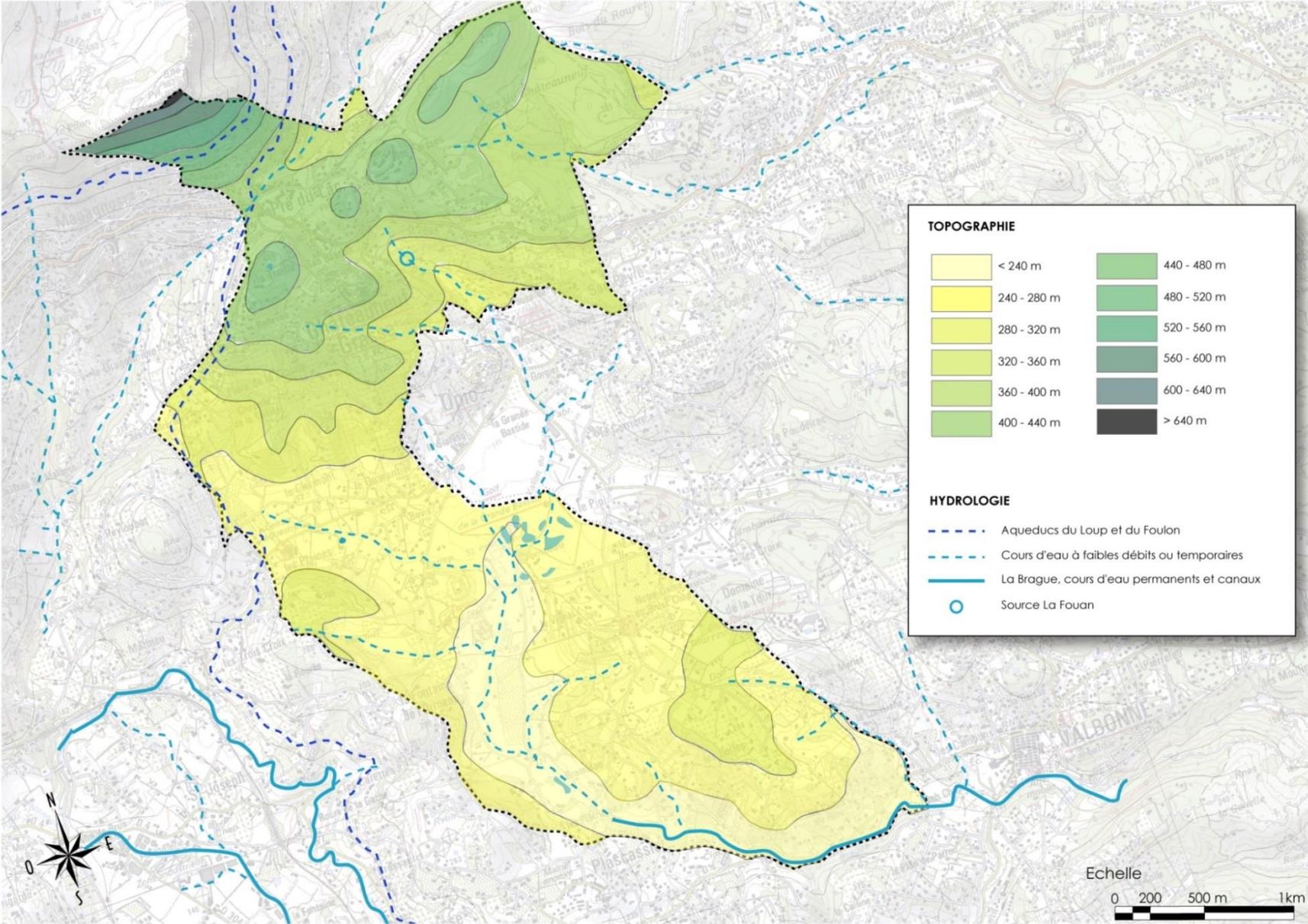


Positionnement dans le réseau hydrographique global

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

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

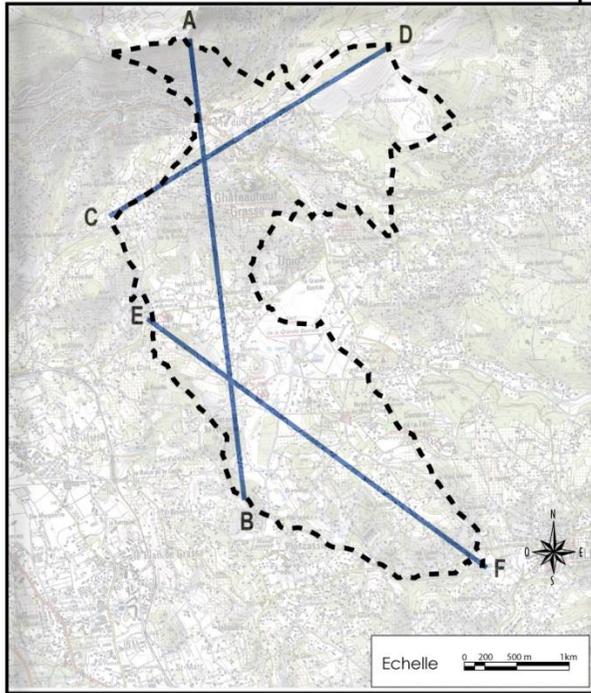
A proximité de la commune, la Mourachonne, affluent de la Siagne, et le Loup, situés respectivement au Sud-Ouest et à l'Est de Châteauneuf, appartiennent à deux bassins versants distincts de celui de la Brague.



Contexte topographie et hydrologique // Source : EVEN Conseil

PROFILS TOPOGRAPHIQUES

LOCALISATION DES TRAITES DE COUPES



PROFIL EN LONG (AB)

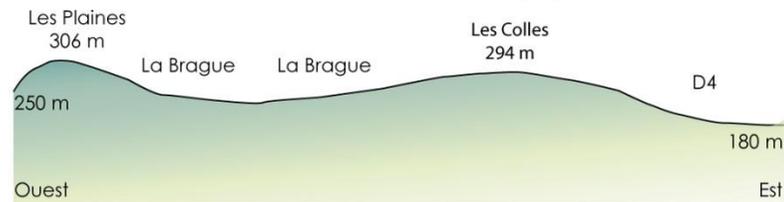


PROFILS EN TRAVERS

Au Nord de la commune (CD)



Au Sud de la commune (EF)



V. L'OCCUPATION DES SOLS

1. TISSU URBAIN

Les espaces artificialisés recouvrent plus de la moitié de la surface totale du territoire communal. Le tissu urbain s'articule principalement autour du village historique, dans la partie Nord du territoire, et s'étale ensuite en direction du Sud, sur l'ensemble de la plaine. Cette dernière est caractérisée par l'implantation d'un bâti relativement diffus, qui se densifie à proximité des axes de circulation structurants du territoire (D2085, D3, D4, D7, D404, etc...).

La diffusion progressive de l'urbanisation autour du village a conduit à la création d'espaces organisés de type lotissements sur l'ensemble de la plaine. Bien que la commune abrite quelques centralités, l'habitat reste extrêmement diffus sur l'ensemble du territoire et participe activement à la consommation d'espaces naturels et agricoles.

2. ESPACES AGRICOLES

Les espaces agricoles de la commune représentent un peu moins de 10% de la surface totale du territoire. Ces espaces sont dispersés dans la plaine et entrecoupés par un tissu diffus d'habitations. Une telle structuration des milieux agricoles traduit le mitage et la consommation progressive de ces milieux par les infrastructures et constructions urbaines. Au cours de ces dernières années, l'expansion des activités non-agricoles sur le territoire, couplée à une déstructuration foncière importante ont induit un abandon progressif des terrains agricoles.

Les oliveraies et les vignes représentent la majorité des terres agricoles communales. Quelques exploitations maraichères, de fleurs coupées et plantes à parfum trouvent aussi place dans la plaine.

3. ESPACES NATURELS

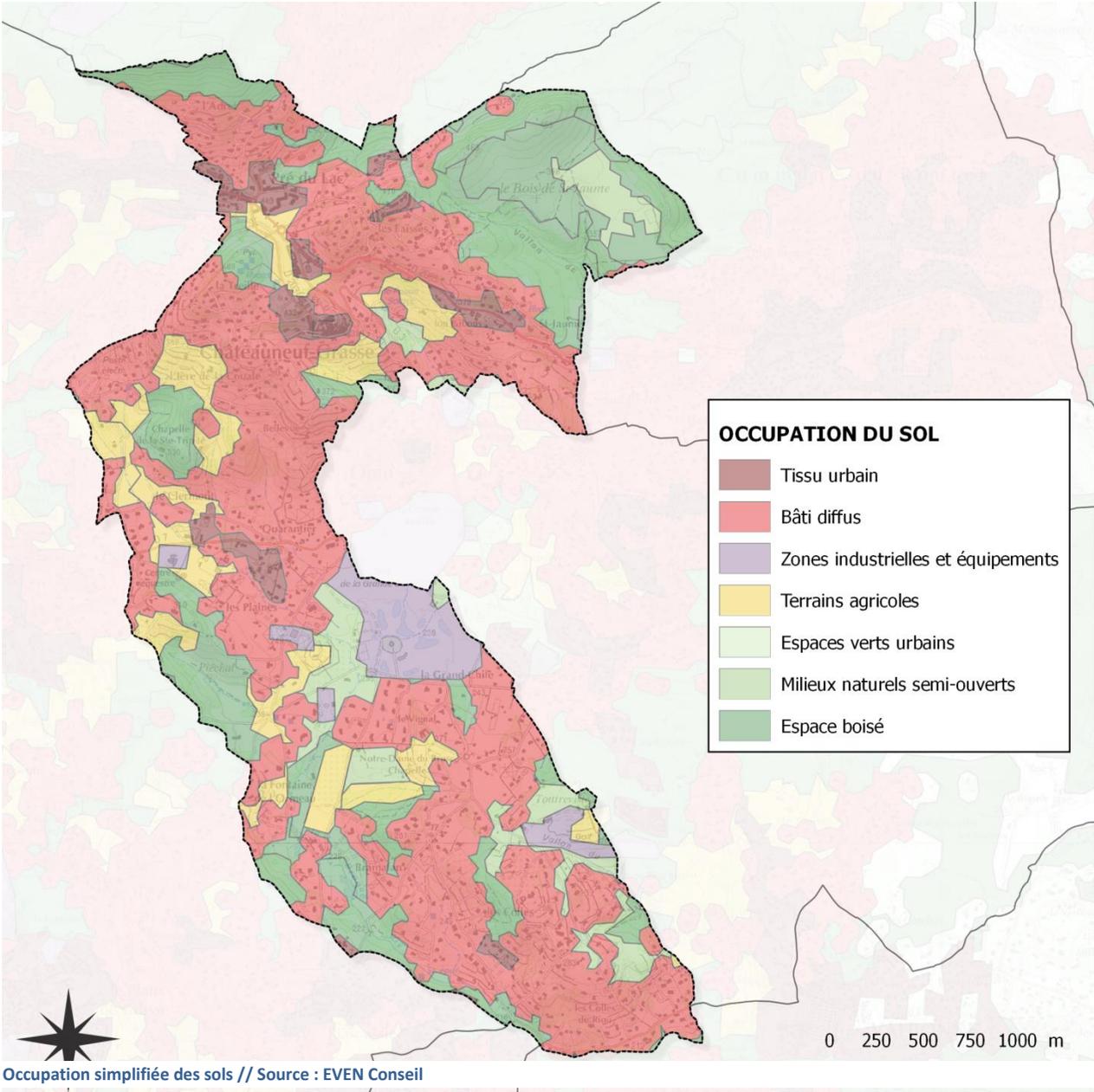
Les espaces naturels composent un peu moins d'un tiers de la surface communale. Les ensembles naturels couvrent les reliefs au Nord du territoire et sont présents le long de la bordure Est de la commune.

Les pentes Nord sont couvertes de pins d'Alep (*Pinus halepensis*), que l'on rencontre exclusivement en terrain calcaire, et de chênes (*Quercus Ilex*, *Quercus pubescens*). La garrigue s'y développe également par endroits. C'est une association végétale ouverte, composée d'espèces clairsemées entre lesquelles apparaît la rocaille. Les espèces les plus représentées sont le thym, le romarin, le ciste cotonneux, le corroyère à feuilles de myrte, le genêt d'Espagne ainsi que de nombreuses herbacées.

Le réseau hydrique sur le territoire communal participe lui aussi à enrichir la diversité des espaces naturels. En plus d'abriter une faune remarquable, les espaces humides réunissent les conditions optimales pour favoriser le développement d'une végétation de type ripisylve.

ENJEUX :

- Adapter le projet communal aux contraintes topographiques et géologiques du territoire ;
- Assurer la protection des cours d'eau ;
- Renforcer la délimitation des milieux agricoles et naturels face aux espaces urbanisés ;
- Favoriser la reconquête agricole.



Chapitre 2 : BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE

I. LA RECONNAISSANCE DU MILIEU NATUREL

La commune bénéficie d'un milieu naturel varié de grand intérêt mais ne fait l'objet d'aucune protection réglementaire particulière. Cependant, à proximité de la commune, on peut noter la présence de certains sites naturels protégés tels :

- Des Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ;
- Des sites éligibles du réseau Natura 2000.

Ces espaces ne bénéficient pas obligatoirement de mesures de protection réglementaire directe pour la commune, mais doivent être pris en compte dans le cadre de la préservation de la Trame Verte et Bleue.

1. NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels remarquables (terrestres, ou marins), localisés sur le territoire européen, et identifiés pour leur rareté et/ou la fragilité des espèces et des habitats qui le composent. Il a pour objectif principal de contribuer à préserver la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et des espèces animales et végétales d'intérêt communautaire en s'appuyant la mise en place d'une gestion contractualisée.

La constitution de ce réseau se base sur la directive européenne «Habitats» du 21 mai 1992, qui prévoit la création de Zones Spéciales de Conservation (ZSC), complétant ainsi la directive « Oiseaux » de 1979, qui œuvre pour la protection des oiseaux sauvages à travers les Zones

de Protection Spéciale (ZPS). Les ZSC ne sont pas des réserves intégrales, desquelles sont exclu tout type d'activité économique, mais des zones dans lesquels l'accent est mis sur le maintien des processus écologiques naturels et la préservation des habitats naturelles et des espèces associées. De ce fait, tout projet programmé dans une zone inscrite dans le réseau doit faire l'objet d'une étude d'incidences environnementales imposant des mesures de compensation.

Plusieurs sites Natura 2000 sont recensés à proximité du territoire de Châteauneuf, parmi lesquels on retrouve :

- *La ZPS des Préalpes de Grasse (~2km au Nord) ;*
- *La ZSC des Préalpes de Grasse (~3km au Nord-Ouest) ;*
- *La ZSC de la Rivières et Gorges du Loup (~2km au Nord-Est) ;*
- *La ZSC du Dôme de Biot (~10km à l'Est) ;*
- *La ZSC de la Rivière et Gorges de la Siagne (~10km à l'Ouest).*

2. ZNIEFF

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) est un outil de reconnaissance et d'aide à la décision en matière d'aménagement, visant à préserver le patrimoine naturel. Lancé en 1982 puis modifié et complété à plusieurs reprises, les ZNIEFF concernent aujourd'hui l'ensemble du territoire français et représentent des éléments majeurs à prendre impérativement en compte lors de l'élaboration de projets d'aménagement du territoire. On distingue :

- *les ZNIEFF de type I sont des zones dont l'intérêt est lié à la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux*

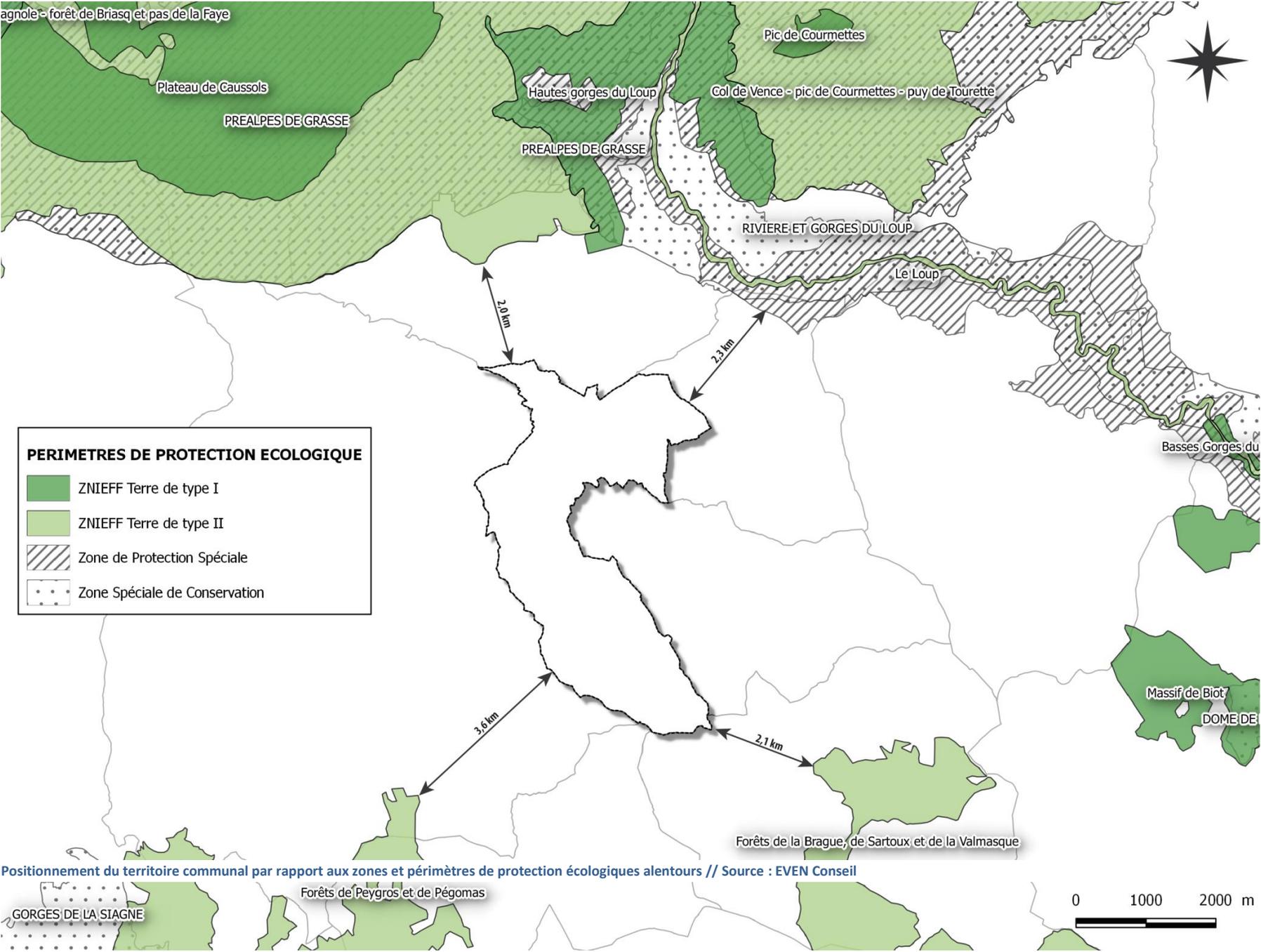
remarquables, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des aménagements ou des modifications du fonctionnement écologique du milieu ;

- *les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme ou qui offrent des potentialités biologiques et paysagères intéressantes. Sur ces zones, il importe de respecter les équilibres écologiques et en particulier, les territoires de la faune sédentaire ou migratrice. Il convient également de s'assurer qu'aucune espèce protégée n'est susceptible d'être détruite par les aménagements envisagés.*

Plusieurs périmètres ZNIEFF sont recensés à proximité du territoire de Châteauneuf, parmi lesquels on retrouve :

- *ZNIEFF de Type I du Plateau de Caussols (~5km au Nord) ;*
- *ZNIEFF de Type I des Hautes Gorges du Loup (~3km au Nord) ;*
- *ZNIEFF de Type I des Basses Gorges du Loup (~10km à l'Est) ;*
- *ZNIEFF de Type I du Massif de Biot (~8km à l'Est) ;*
- *ZNIEFF de Type I des Chamaies et cours moyen de la Siagne (~10km au Sud-Ouest) ;*
- *ZNIEFF de Type II des Plateaux de Calem, de Caussols et de Cavillone (~3km au Nord) ;*
- *ZNIEFF de Type II du Loup (~3km au Nord-Est) ;*
- *ZNIEFF de Type II du Col de Vence, Pic de Coumettes et Puy de Tourette (~4km au Nord) ;*

- *ZNIEFF de Type II des Forêts de la Brague, de Sartoux et la Valmasque (~2km au Sud-Est) ;*
- *ZNIEFF de Type II des Forêts de Peygros et de Pégomas (~4km au Sud-Ouest) ;*



II. TRAME VERTE ET BLEUE

1. RAPPELS REGLEMENTAIRES ET PRINCIPES

Selon l'article L371-1 du Code de l'environnement issu de la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 – art. 17 : « La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural, ainsi que la gestion de la lumière artificielle la nuit. À cette fin, ces trames contribuent à :

1° Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;

2° Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par les corridors écologiques ;

3° Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L.212-1 et préserver les zones humides visées au 2° et 3° du III du présent article ;

4° Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;

5° Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;

6° Améliorer la qualité des paysages.

La trame verte comprend :

1° Tout ou partie des espaces protégés au titre du présent livre et du titre Ier du livre IV ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;

2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier des espaces mentionnés au 1° ;

3° Les surfaces mentionnées au I de l'article L.211-14.

La trame bleue comprend :

1° Les cours d'eau, partie de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L.214-17 ;

2° Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L.212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L.211-3 ;

3° Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés aux 1° et 2° du présent III.

Les espaces naturels, les corridors écologiques, ainsi que les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux ou zones humides mentionnés respectivement aux 1° et 2° du II et aux 2° et 3° du III du présent article sont identifiés lors de l'élaboration des schémas mentionnés à l'article L.371-3.

La trame verte et la trame bleue sont notamment mises en œuvre au moyen d'outils d'aménagement visés aux articles L.371-2 et L.371-3. »

Un réseau écologique constitue un maillage d'espaces ou de milieux nécessaires au fonctionnement des habitats et de leur diversité ainsi qu'aux cycles de vie des diverses espèces de faune et de flore sauvages et cela, afin de garantir leurs capacités de libre évolution. Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments qui permettent à une

population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales (corridors écologiques). La Trame Verte et Bleue (TVB) est ainsi constituée de trois éléments principaux :

- *Les zones nodales ou réservoirs de biodiversité : C'est dans ces espaces que la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies. Ainsi, une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et les habitats naturels assurer leur fonctionnement ;*
- *Les corridors écologiques : Voies de déplacement empruntées par la faune et la flore, qui relient les réservoirs de biodiversité ;*
- *Les zones de transitions, d'extensions ou zone tampon : dans certains réseaux écologiques, cette zone joue un rôle de protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques d'influences extérieures potentiellement dommageables.*

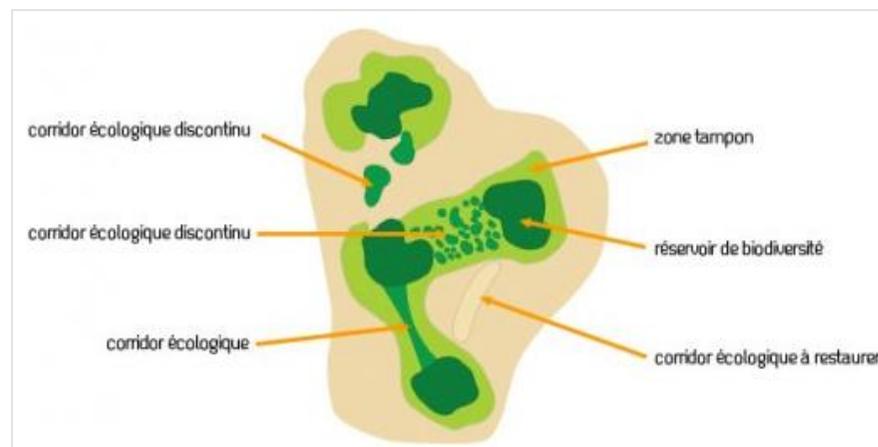


Schéma de principe de la TVB // Source : DREAL PACA

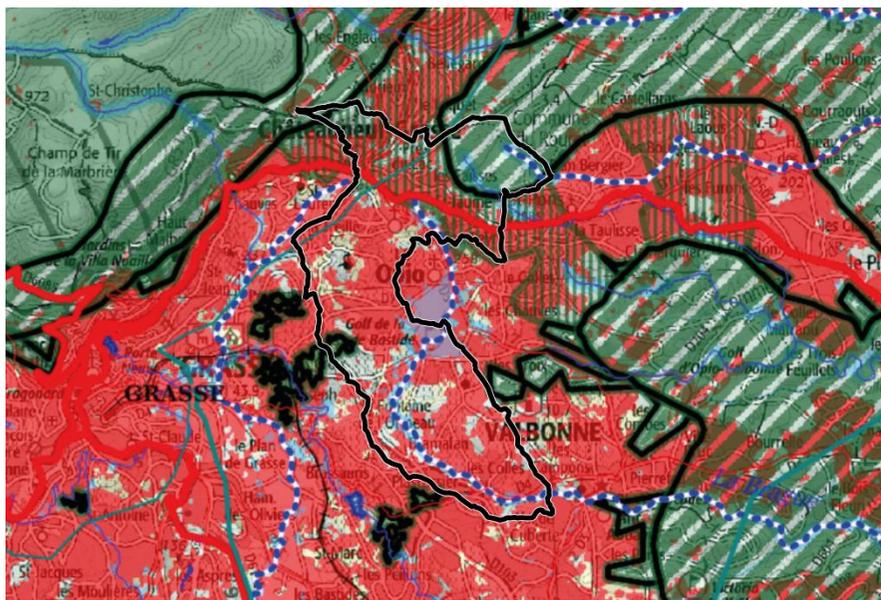
La définition de la TVB peut ainsi être envisagée de deux manières différentes :

- *évaluation par fragmentation des activités anthropiques dans le milieu naturel : considère les éléments naturels comme un tout, perturbé par des éléments anthropiques (bâtis, infrastructures de transports ...)* ;
- *évaluation des potentialités écologiques : consiste à faire l'analyse du territoire par les types de milieux présents, leur qualité et leurs continuités.*

La méthodologie d'évaluation de TVB réalisée pour cette étude confronte les potentialités écologiques des milieux présents sur le territoire communal et leur fragmentation par les activités anthropiques. Ceci permet de déterminer les espaces réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

2. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est un document d'aménagement du territoire, en faveur de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques. Il identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors en présences sur un territoire, et définit ensuite les lignes directrices de la TVB régionale.



Extrait du SRCE PACA

Néanmoins, le programme d'action impose une définition plus fine à l'échelle communale de la TVB, de la retranscription des objectifs de préservation et de remise en état. Le SRCE laisse à la commune le choix d'appliquer sa méthodologie définissant la TVB.

3. LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

Méthodologie

Les réservoirs identifiés résultent, conformément au document-cadre «Orientations Nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologique» de la superposition :

- *des sites d'intérêts écologiques reconnus (Natura 2000, ZNIEFF, sites classés) ceux-ci ont tout de même été retravaillés à la marge pour en exclure les zones urbaines ;*
- *d'une méthodologie de qualification des espaces naturels et agricoles non reconnue par les périmètres d'inventaires et de protection et qui pour autant participent pleinement à la TVB communale ;*

Trois grandes familles de réservoirs sont à distinguer : les réservoirs des milieux forestiers, les réservoirs des milieux ouverts et semi-ouverts, et les réservoirs des milieux humides.

L'étude et la localisation des réservoirs (autres que les périmètres d'inventaires et de protections) consistent à sélectionner les parcelles significatives. Ainsi, les parcelles de plus de 100ha sont conservées pour les milieux boisés, de plus de 50ha pour les milieux semi-ouverts, de plus de 10ha pour les milieux ouverts et l'ensemble des zones humides. Ces valeurs ont été fixées au vu du potentiel écologique théorique de

chaque milieu et de la surface des parcelles. Les parcelles de moindre importance sont quant à elles traitées en tant que corridor potentiel.

Les réservoirs forestiers

Ces milieux sont de véritables réservoirs de biodiversité. Ils concentrent les espèces, aussi bien animales que végétales, abritant un cortège faunistique et floristique remarquable. Outre leur richesse écologique, ces milieux remplissent des fonctions importantes pour la limitation de l'érosion des sols et la régulation des écoulements hydriques depuis les reliefs, et de nombreux services écosystémiques annexes.

Les réservoirs ouverts et semi-ouverts

Les milieux ouverts et semi-ouverts contribuent à la diversité des milieux, tout en composant des corridors favorables au déplacement des espèces. Le maintien de la surface et de la diversité des espaces agricoles représente en conséquence un enjeu important pour la pérennité de la biodiversité locale. Ce pari majeur passe par le maintien d'une agriculture respectueuse de l'environnement, mais aussi viable économiquement. Néanmoins, Il ne s'agit pas de sanctuariser les espaces : certaines zones, aujourd'hui en friche, pourront faire l'objet d'un potentiel développement urbain.

Les réservoirs humides

Ces espaces sont d'une exceptionnelle richesse écologique développant une faune et une flore spécifique d'une grande diversité, dont plusieurs espèces sont protégées au plan national. Les zones humides apparaissent comme de véritables espaces naturels. Ces milieux nécessitent un entretien minimal et doivent faire l'objet d'une sensibilisation combinée à leur fréquentation, afin d'éviter les dépôts inertes que l'on peut y rencontrer. L'intérêt environnemental des zones

humides réside également dans leurs fonctions hydrauliques en régulant les crues et en participant à l'épuration de l'eau.

4. LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

Les corridors terrestres

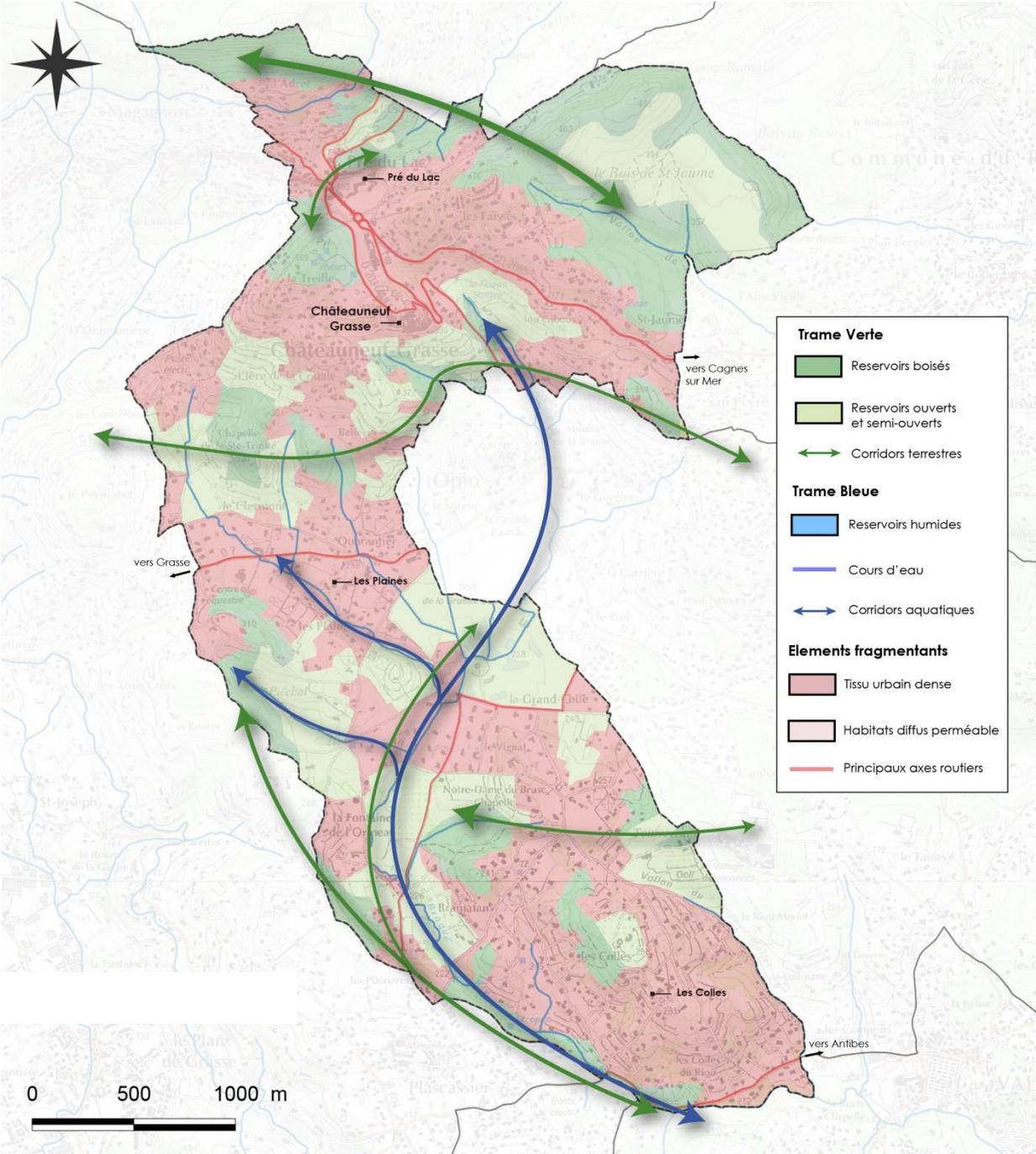
Ils concernent les déplacements quotidiens ou saisonniers de la faune vertebrée volante (oiseaux et chiroptères) ou non, entre les sites de nidification ou de reproduction, les territoires de chasse ou d'alimentation, les zones refuges ou de repos.

Les corridors aquatiques

Ce réseau constitue les principaux axes de déplacement des espèces aquatiques et semi-aquatiques. Ils participent au bon déroulement de leurs cycles biologiques et aux processus de colonisation des milieux. Les corridors aquatiques remplissent aussi de nombreuses fonctions écologiques.

ENJEUX :

- ***Maintenir et préserver des corridors écologiques existants, afin d'assurer la pérennité de la biodiversité de la commune ;***
- ***Restaurer les corridors écologiques en milieux urbains ;***
- ***Protéger les milieux humides et leur ripisylve ;***
- ***Limiter le développement d'habitats diffus dans la***



Trame Verte et Bleue

Chapitre 3 : PAYSAGE ET PATRIMOINE

I. LE GRAND PAYSAGE

Châteauneuf bénéficie d'une situation de promontoire au pied des premiers grands reliefs des Préalpes. La commune domine ainsi les reliefs collinaires boisés du plateau de Valbonne et offre des vues spectaculaires sur le grand paysage.

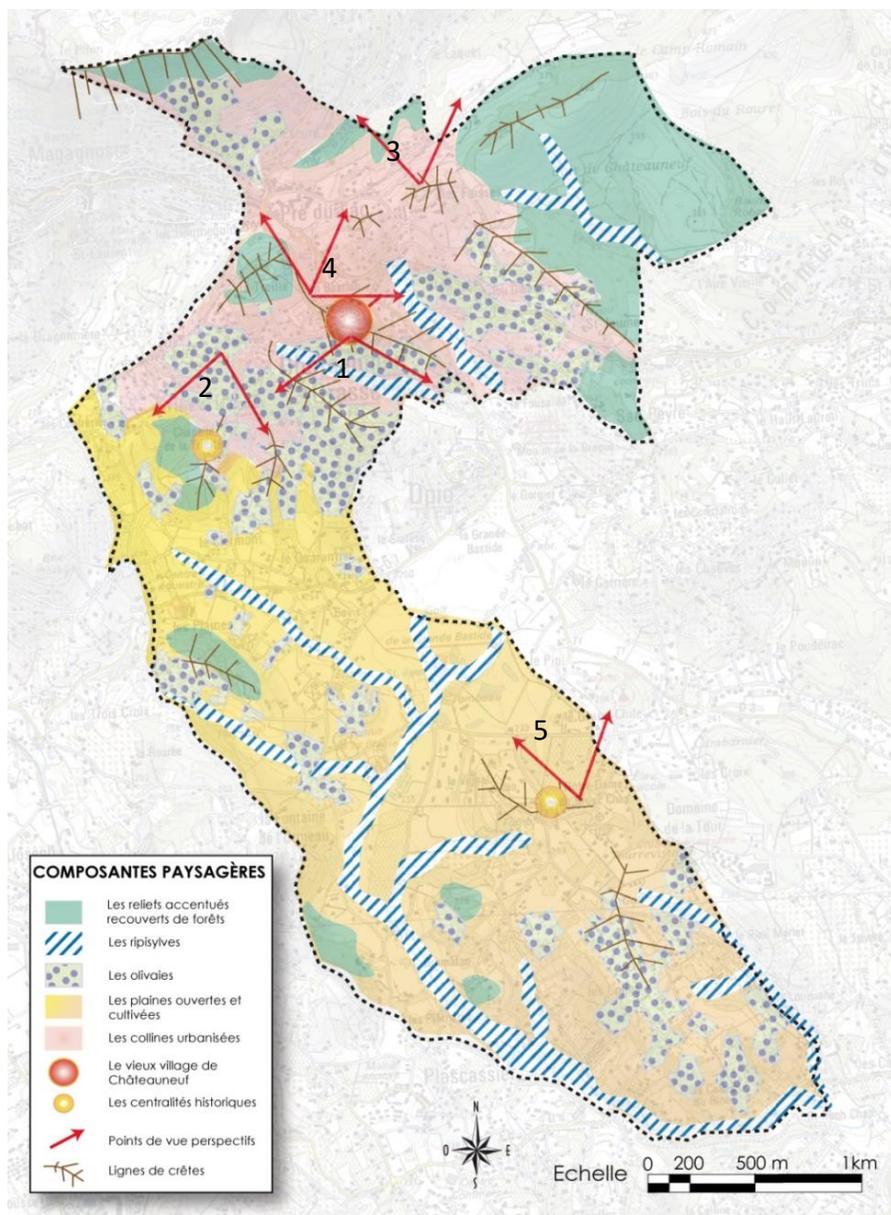
Différentes lignes de force structurent le paysage :

- *au Nord, les obliques sont particulièrement perceptibles. Les dénivelés sont accentués, la roche affleure, la végétation est plus clairsemée. Les Barres de Cavillone et des Courmettes soutiennent les plateaux karstiques de Cavillone, Caussol et Calern à l'Ouest et le Puy des Tourettes à l'Est. Les pics des Gorges du Loup sont prononcés. Le massif du Cheiron ferme la ligne d'horizon ;*
- *au Sud, les courbes puis l'horizontalité prédominent. Le paysage apparaît ici plus ouvert et moins mouvementé, les formes structurantes sont plus douces et plus stables. On rencontre toutefois de petites buttes et collines boisées à leur sommet qui constituent des écrans et ménagent des points de vue privilégiés et des panoramas sur l'ensemble du territoire communal. Châteauneuf se situe à la limite des dépressions formées par la Brague et le Loup à l'Est et la Siagne à l'Ouest. Les vastes collines boisées du plateau de Valbonne s'étendent jusqu'aux baies d'Antibes et de Cannes. Le massif du Tanneron suivi du massif de l'Estérel au Sud-Ouest viennent plonger dans la Méditerranée par des reliefs bombés et allongés.*



Perceptions du grand paysage // Source : EVEN Conseil

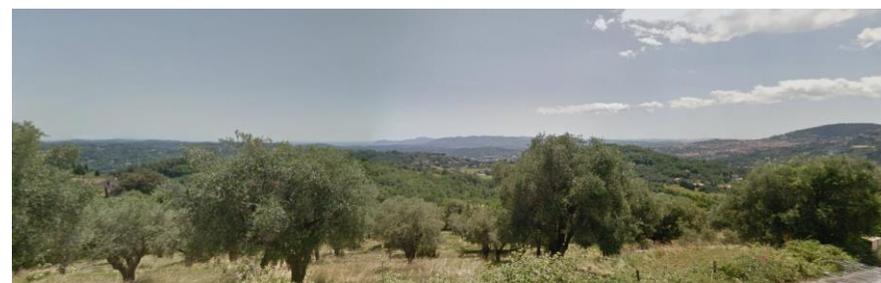
- *Le vieux village,*
- *Les restanques plantées d'olivaies,*
- *Les plaines ouvertes et cultivées ponctuées de buttes,*
- *Les ripisylves,*
- *Les collines et dépression au Nord fortement urbanisées,*
- *Les fortes pentes et sommets couverts de végétation.*



Composantes paysagères et enjeux locaux // Source : EVEN Conseil



Perceptions depuis le chemin de la Cazette (1)



Perceptions depuis le chemin de la Couale (2)



Perceptions depuis le chemin de l'Ubac (3)



Perceptions depuis le rond-point du Lac (4)



Perceptions depuis le chemin des Colles (5)

II. LES ENTITES PAYSAGERES

1. LE VIEUX VILLAGE

Le Village de Châteauneuf est implanté à environ 400 m d'altitude, sur un promontoire naturel. Il domine la commune et témoigne de l'implantation de l'homme sur un territoire qu'il a façonné au cours des siècles. Des rues étroites, venelles et lacis d'escaliers servent d'accès à un habitat traditionnel, bien conservé. Le cadre de vie y paraît de très bonne qualité, les plantations horticoles habillent son cœur tandis que vergers, vignes et olivaias se déploient sur les coteaux.



Représentation du vieux village

2. LES RESTANQUES PLANTEES D'OLIVAIES

Châteauneuf possède de vastes olivaias situées en majorité sur les coteaux au Nord du territoire communal. Elles bénéficient ainsi d'un ensoleillement optimal et offrent de superbes panoramas vers les baies de Cannes et d'Antibes au Sud.

3. LES PLAINES ARBOREES ET CULTIVEES

La déprise agricole génère sur ce territoire une grande menace d'urbanisation diffuse. Les forêts de chênes pubescents ou de résineux qui se développent sur les buttes ont tendance à fermer les ouvertures sur le paysage.



Plaine agricole

4. LES RIPISYLVES

Les ripisylves boisées sont la seule trace dans le paysage de la présence de l'eau. C'est au sud, qu'on aperçoit enfin la Brague qui s'écoule au fond d'un lit aux pentes prononcées. Ce cours d'eau apporte fraîcheur et humidité à l'abri d'un couvert boisé.



Ripisylve localisée dans la plaine

5. LES COLLINES ET LA DEPRESSION AU NORD FORTEMENT URBANISEES

La dépression de Pré-du-Lac concentre l'essentiel des services et commerces de la commune. Les activités s'y sont développées car Pré-du-Lac se trouve à la confluence de nombreuses dessertes routières. Ces infrastructures, par leurs emprises, marquent fortement le paysage. L'urbanisation y est très dense et organisée le long des voies de communication.



Vue panoramique depuis le village // Source : EVEN Conseil

Sur les collines environnantes, on observe une forte consommation de l'espace. Le mitage pavillonnaire est fortement perceptible car le blanc, associé aux constructions, contraste avec le vert sombre du couvert végétal préexistant. Aux pieds des collines, des oliveraies centenaires sur restanques sont toujours exploitées.



Hameau du Pré du Lac

6. LES FORTES PENTES ET SOMMETS RECOUVERTS DE VEGETATION

Au Nord de la commune, se situent la falaise du Pilon et le Bois de Châteauneuf. La végétation qui s'y trouve varie selon la composition du sol, l'exposition et l'altitude. Les forêts sont mixtes et composées principalement d'espèces caducifoliées. Elles laissent place à une végétation arbustive de garrigue puis la roche affleure au sommet.

III. LES SITES CLASSES OU INSCRITS

Les sites classés ou inscrits sont des espaces ou formations naturelles remarquables dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur, etc.) et la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation...):

- *en site classé, toute modification de l'état ou l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale (art. L. 341-10) ;*
- *en site inscrit, comme en site « en instance de classement », seules les « opérations d'exploitation courante des fonds ruraux » sont exemptées de déclaration ou d'autorisation (ce qui n'est pas le cas en site classé). Tout projet d'aménagement ou de modification du site est soumis à un avis simple de l'ABF, donné pour le compte de la DREAL.*

Châteauneuf compte **un site classé** : « Plateaux de Calern et Caussols et leurs contreforts », classé par décret du 27 mai 2016. L'ensemble d'une superficie de 11618 ha environ est formé par les plateaux de Calern, Caussols et leurs contreforts. Il constitue un site naturel exceptionnel situé au nord de Grasse et du littoral de la Côte d'Azur, de Cannes à Antibes. Comme critère de classement, il est indiqué "pittoresque".

La ville est concernée par **un site inscrit** : « Villages de Châteauneuf 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 lacis d'escaliers et les ruelles en pente. Ses remparts ont aujourd'hui disparu. On y aperçoit "Le Château" du XVIIe siècle, une maison forte privée construite sur les ruines d'un château fort ou encore la "Maison Vieille", une ancienne chapelle, des lavoirs et fontaines.

IV. MONUMENTS HISTORIQUE CLASSES ET INSCRITS

Un monument historique est un édifice, un espace qui a été classé ou inscrit afin de le protéger du fait de son intérêt historique ou artistique. La législation distingue deux types de monuments historiques :

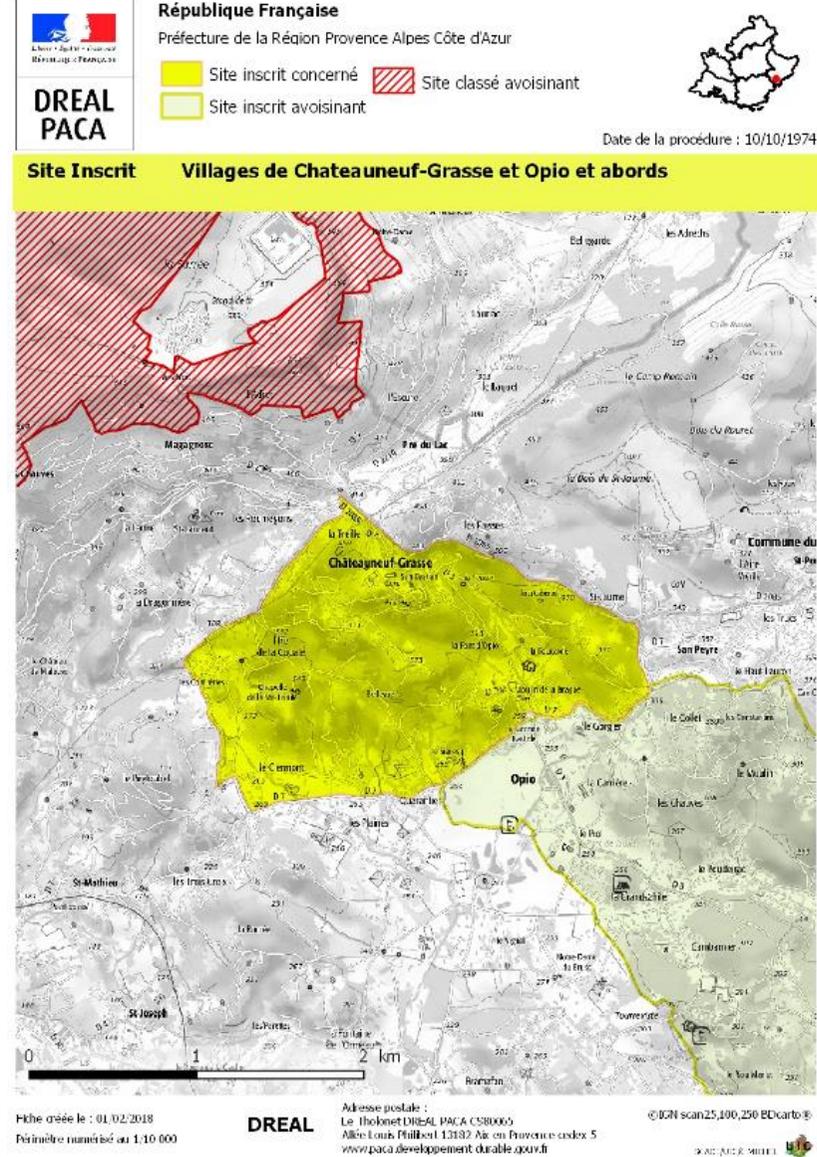
- *Sont classés parmi les monuments historiques « les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public ».*
- *Sont inscrits parmi les monuments historiques « les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation ».*

Le territoire communal abrite **un monument historique classé**. Il s'agit de l'Église Notre-Dame du Brusç, classé par l'arrêté du 20 août 1986. Édifiée du Ve au XIe siècle et restaurée récemment, elle abrite sous un porche un authentique baptistère paléochrétien du VIe siècle. Le mausolée Rieu, entouré de cyprès de méditerranée se situe à proximité. De nombreux matériels gallo-romains ont été mis à jour sur le site.



Église Notre-Dame du Brusç // Source : Observatoire du patrimoine religieux

PLU de Châteauneuf // Rapport de présentation



Protection du patrimoine architectural et des sites naturels (source : DREAL PACA)

V. LE PATRIMOINE VEGETAL

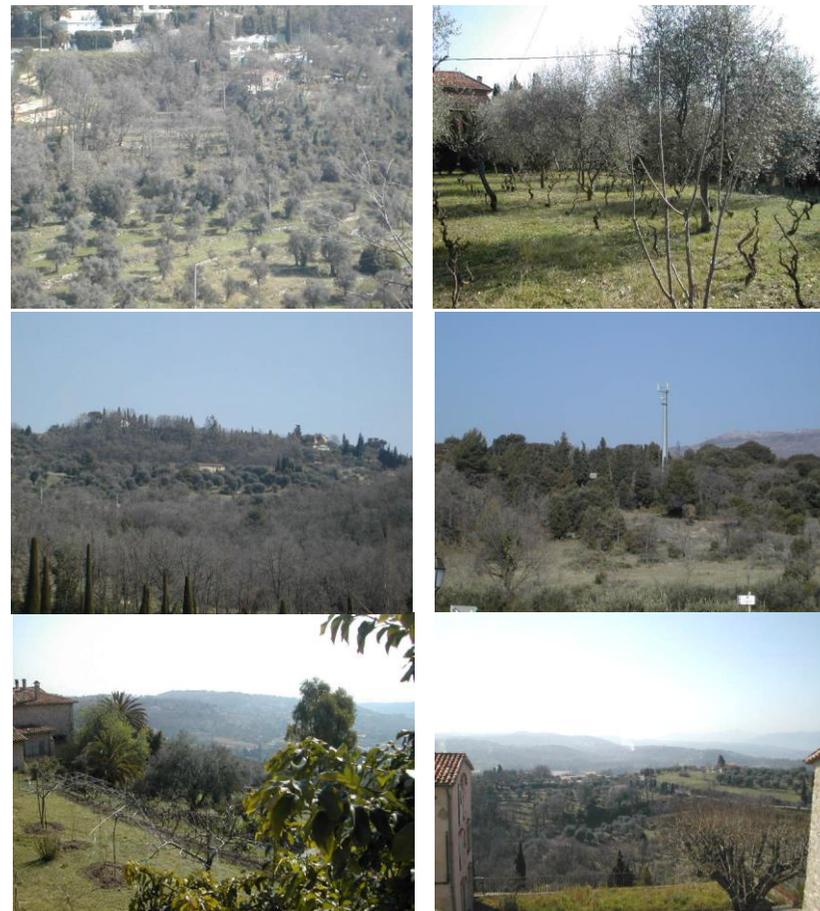
Châteauneuf est doté d'un important patrimoine végétal, puisqu'il possède de nombreuses olivaias centenaires cultivées en restanques, de nombreux vergers, quelques vignes, ...

Les forêts caducifoliées s'étalent sur les collines bénéficiant d'une épaisseur de terre végétale suffisante.

Sur les versants aux sols pauvres se développent les forêts résineuses de pins d'Alep et la garrigue.

Tout au long de la commune, on dénote de nombreux arbres remarquables : alignements de *Cupressus sempervirens*, des *Phoenix canariensis* et *dactylifera*...

L'inventaire du patrimoine de la CASA fait mention des traces préhistoriques, du Châteauf Neuf des Seigneurs d'Opio, du village développé autour de celui-ci pour leur importance en tant que « sites historiques », l'église Notre-Dame du Brus, l'église paroissiale Saint-Martin et la chapelle de la Sainte Trinité pour leur importance en tant qu' « édifices religieux ». Enfin l'inventaire mentionne également la Magnagnerie, pour le caractère du bâtiment du XVIIIème siècle.



ENTITES PAYSAGERES	CONTRAINTES	POTENTIALITES	ENJEUX
<p align="center">Le Vieux Village & centralités historiques</p>	<p>Village : Travail sur les façades. Rester dans le volume du bâti préexistant (limiter les balcons sortants). Utilisation de matériaux de la région. Patrimoine historique dispersé, manque de lisibilité des usages actuels.</p>	<p>Le vieux village est un lieu d'animation culturelle, la vie associative y est développée. Notre-Dame-de-Brusc : ancien haut lieu de culte qui accueille aujourd'hui des concerts.</p>	<p>Informier et conseiller les habitants lors des projets de restauration et de réhabilitation de demeures anciennes et typiques au sein du village. Promouvoir l'identité du village (vie associative, manifestations...)</p>
<p align="center">Les plaines ouvertes et cultivées</p>	<p>Enfrichement des fonds de vallée par diminution des activités agricoles. Brouillement de l'espace. Forte pression urbanistique actuelle.</p>	<p>Vues dégagées au Sud.</p>	<p>Maintenir les activités agricoles. Organiser de manière cohérente les nouvelles habitations/lignes de crêtes/infrastructures existantes.</p>
<p align="center">Les restanques plantées d'olivaies</p>	<p>Fragilisation des restanques qui n'assurent plus alors le maintien des terres, éboulements...</p>	<p>Productions en croissance. Patrimoine agricole de la commune.</p>	<p>Entretien et restauration des restanques.</p>
<p align="center">Les ripisylves</p>	<p>Enfrichement, fermeture et obstruction des cours d'eau. En cas de fortes pluies, possibilité de débordements.</p>	<p>Une continuité dans le paysage. Les ripisylves marquent la présence de l'eau dans la commune.</p>	<p>Assurer un bon écoulement de l'eau par le nettoyage, débroussaillage des berges. Retrouver la présence de l'eau dans le paysage en aménageant les ripisylves.</p>
<p align="center">Les reliefs accentués végétalisés</p>	<p>Végétation vieillissante. Fragilisation des sommets et des pentes, possibilités d'éboulements. Fort impact visuel des réseaux aériens et autre infrastructures technologiques (antennes...).</p>	<p>Zones encore indemnes d'urbanisation. Grandes surfaces boisées. Ex : le Bois de Châteauneuf.</p>	<p>Prévoir des programmes de replantation pour assurer la stabilité des terrains et renouveler les peuplements dégénérés.</p>
<p align="center">Les collines urbanisées</p>	<p>Forte pression urbanistique / présence d'olivaies sur restanques. Mitage pavillonnaire important en surface concernée.</p>	<p>Végétation dense des collines limite l'impact visuel des constructions.</p>	<p>Préserver la végétation préexistante, c'est un patrimoine communal vert de grande valeur. Limiter le mitage, en densifiant certaines zones. Les faitages ne doivent pas dépasser la ligne de crête.</p>
<p align="center">L'urbanisation dense / pôles de services</p>	<p>Profusion signalétique. Fort impact des infrastructures routières dans l'organisation du secteur.</p>	<p>Lieu d'échange, de transit, de nombreuses activités s'y trouve (commerces, restauration, alimentations, services) : Pré du Lac est un bassin de vie actif.</p>	<p>Covisibilités à prendre en compte.</p>

VI. LES ENTREES DE VILLE

Le village historique de Châteauneuf est traversé par différents axes routiers structurants. La commune présente ainsi 3 entrées principales, chacune d'entre elle est marquée par une végétation, une organisation et des infrastructures qui lui sont propres, créant ainsi une atmosphère reflétant le cadre de vie de la commune. Parmi les entrées principales du village historique, on retrouve :

- *L'entrée Sud-Ouest du village historique, par le chemin de la Cazette. La voie de circulation étroite est bordée de jardins privés, de murets et d'habitations à la structure et au style architectural homogènes. L'organisation de l'entrée de ville permet de percevoir le village perché. Un panorama remarquable sur la plaine communale est perceptible depuis la voie une centaine de mètre après le panneau de signalisation.*



Entrée de ville Sud-Ouest (1) // Source : Google Maps

Cette entrée de ville permet de mettre en valeur le patrimoine architectural et culturel local. En absence de toute pollution visuelle, elle assure une transition travaillée vers le village historique. Sa qualité peut ainsi être caractérisée de très bonne.

- *L'entrée Nord-Ouest du village historique, par la route du Village, à la hauteur de l'école communale. La voie de circulation sur laquelle est placée la signalisation d'entrée de ville est bordée par des espaces verts et des infrastructures dédiées au stationnement. Les rangées d'arbres viennent atténuer la dominance des superficies minérales.*



Entrée de ville Nord-Ouest (2) // Source : Google Maps

Cette entrée de ville, relativement ouverte sur le paysage alentour, permet d'assurer une transition progressive vers le village. Les entités arborées jouent un rôle important dans sa structure et assure sa bonne qualité générale.

- *L'entrée Est du village historique, par la route d'Opio. Cette entrée est caractérisée par une nette dominance de la*

composante naturelle. La voie de circulation offre de nombreuses perceptions sur les reliefs qui dessinent le Nord du territoire communal. Après avoir passé le panneau signalant l'entrée de ville, la voie est bordée par des jardins privés relativement vaste, abritant des habitations individuelles, et entre lesquels viennent s'implanter des espaces naturels spontanés.

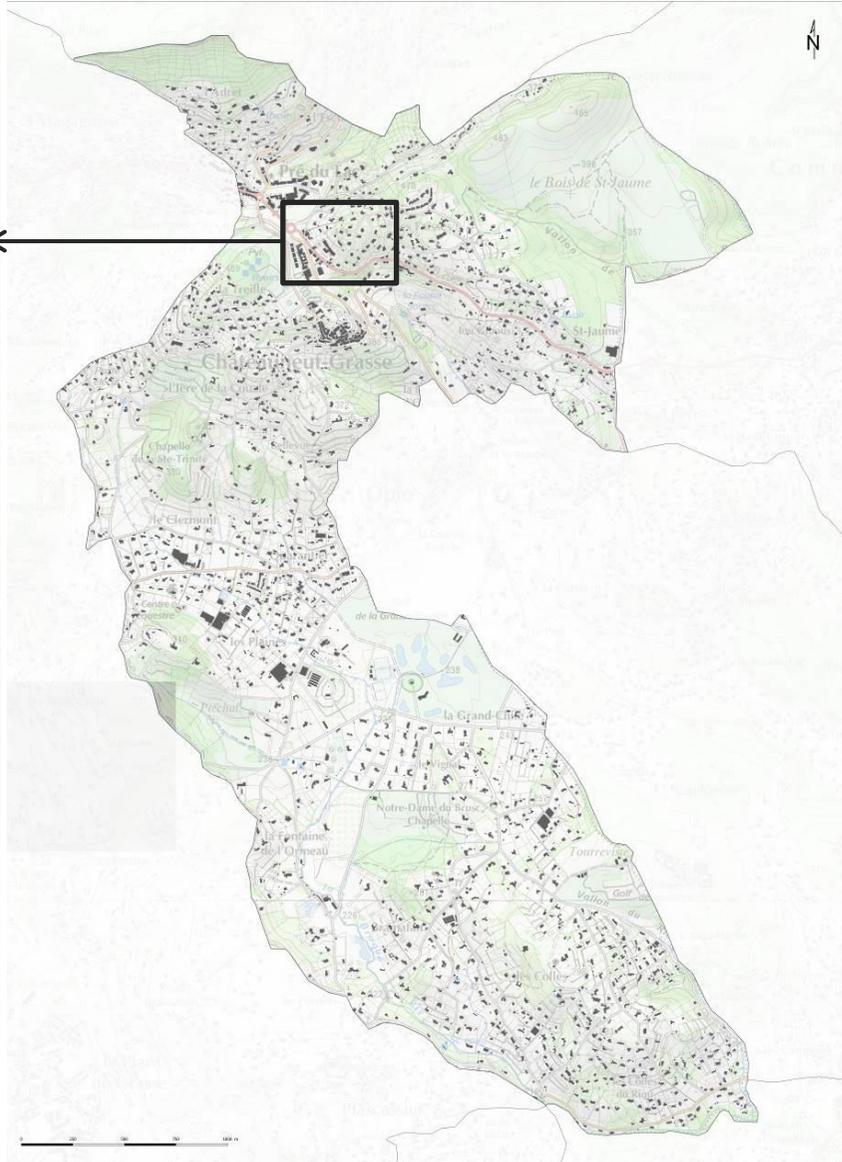


Entrée ville Est (3) // Source : Google Maps

Bien que peu travaillée, cette entrée de ville a conservé un patrimoine naturel conséquent et reste relativement bien préservée des activités et dégradations anthropiques. Sa qualité globale peut être considérée comme bonne.

ENJEUX :

- *Conserver et restaurer le patrimoine arboré naturel et agricole, notamment au niveau des espaces sensibles que sont les lignes de crêtes ;*
- *Protéger de la pression urbaine plaines, piémonts et ripisylves ;*
- *Protéger et valoriser le patrimoine historique.*



Localisation des entrées de ville principales // Source : Géoportail

Chapitre 4 : RESSOURCES NATURELLES : LES RESSOURCES EN EAU

I. L'EAU POTABLE

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

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

En 2001, Châteauneuf comptait 1 500 abonnés au réseau, ce qui signifie que la totalité des logements sont raccordés. L'importance du nombre de résidences secondaires (entre 20 et 25 %) conduit à une forte augmentation de la demande en eau durant la période estivale, qui correspond à un doublement du volume consommé mensuellement (comparaison des mois de février - 66 000 m³ - et août - 142 000 m³). A noter également que si la consommation d'eau avait diminué entre 2002 et 2003, celle-ci a connu une nette reprise entre 2003 et 2004, passant de 462 000 m³ à plus de 600 000 m³ alors que la croissance démographique n'est pas dans ces proportions. Les ressources en eau

sont actuellement insuffisantes. Un nouveau captage devra être réalisé très prochainement. A noter que le bassin de répartition se trouve sur le territoire communal et lui confère ainsi une certaine marge de manœuvre quant à la gestion de ses ressources en eau.

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

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

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

II. LES EAUX PLUVIALES

La topographie de la commune rend problématique la question de l'écoulement des eaux pluviales en certains endroits. Le régime des précipitations crée parfois des ruissellements importants et la commune a été plusieurs fois sujette à des inondations, coulées de

boues et glissements de terrain (7 arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris sur ce sujet durant les 20 dernières années).

La commune de Châteauneuf ne dispose pas de réseau d'évacuation des eaux pluviales. Ces eaux sont acheminées vers les cours d'eau principaux par des talwegs et fossés plus ou moins bien entretenus. L'imperméabilisation des sols accroît les problèmes d'écoulement, les fossés sont parfois insuffisamment dimensionnés.

La problématique de l'écoulement des eaux pluviales impose une limitation de la constructibilité dans les talwegs, notamment à proximité de la Brague.

III. L'ASSAINISSEMENT

La commune de Châteauneuf dispose d'un réseau d'assainissement mixte géré par le SIVOM du canton du Bar-sur-Loup. En 2007, le nombre d'usagers assujettis au réseau d'assainissement collectif était de 629.

Le réseau d'assainissement collectif est relié à la station d'épuration du SIVOM de Bar-sur-Loup, située sur la commune de Châteauneuf. La station dispose d'une capacité d'épuration de 2 500 équivalent/habitants. Cette station, surdimensionnée lors de sa création, arrive à saturation. Les communes du Rouret et d'Opio prévoient d'arrêter le refoulement sur la station ce qui permettra de maintenir temporairement une capacité suffisante. Pour l'heure, les rendements épuratoires de la station restent bons ainsi que la qualité des boues résultant du traitement des eaux. Il sera cependant nécessaire d'envisager une extension de la capacité de la station actuelle ou la création d'une autre station afin que le traitement des eaux usées se fasse dans de bonnes conditions, dans l'optique d'une extension des réseaux d'assainissement collectifs.

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

IV. LA QUALITE DE L'EAU DANS LE BASSIN DE LA BRAGUE (SOURCE : RP DU SCOT DE LA CASA)

En termes physico-chimique, la qualité de la Brague est mauvaise ou médiocre sur une bonne partie de son parcours. En termes de qualité bactériologique, la qualité est mauvaise. Dès sa source, on observe une contamination bactérienne, ce qui traduit une pollution d'origine diffuse.

Une pollution importante se produit en aval de chaque STEP. Même si globalement, les STEP du bassin versant de La Brague ont des rendements satisfaisants, le faible débit (surtout dans ses périodes d'étiage) du bassin versant récepteur et donc sa capacité réduite d'auto épuration rend le milieu extrêmement sensible à l'impact des STEP. Aujourd'hui, l'augmentation des rejets liée à la croissance de l'urbanisation n'est plus en adéquation avec les capacités du milieu récepteur dans l'état actuel des traitements STEP.

Pour la Brague, la situation est celle d'un milieu récepteur sous dimensionné par rapport au volume et à la qualité des eaux traitées et rejetées par les STEP. Il est nécessaire d'envisager une amélioration des rendements des traitements secondaires et tertiaires. La nette amélioration des rejets STEP permettra d'atténuer les impacts sur le milieu récepteur. La gestion environnementale devra s'inscrire dans la prochaine réflexion sur la mise en place d'une armature agricole et naturelle.

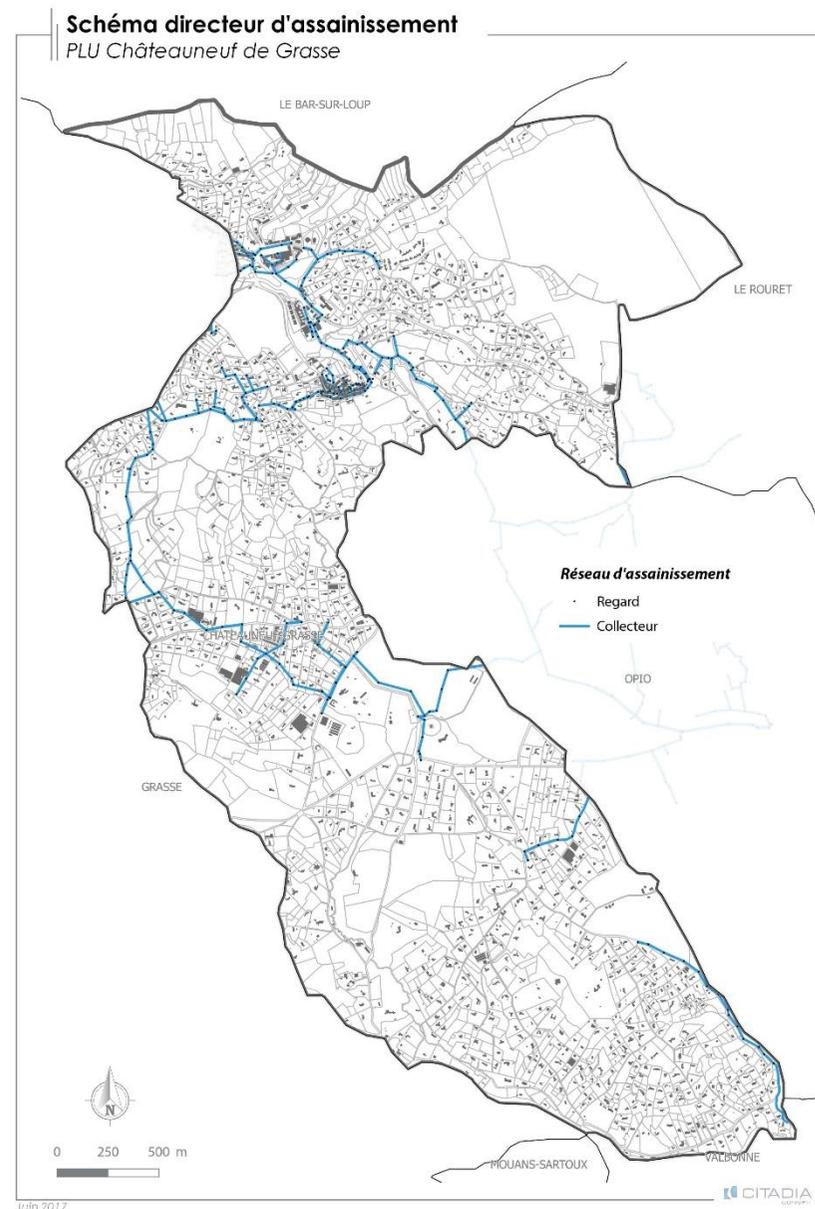
Le Syndicat Intercommunal de l'Amélioration de la Qualité des Eaux de la Brague et de ses Affluents (SIAQUEBA), a été créé en 1989, dans un objectif de gestion des cours d'eau du bassin versant de la Brague. Le syndicat assure :

- *la surveillance, l'entretien et la restauration des cours d'eau ;*
- *l'amélioration de la qualité des eaux et la protection du milieu naturel aquatique dans son ensemble ;*
- *la mise en œuvre et le suivi d'études générales relatives à la gestion des eaux et du milieu ;*
- *la maîtrise d'ouvrage pour les travaux en rivière, protection des berges contre l'érosion, et lutte contre les inondations ;*
- *la participation aux groupes de travail pilotés par les partenaires institutionnels ;*
- *l'assistance technique auprès des communes.*

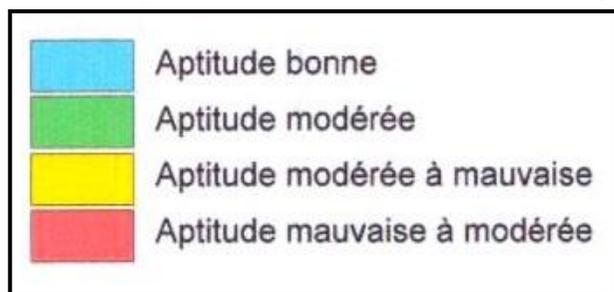
Située sur les hauteurs du bassin versant, Châteauneuf fait partie des dix communes membres du SIAQUEBA.

ENJEUX :

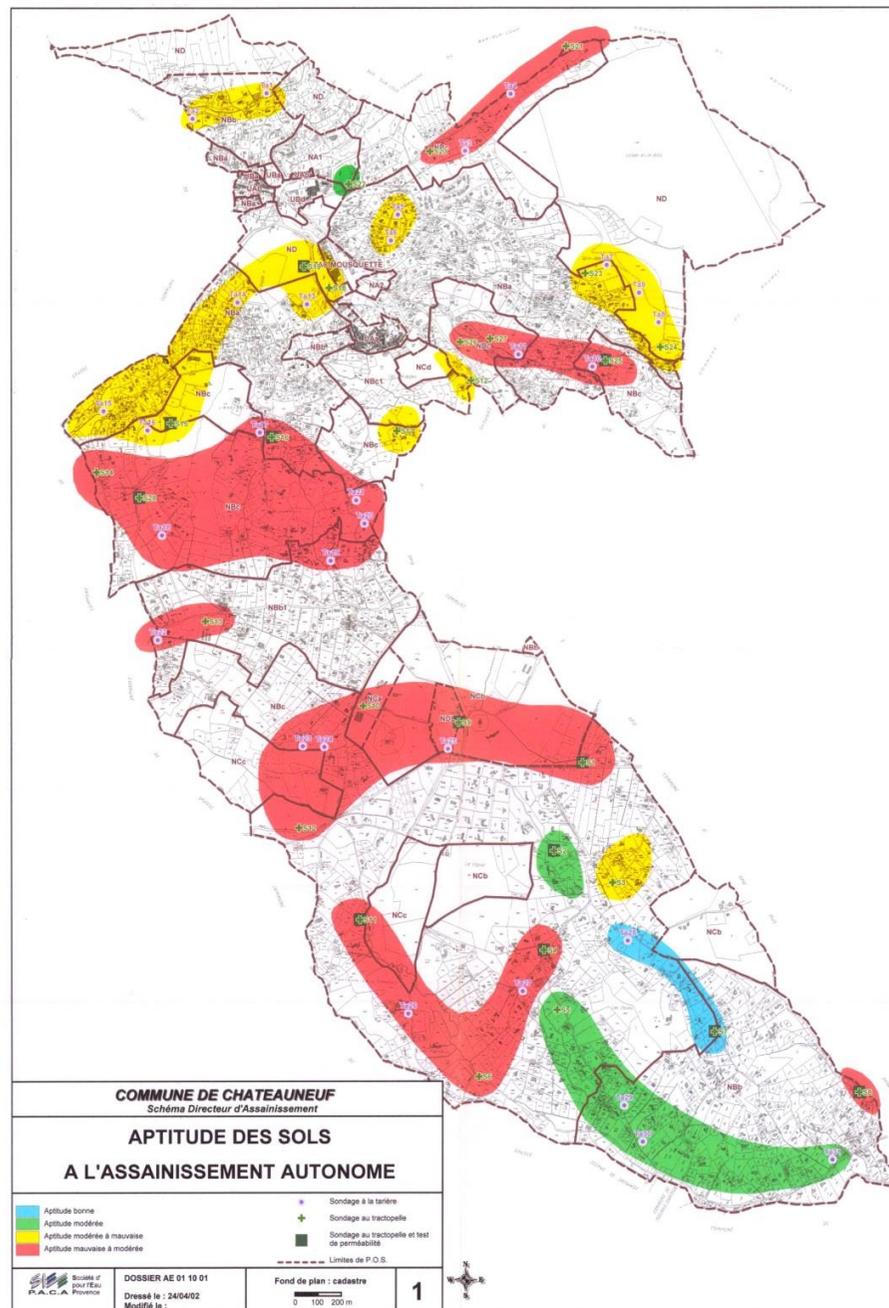
- *Assurer la gestion des différents usages de l'eau ;*
- *Sécuriser et garantir l'approvisionnement en eau potable ;*
- *Calibrer l'accueil de la population en fonction de la capacité des infrastructures.*



Réseau et schéma directeur d'assainissement



Aptitude des sols à l'assainissement autonome



Chapitre 5 : RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

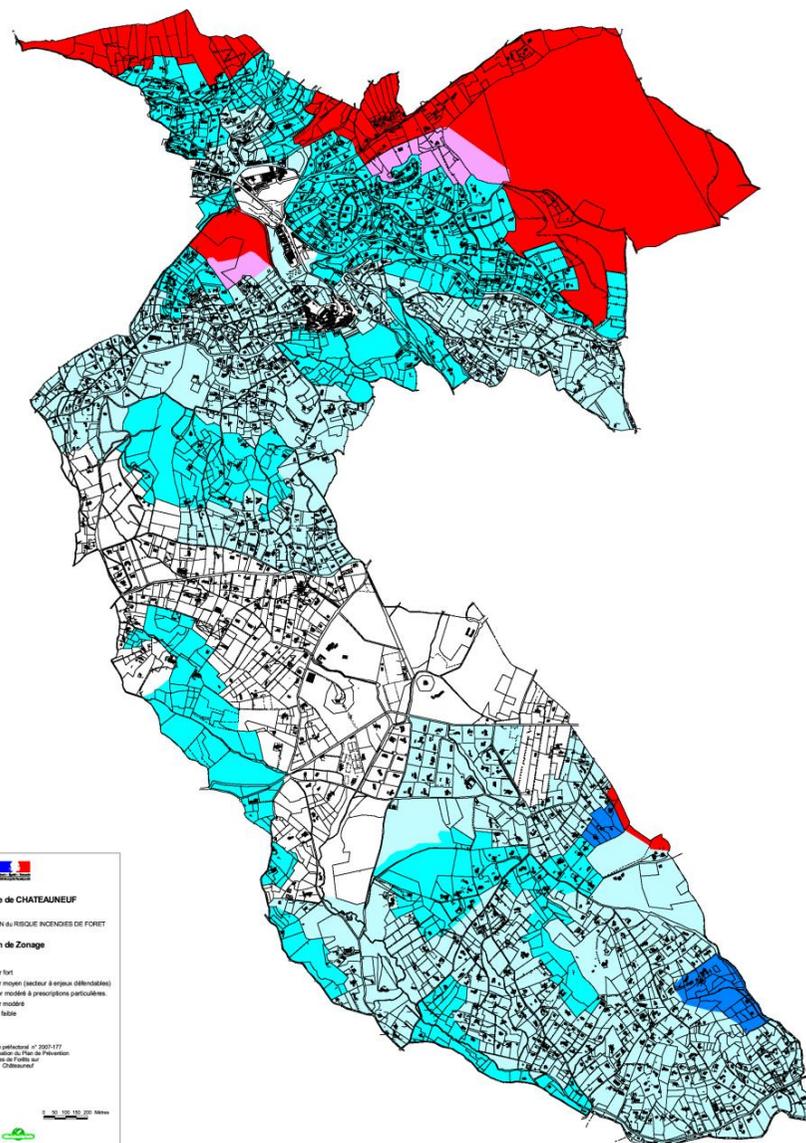
I. LES RISQUES DE FEUX DE FORETS

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

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

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

-  R - Zone de danger fort
-  B0 - Zone de danger moyen (secteur à enjeux défendables)
-  B1a - Zone de danger modéré à prescriptions particulières.
-  B1 - Zone de danger modéré
-  B2 - Zone de danger faible
-  Zone blanche



Zonage PPRIF

Les feux frappent principalement les zones de contact entre milieu urbain et espaces naturels. Les espaces fortement urbanisés

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

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

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

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

II. LES RISQUES LIES AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN

Le PPR Mouvements de de Terrain approuvé le 12 août 2013, identifie les quartiers présentant un sous-sol instable où des affaissements et effondrements peuvent se produire. On retrouve, parmi ces derniers :

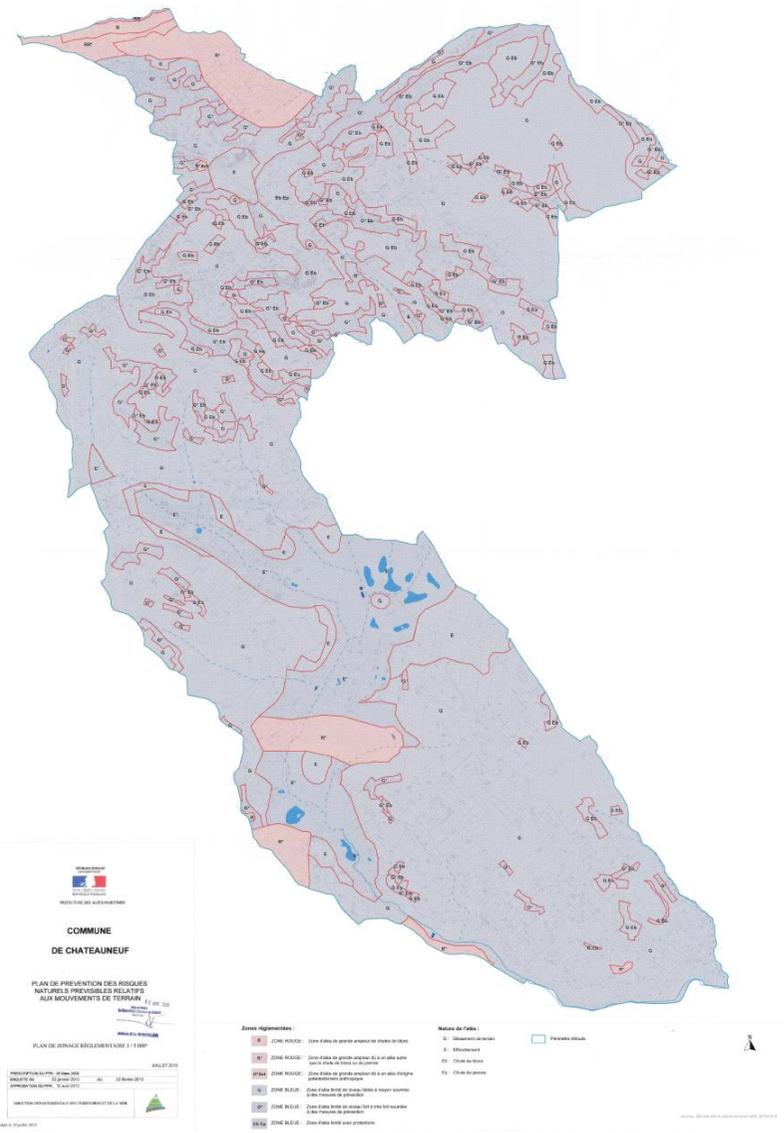
- *Au Nord de la commune : les quartiers de Ladré, et de Lescure ;*
- *Au centre du territoire communal : le quartier du Vignal ;*
- *Au sud : le quartier de la Fontaine de l'Ormeau, ainsi que certains secteurs situés en bordure de territoire, le long de la Brague.*

Zones réglementées :

R	ZONE ROUGE : Zone d'aléa de grande ampleur de chutes de blocs
R*	ZONE ROUGE : Zone d'aléa de grande ampleur dû à un aléa autre que la chute de blocs ou de pierres
R*Ant	ZONE ROUGE : Zone d'aléa de grande ampleur dû à un aléa d'origine potentiellement anthropique
G	ZONE BLEUE : Zone d'aléa limité de niveau faible à moyen soumise à des mesures de prévention
G*	ZONE BLEUE : Zone d'aléa limité de niveau fort à très fort soumise à des mesures de prévention
Eb Ep	ZONE BLEUE : Zone d'aléa limité avec protections

Nature de l'aléa :

G	Glissement de terrain
E	Effondrement
Eb	Chute de blocs
Ep	Chute de pierres



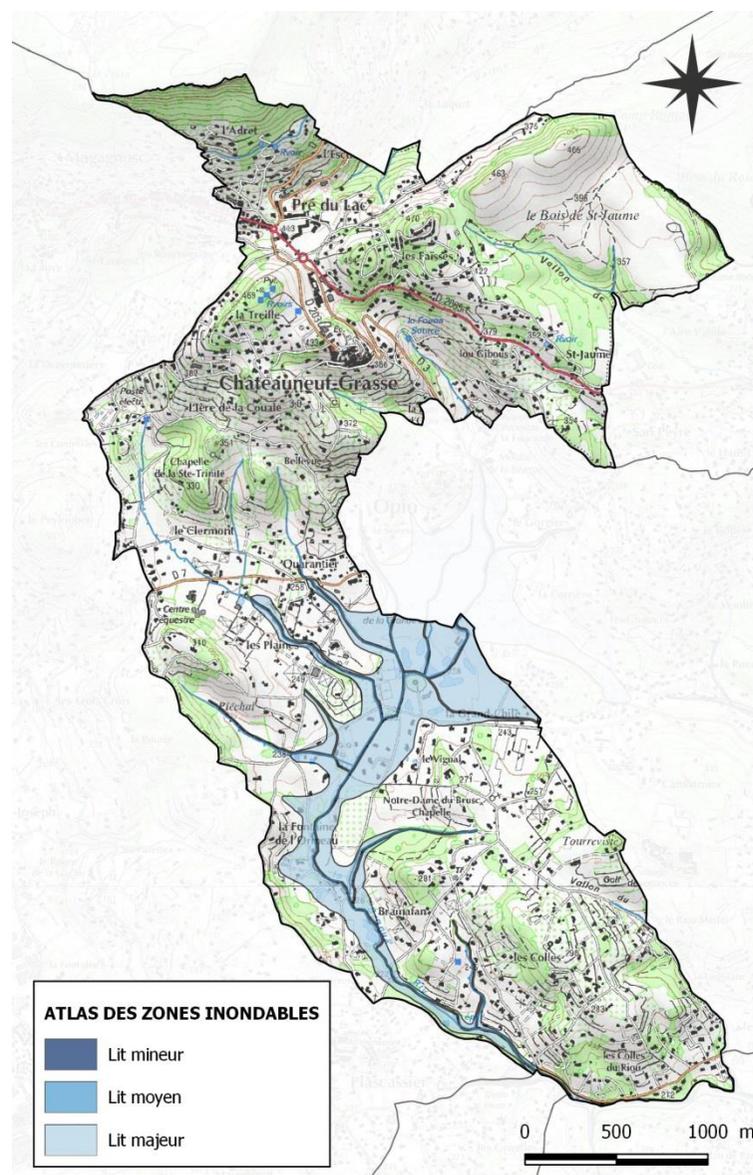
Zonage du PPRMT

III. LES RISQUES D'INONDATION

La Brague et certains vallons affluents, lors de fortes précipitations, sont sujets à d'importantes crues. L'entretien de ces cours d'eau non domaniaux constitue une obligation des propriétaires riverains. Le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement et la Qualité des Eaux de La Brague et de ses Affluents participe à l'entretien, notamment à l'enlèvement des embâcles accumulés suite aux crues. Le Vallon de la Tende doit faire l'objet d'un recalibrage de façon à atténuer les crues.

Le risque d'inondation a fait l'objet d'une cartographie, L'Atlas des Zones Inondables (AZI), qui recense les zones susceptibles d'être affectées par une inondation naturelle. L'AZI contribue à l'information du public, il ne représente pas de valeur réglementaire. Une analyse hydro-géomorphologique menée sur le territoire a conduit à la définition de périmètres potentiellement inondables, identifiés pour les cours d'eau en présence :

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



Atlas des Zones Inondables // Source : EVEN Conseil

IV. LES RISQUES SISMIQUES

La commune de Châteauneuf est identifiée comme zone de sismicité 3 (sismicité modérée) qui indique une ampleur et une fréquence des phénomènes à ne pas négliger. Plusieurs stations sismologiques ont été mises en place dans le département. Elles permettent de déterminer la fréquence et la magnitude des phénomènes sismiques de la région.

Les spécialistes de la sismologie et de la construction de bâtiments ont mis progressivement au point des règles de construction dites parasismiques, qui permettent aux bâtiments de ne pas subir de dommages graves sous l'effet des séismes et d'éviter ainsi les pertes de vies humaines. Ces règles peuvent être mises en œuvre dans les bâtiments nouveaux à un coût acceptable (de l'ordre de 1% du coût total), mais le renforcement des bâtiments existants, pour les rendre parasismiques, est très coûteux. Certaines dispositions (peu coûteuses) peuvent cependant être prises dans la restauration et la réhabilitation des maisons et des bâtiments anciens.

Le décret 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique prévoit les bâtiments concernés par les normes parasismiques. Châteauneuf est classée en catégorie d'importance II : ceux dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes :

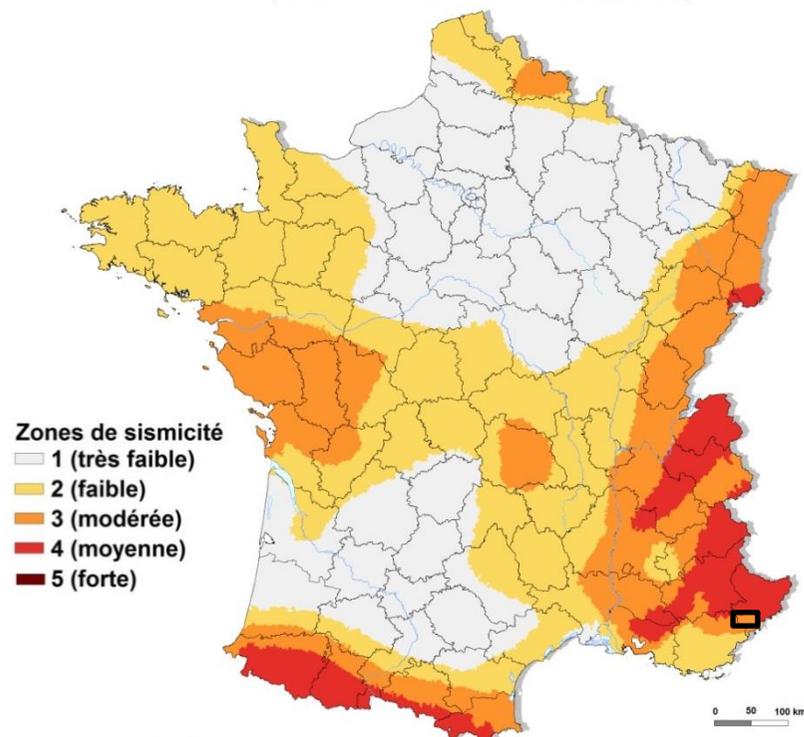
- **Habitations individuelles ;**
- **Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5 ;**
- **Habitations collectives de hauteur inférieure à 28m ;**
- **Bureaux ou bâtiments à usage commercial non ERP, hauteur 28m, max. 300 personnes ;**
- **Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 pers ;**
- **Parcs de stationnement ouverts au public.**

Les règles de construction parasismique, pour les maisons individuelles et les bâtiments assimilés, sont les règles "PS-MI, de la norme NF P 06-014 mars 1995 amendée A1 février 2001 « Construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés - Règles PS-MI 89 révisées 92". Elles seront annexées au Plan Local d'Urbanisme.



Zonage sismique de la France

en vigueur depuis le 1er mai 2011
(art. D. 563-8-1 du code de l'environnement)



Zonage sismique du territoire français

V. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le département des Alpes Maritimes et ses voisins n'étant pas dotés d'infrastructures de production électronucléaire, les risques liés à l'énergie nucléaire sont limités, d'autant que les transports de matières radioactives sont peu nombreux.

Cependant, la commune de Châteauneuf est traversée par un axe routier à forte circulation (la RD 2085), des risques liés au transport de matières dangereuses existent. Ces risques sont cependant méconnus quant à leur fréquence et délimitation.

ENJEUX :

- ***Limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque mouvement de terrain et incendie de forêt***
- ***Adapter l'urbanisation aux systèmes de gestion des eaux pluviales actuels et futurs***

Chapitre 6 : NUISANCES ET POLLUTIONS

I. LES SITES POLLUES ET LES ANCIENS SITES INDUSTRIELS

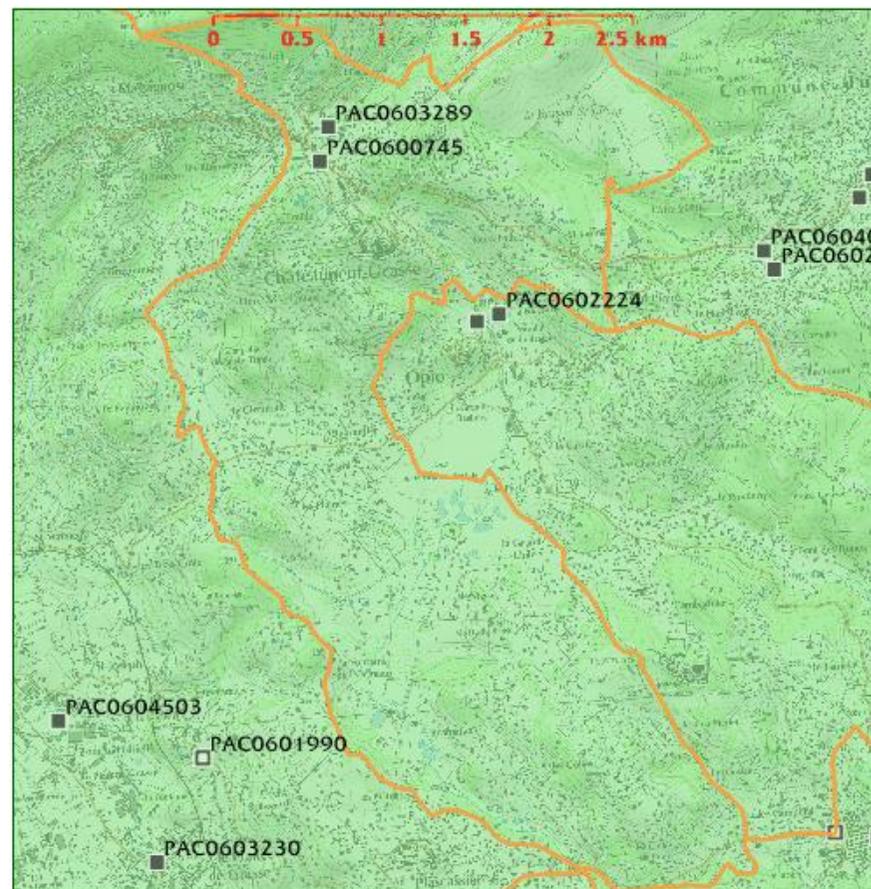
Un inventaire a été mis en place, depuis 1978, pour recenser les sites et sols pollués sur le territoire français. Parmi eux, on distingue deux catégories différentes

- *les sites BASOL, appelant une action des pouvoirs publics (aussi bien à titre préventif que curatif) ;*
- *les sites classés BASIAS, répertoriés comme anciens sites industriels et activités de service.*

Sur le territoire de la commune de Châteauneuf, **aucun site de type BASOL** n'est recensé. **13 sites BASIAS** sont cependant répertoriés :

IDENTIFIANT	NOM USUEL	CODE ACTIVITE
PAC0600031	Four à chaux permanent	c23.5
PAC0600745	Desserte de carburant	c19.20z, g47.30z
PAC0600815	Desserte d'essence	c19.20z, g47.30z
PAC0601037	Garage	c19.20z, g45.21a, g47.30z
PAC0601103	Serrurerie	c25.71z
PAC0601239	Desserte d'essence	c19.20z, g47.30z
PAC0601301	Garage	c19.20z, g45.21a
PAC0601800	Four à plâtre permanent	c23.5
PAC0602026	Fabrication d'engrais	c20.15z
	Dépôt de liquide	
PAC0602415	inflammable	v89.03z
PAC0602973	Station-service J. Papetti	c19.20z, g47.30z
PAC0603289	Serrurerie et forge	c25.50a, c25.71z
PAC0604420	Ferronnerie	c25.71z

Ces données sont à prendre en compte lors des démarches et projets d'aménagement. Dans certains cas, une étude, voire un processus de dépollution des sols pourraient être engagés.



Localisation des sites BASIAS sur le territoire communal // Source : BRGM

II. LES NUISANCES SONORES

Le classement sonore de 2016 concerne uniquement le réseau routier du département des Alpes-Maritimes.

Les infrastructures concernées sont les routes dont le trafic, réel ou estimé, est supérieur à 5 000 véhicules par jour T.M.J.A. (Trafic moyen journalier annuel).

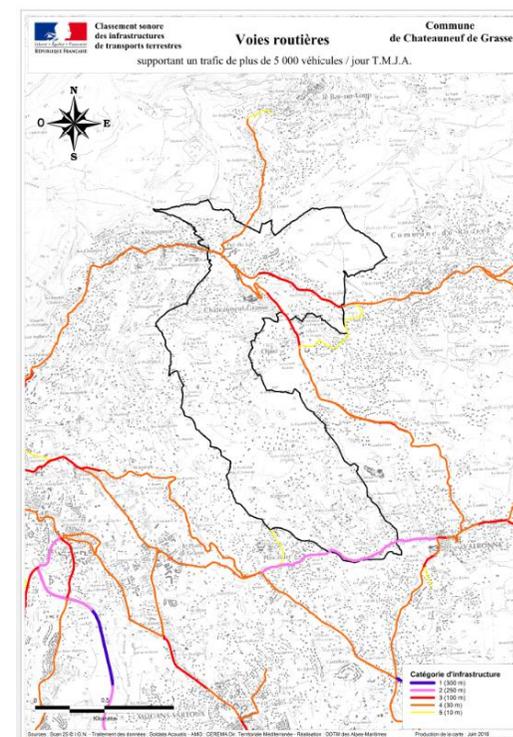
Note : Le réseau ferré et le réseau autoroutier se réfèrent toujours aux arrêtés préfectoraux du 12 février 1999.

La prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments à proximité des infrastructures de transport terrestre dans le département des Alpes-Maritimes avait fait l'objet d'arrêtés préfectoraux en 1999.

En application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer a entrepris la révision du classement sonore des voies dans le département des Alpes-Maritimes. Dans un premier temps, seules les voies routières sont concernées. Le réseau ferré et le réseau autoroutier feront l'objet d'une révision dans un deuxième temps. Le classement actuel des voies ferrées et autoroutes sera conservé jusqu'à l'approbation de leur révision au terme de la procédure réglementaire.

A la différence du précédent classement, où 16 arrêtés préfectoraux avaient été pris pour les voies routières urbaines et interurbaines des Alpes-Maritimes, un seul arrêté préfectoral en 2016 approuve le classement sonore des infrastructures routières du département, comportant en annexe une cartographie et un tableau récapitulatif des voies, par commune.

Le trafic routier est la principale source de pollution sonore sur le territoire communal. Plusieurs routes sont classées en axes bruyants, avec des zones d'expositions au bruit correspondant. On peut notamment citer la RD2085 et la D3. Ainsi, une grande part de la population est exposée au bruit routier. La carte ci-contre présente l'exposition au bruit sur le territoire communal.



Zones d'exposition aux nuisances sonores

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres
Voies routières

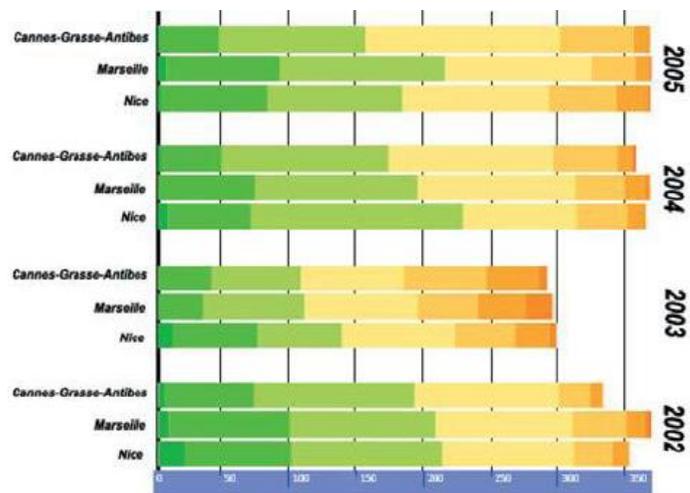
Commune de Châteauneuf-Grasse

ID	Nom du Tronçon	Débutant	Finissant	Catégorie	Largeur du secteur de nuisance en mètres ⁽¹⁾	Tissus
50127809	D2085-5	100m ap. 2ème feu	Sortie Châteauneuf Près du lac	4	30	Tissu ouvert
50128846	D2085-6	Sortie Châteauneuf Près du Lac	700m av. Le Rouret	3	100	Tissu ouvert
50128847	D2085-7	700m av. Le Rouret	Entrée Le Rouret	3	100	Tissu ouvert
50128863	D2085-8	Entrée Le Rouret	100m av. feu, 1km ap. entrée	4	30	Tissu ouvert
50143808	D2210-3	Giratoire Rte de Nice / RD 208	Sortie commune	4	30	Tissu ouvert
50128848	D3-1	200m av. RD2085	RD2085	4	30	Tissu ouvert
50128849	D3-2	Entrée Châteauneuf	200m av. RD2085	4	30	Tissu ouvert
50128850	D3-3	Rond point RD7	Entrée Châteauneuf	3	100	Tissu ouvert
50128855	D4-16	Sortie Piascassier	Entrée Valbonne	2	250	Tissu ouvert
50128861	D7-3	Entrée ville	Intersection avec la D807	5	10	Tissu ouvert

III. QUALITE DE L'AIR

1. LA POLLUTION ATMOSPHERIQUE (SOURCE : RP DU SCOT DE LA CASA)

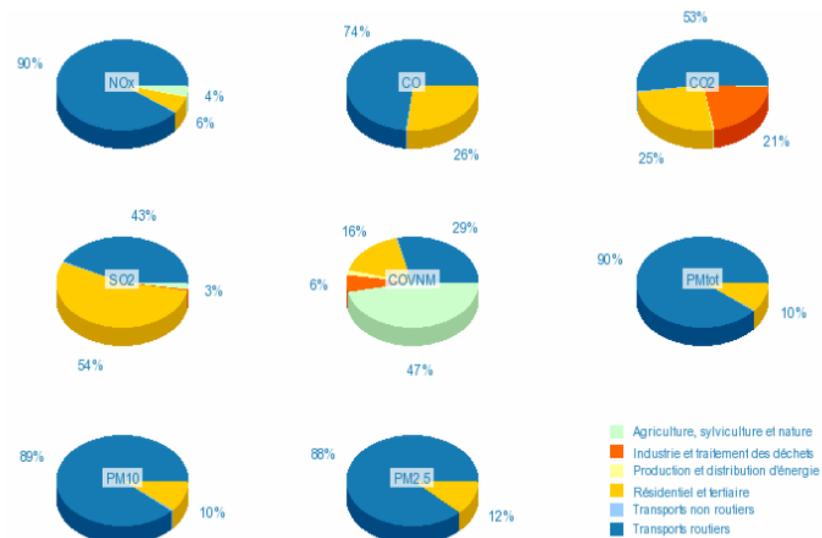
Depuis la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) du 30 décembre 1996, le rôle des associations agréées pour la surveillance de la qualité de l'air a été élargi ainsi que les modalités de diffusion de l'information au public. La publication de l'indice Atmo est obligatoire dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants. L'association AtmoPACA est responsable du suivi de la qualité de l'air pour 90 % du territoire de la région Provence – Alpes - Côte d'Azur, seule la partie Ouest des Bouches-du-Rhône étant surveillée par un autre organisme (Airfobep). Les stations de mesures de la CASA, sont situées à Antibes.



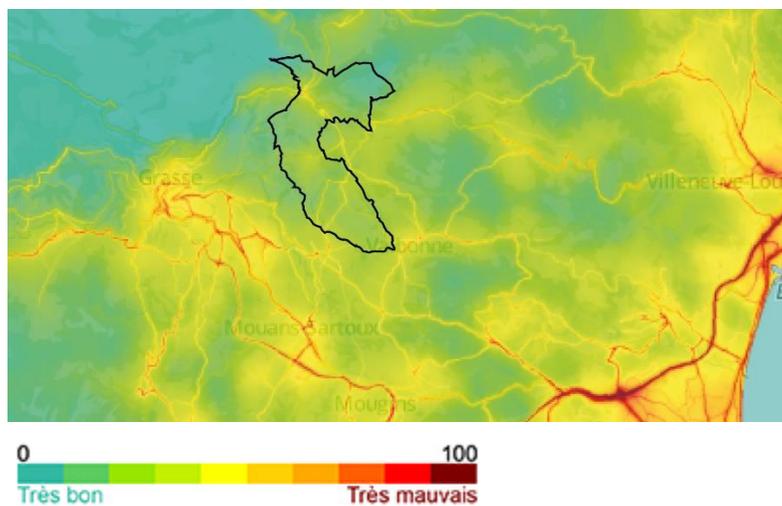
Synthèse annuelle de la qualité de l'air, en nombre de jours, allant de très bonne (vert foncé) à très mauvaise (rouge) // Source : Air PACA

Les données récoltées ne permettent pas de procéder à des comparaisons strictes entre agglomérations. Les résultats s'accordent néanmoins sur le fait que l'indice atmosphérique, pour l'année 2005, est particulièrement mauvais. En effet, pendant plus de 6 mois sur 12, l'indice est qualifié de moyen à médiocre. En comparant la situation avec Marseille et Nice, la qualité de l'air sur le secteur de la CASA est plus mauvaise et se détériore depuis 2002. La valeur de l'indice est à mettre en lien avec le niveau de production d'oxyde d'azote dont la provenance principale est le transport routier. L'indice de qualité de vie vient corroborer ces données en soulignant la surutilisation des véhicules motorisés dans le périmètre CASA.

Par le recours aux énergies renouvelables et la mise en place du PDU de la CASA, l'agglomération devrait voir sa qualité de l'air s'améliorer dans les années à venir. La commune de Châteauneuf se devra de participer aux plans de la CASA pour la réduction d'émissions de polluants dans l'atmosphère.



Inventaire des émissions sur la commune en 2010 // Source : Air PACA



Synthèse annuelle de la qualité de l'air en 2015 // Source : Air PACA

IV. GESTION DES DECHETS

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

Données relevées sur l'année 2008	Tonnage déchets	Tonnage déchets CASA	%
Ordures ménagères	1646,84	92573,49	1,8
Emballages	168,93	3402,49	5,0
Journaux/magazines	64,01	3802,21	1,7
Verre	90,15	4722,27	1,9

Végétaux	8,34	2295,36	0,4
Encombrants	59,57	1604,81	3,7
TOTAL	2037,84	108400,63	

Données sur la collecte des déchets en 2008

ENJEUX :

- *limiter l'exposition des personnes et biens face aux nuisances ;*
- *Prendre en considération les données sur la pollution des sols dans les démarches et projets d'aménagement ;*
- *Réduire la production de déchets.*

Chapitre 7 : LES OBJECTIFS ENERGETIQUES

Les lois Grenelle II et ALUR ont fortement participé à la révision du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement. Le PLU se voit ainsi impacté par ces changements et compte désormais de nouveaux objectifs énergétiques. Afin de parvenir à mettre en application la programmation post-Grenelle, l'article L.100 du Code de l'urbanisme a été modifié.

Cet article plaçant pour un développement équilibré des territoires devient plus directif et fixe des objectifs plus nombreux et plus ambitieux pour les collectivités.

« Les collectivités harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace afin de préserver les ressources, gérer le sol de façon économe, réduire les émissions de gaz à effet de serre, réduire les consommations d'énergie, assurer la protection des milieux naturels,

préservé la biodiversité par la restauration et la création des continuités écologiques [...] leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement (Art. L-110 CU) ».

Désormais, « les collectivités territoriales pourront définir dans leur document d'urbanisme des secteurs dans lesquels l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions nouvelles de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées.» (Art. L123-1-5 du Code de l'urbanisme).

Les préoccupations d'époque amènent de nouveaux enjeux énergétiques à voir le jour. A travers sa démarche, le PLU cherche à la consommation énergétique tout en introduisant progressivement des modes de productions durables.

Le PLEE évoqué en présentation des documents supra communaux, est en cours de mise en œuvre dans sa première phase.

Les actions concernant la commune de Châteauneuf sont notamment :

Action 1 : mise en place d'un outil d'aide à la décision par rapport aux émissions de Gaz à effet de serre

Action 4 : Réaliser une thermographie et sensibiliser le public sur les déperditions d'énergie (janvier 2011)

Action 5 : Création et animation d'un Espace Info Energie communautaire à Valbonne pour tous les habitants de la CASA (dès octobre 2009).

Action 10 : Recruter un « économiste des flux » à disposition de la CASA et des services communaux

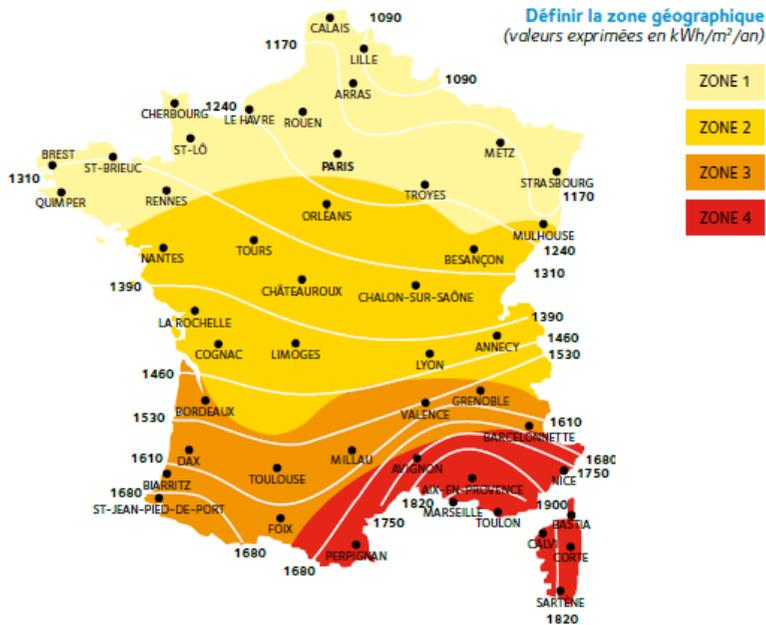
Action 11 : Améliorer les performances énergétiques des bâtiments et équipements communaux et communautaires (diagnostic énergétique sur un bâtiment public communautaire de Châteauneuf)

Action 22 : Implanter le vélo sur le territoire.

I. LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENEUVABLES

1. L'ENERGIE SOLAIRE

La position géographique du territoire de la commune lui confère un **fort potentiel de développement de l'énergie d'origine solaire**. Le sud-est de la France bénéficie, de manière générale, d'un climat caractérisé par de forts taux d'ensoleillement. Ces conditions font de cette zone un secteur caractérisé par un gisement solaire conséquent. L'énergie solaire étant « gratuite » et inépuisable, son développement sur le territoire participerait activement au développement économique et durable de la région.



Carte représentant le nombre moyen d'heures d'ensoleillement annuel en France // Source : Energie paca

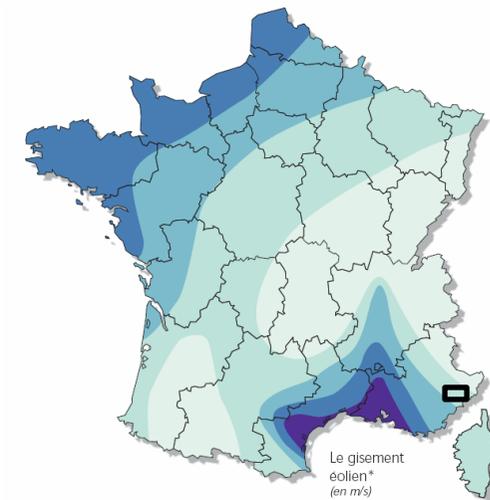
La mise en place de ces infrastructures peut néanmoins s'avérer difficile dans les zones contraintes par le patrimoine de la commune. A Saint-Auban, les toits en tuiles du village historique ne peuvent pas, par exemple, accueillir de panneaux solaires.

2. L'ENERGIE EOLIENNE

Compris dans son Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE), la région PACA possède un Schéma Régional Eolien (SRE), arrêté le 28 septembre 2012, qui identifie les secteurs territoriaux favorables au développement des énergies éoliennes. Ce document de cadrage s'appuie sur le potentiel éolien des sites mais prend aussi en compte les réglementations

relatives à la protection des espaces naturels, les orientations régionales, la structure des entités paysagères mais aussi le patrimoine, aussi bien naturel que culturel, du territoire. A noter que l'inscription d'un secteur en zone favorable est indispensable à la réalisation d'un projet éolien, sans pour autant dispenser des différentes procédures

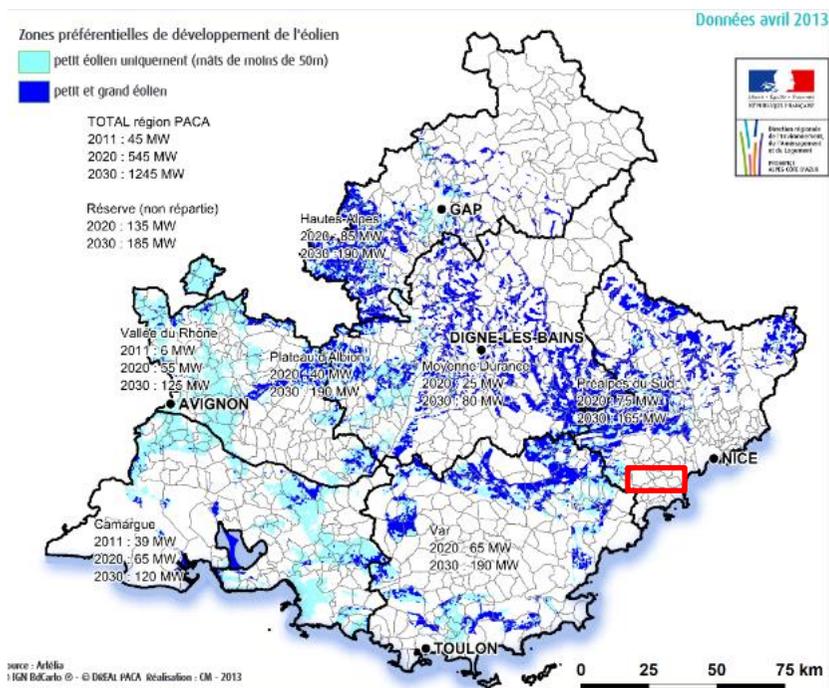
d'autorisation (permis de construire, étude d'impact environnemental, enquête publique...)



Bocage dense, bois, barlieue	Rase campagne, obstacles épars	Prairies plates, quelques buissons	Lacs, mer	Crêtes**	
<3,5	<4,5	<5,0	<5,5	<7,0	Zone 1
3,5 - 4,5	4,5 - 5,5	5,0 - 6,0	5,5 - 7,0	7,0 - 8,5	Zone 2
4,5 - 5,0	5,5 - 6,5	6,0 - 7,0	7,0 - 8,0	8,5 - 10,0	Zone 3
5,0 - 6,0	6,5 - 7,5	7,0 - 8,5	8,0 - 9,0	10,0 - 11,5	Zone 4
>6,0	>7,5	>8,5	>9,0	>11,5	Zone 5

* Vitesse du vent à 50 mètres au-dessus du sol en fonction de la topographie
** Les zones montagneuses nécessitent une étude de gisement spécifique

Potentiel éolien sur le territoire français



ENJEUX :

- *Encourager et favoriser la transition énergétique ;*
- *Promouvoir les énergies renouvelables.*

Zones préférentielles de développement de l'éolien sur la région PACA

Chapitre 8 : LES SITES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉS

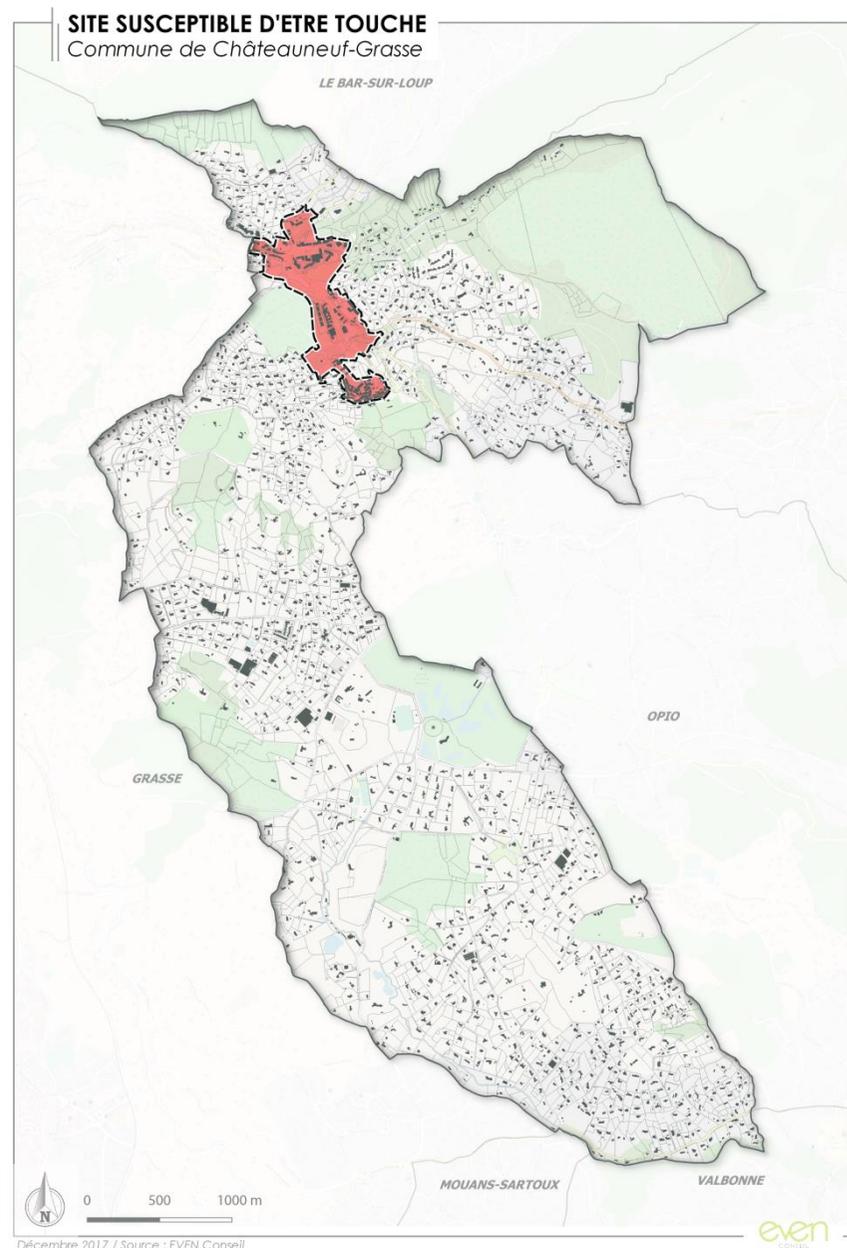
Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU sont les secteurs qui sont susceptibles d'être impactés directement ou indirectement par les orientations du document d'urbanisme et les futurs projets. De manière générale, ces zones correspondent aux principaux sites de développement urbain, tels que :

- **les ouvertures à l'urbanisation : déclassement de zones naturelles ou agricoles au profit de zones urbaines ou à urbaniser ;**
- **les confirmations de l'urbanisation, programmée dans le précédent document d'urbanisme : passage d'une zone de réserve foncière en zone urbaine ;**
- **les sites d'urbanisation future : passage d'une zone à vocation urbaine, agricoles, naturelle, ou de réserve foncière en zone à urbaniser.**

L'analyse qui suit propose d'apprécier la situation de chaque site au regard de différents critères (environnementaux, paysagers, écologiques, risques, nuisances). Cette sensibilité permettra de justifier la définition de mesures de réduction ou de compensation relatives aux éventuels effets dommageables du PLU sur ces sites.

Sur la commune, un seul site est considéré comme susceptible d'être affecté de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit du secteur Pré du Lac, localisé au Nord du territoire communal.

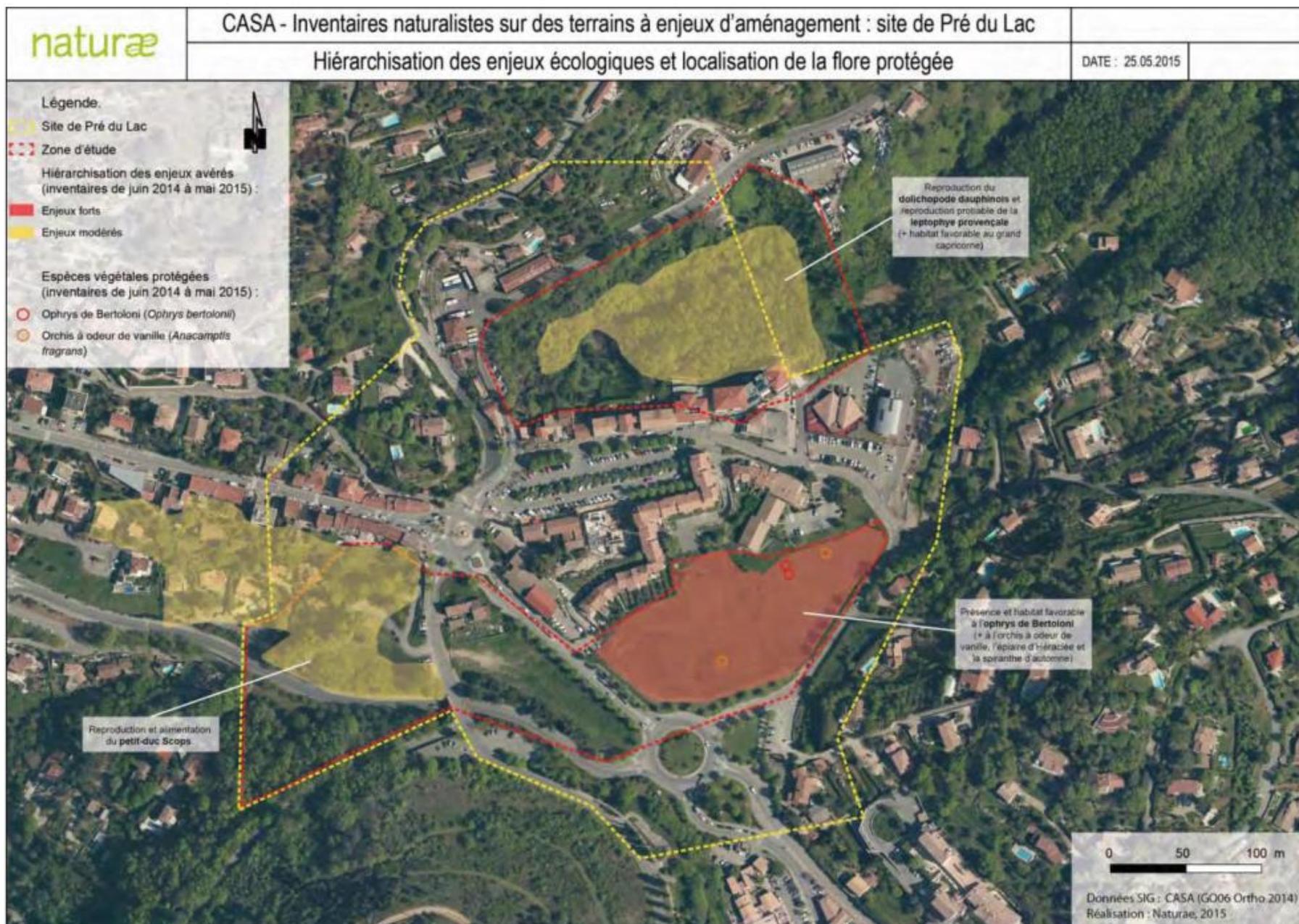
Localisation du site susceptible d'être touchée // Source : EVEN Conseil



I. SECTEUR « PRE DU LAC »

SUPERFICIE :	24,9 hectares	
ZONAGE EN VIGUEUR :	Zones UA, UBa, UBb, UBe, UD, UZa, UZb, N et Ny	
OCCUPATION DU SOL :	Zone à dominante urbaine, entrecoupé de composantes naturelles.	
LOCALISATION :	Le secteur d'étude est situé dans le quartier de Pré du Lac, à proximité et au Nord du village historique.	
THEMATIQUES	CARACTERISTIQUES	ENJEUX
FONCTIONNEMENT URBAIN	Situé en continuité de l'enveloppe urbaine existante et le long de la D2085, le secteur est desservi par le réseau viaire de la commune et est raccordable aux réseaux collectifs d'assainissement et d'eau potable. Il est situé sur une artère de transit importante qui relie Grasse au Rouret et à Roquefort les Pins.	FAIBLE
PAYSAGE	Le site est, en bordure Ouest, en limite immédiate avec un secteur à forts enjeux paysagers. De plus, le site de projet intègre des éléments centraux du cadre paysager communal (village historique) et entretien de nombreuses covisibilités avec les espaces de proximité (voies de circulation, infrastructures, etc...) ainsi qu'avec le grand paysage (points de vue et panoramas remarquables).	FORT

ECOLOGIE	Bien que localisé en dehors des réservoirs de biodiversité à proprement parler, le site inclut des espaces naturels. Des enjeux liés à la faune et la flore ont notamment été repérés dans la partie Nord du site. De forts enjeux ont été mis en évidence au niveau de l'étendue naturelle centrale du secteur Pré du Lac. Des enjeux modérés prennent place dans les secteurs des Basses Treilles et en contrebas de la route du Bar.	MODERE
RISQUES ET NUISANCES	Une part importante du site de projet se situe en zone bleue du PPRIF (secteurs B1 et B2), et en limite de zone rouge. La quasi-totalité du site est en zone bleue du PPR mouvement de terrain pour des aléas glissement de terrain et chutes de pierres.	FORT
AGRICULTURE	Aucune parcelle exploitée n'est présente dans le périmètre du site.	NUL
SYNTHESE	Le secteur présente un caractère naturel encore marqué et des sensibilités paysagères qu'il conviendra de prendre en considération. De plus, le site est soumis à de nombreux risques et nuisances. Ainsi les enjeux principaux résident dans la préservation des composantes naturelles et l'intégration des nouveaux aménagements au cadre et à l'ambiance du site.	MODERE A FORT





Enjeux écologiques au Nord du site // Source : Naturae



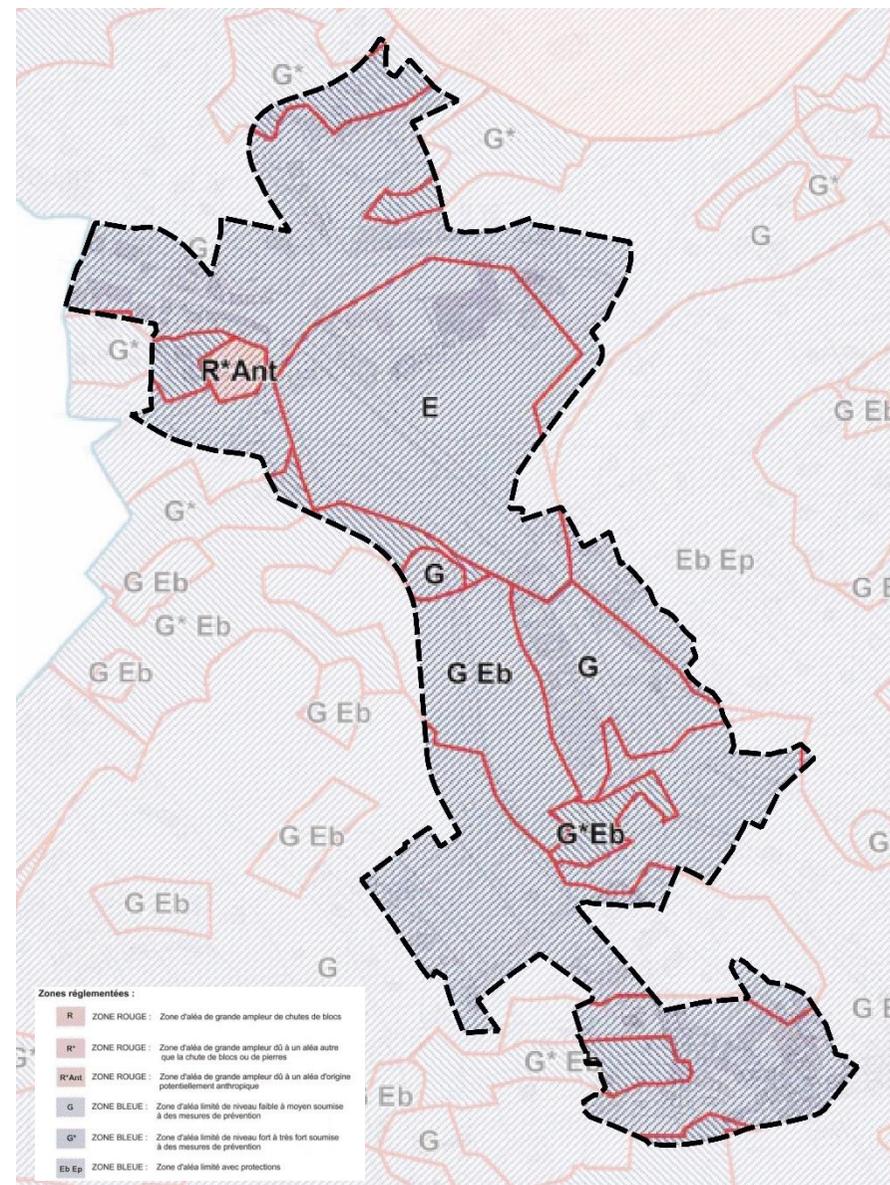
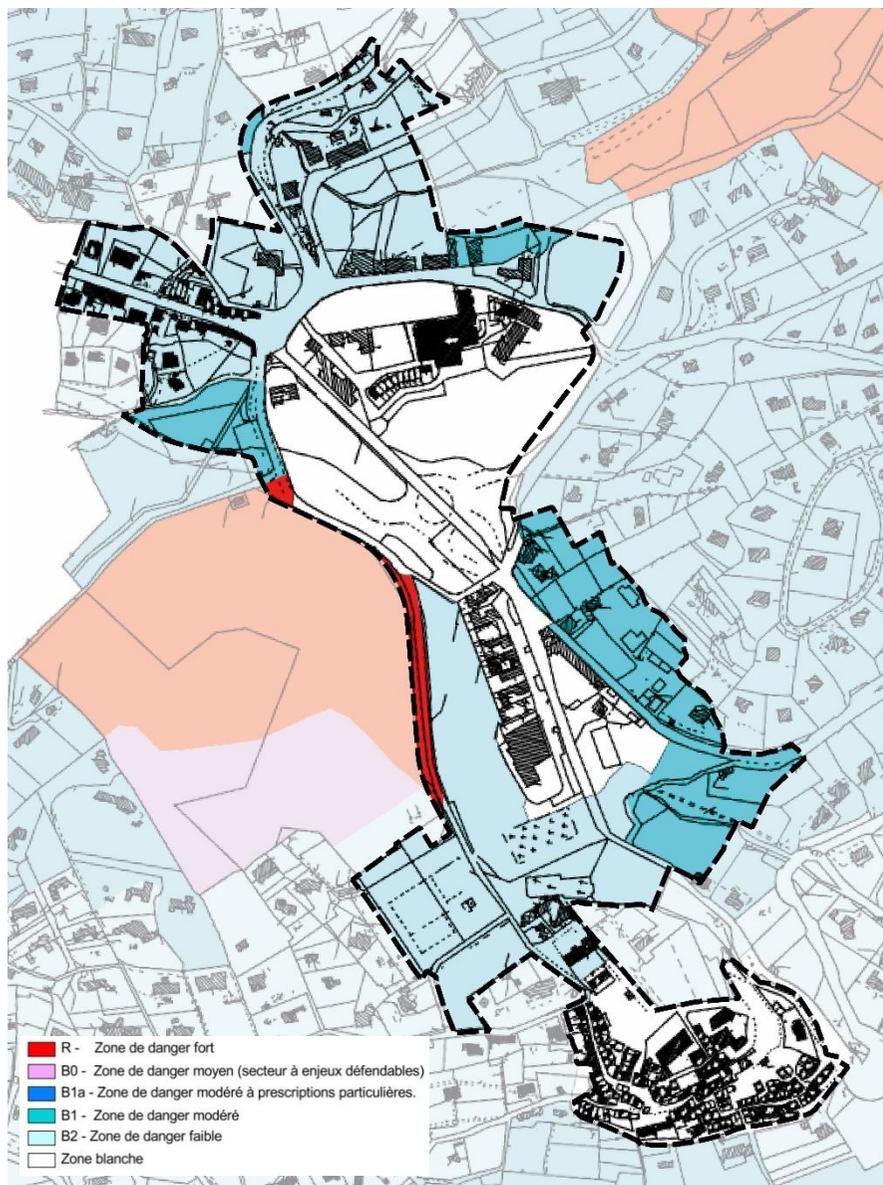
Perceptions du site // Source : CASA



Vue aérienne du secteur // Source : CASA



Orthophotographie du site de projet // Source : Bing Aerial

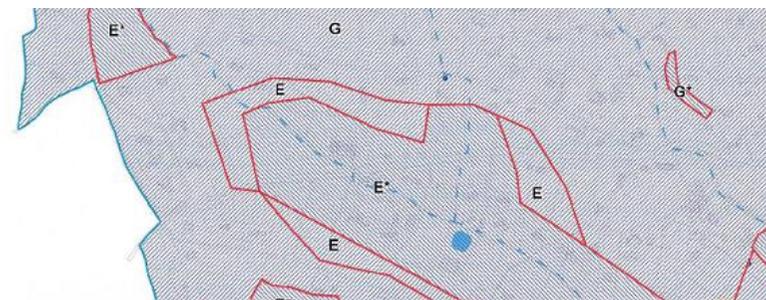


II. SECTEUR « LE CLERMONT »

ZONAGE EN VIGUEUR :	Zone UZb
OCCUPATION DU SOL :	Zone à dominante agricole, abritant des serres abandonnées, un ancien corps de ferme et une habitation.
LOCALISATION :	Le secteur d'étude est situé dans le quartier le Clermont, à l'Ouest du territoire communal.

THEMATIQUES	CARACTERISTIQUES	ENJEUX
FONCTIONNEMENT URBAIN	Situé en continuité de l'enveloppe urbaine existante et le long de la route de Grasse, le secteur est desservi par le réseau viaire de la commune et est raccordable aux réseaux collectifs d'assainissement et d'eau potable. Il est situé sur une artère de transit importante qui traverse et joint Grasse à Opio. Le secteur est noyé dans un tissu résidentiel individuel dense mais relativement perméable.	FAIBLE
PAYSAGE	Le site constitue aujourd'hui un point noir paysager. Il est principalement visible depuis les espaces de proximité (habitations voisines, axes adjacents), mais n'entretient que très peu de covisibilités avec le grand paysage (points de vue et panoramas remarquables).	MODERE
ECOLOGIE	Localisé en dehors des réservoirs de biodiversité à proprement parler, et incluant des espaces agricoles sous structures, le site n'a pas de rôle central dans la fonctionnalité générale du secteur. Aucun enjeu spécifique lié à la faune et la flore n'a été mis en évidence sur le secteur.	FAIBLE

RISQUES ET NUISANCES	La totalité du site est en zone bleue du PPR mouvement de terrain pour des aléas glissement de terrain. L'aléa limité est estimé de fort à très fort et soumet le secteur à des mesures de prévention.	MODERE A FORT
AGRICULTURE	Le site abrite des parcelles anciennement exploitées et des infrastructures (serres) aujourd'hui hors services du fait de leur état de dégradation.	FAIBLE
SYNTHESE	Le secteur présente un caractère agricole peu marqué et des sensibilités paysagères qu'il conviendra de prendre en considération. Le site est soumis à de nombreux risques et nuisances. Ainsi les enjeux principaux résident dans la réhabilitation d'un ancien site agricole et l'intégration des nouveaux aménagements au cadre et à l'ambiance du site.	FAIBLE A MODERE

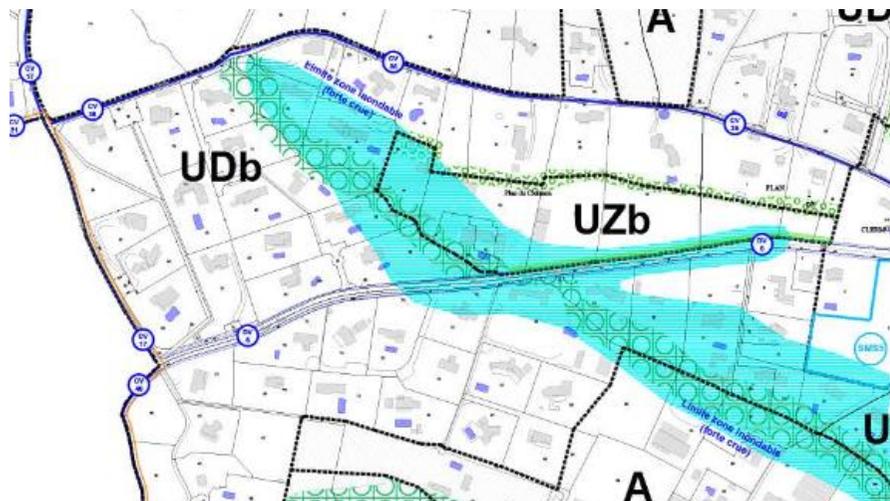


Zones réglementées :

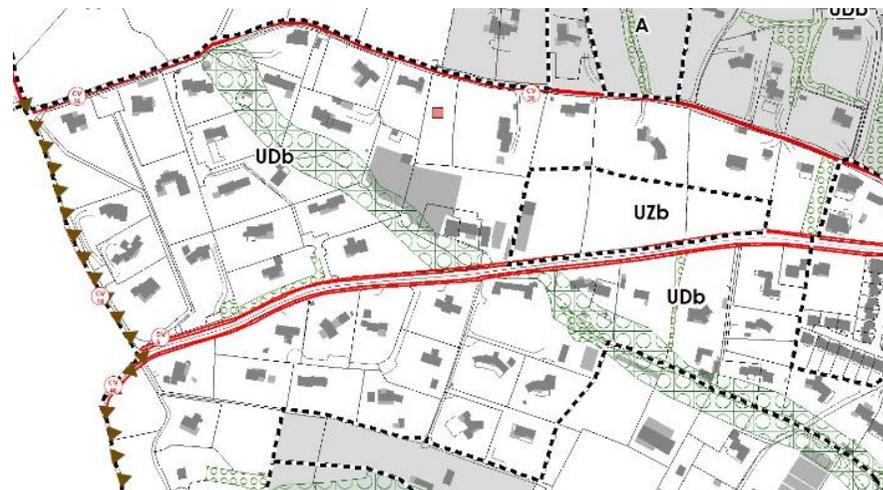
- R** ZONE ROUGE : Zone d'aléa de grande ampleur de chutes de blocs
- R*** ZONE ROUGE : Zone d'aléa de grande ampleur dû à un aléa autre que la chute de blocs ou de pierres
- R*Ant** ZONE ROUGE : Zone d'aléa de grande ampleur dû à un aléa d'origine potentiellement anthropique
- G** ZONE BLEUE : Zone d'aléa limité de niveau faible à moyen soumise à des mesures de prévention
- G*** ZONE BLEUE : Zone d'aléa limité de niveau fort à très fort soumise à des mesures de prévention
- Eb Ep** ZONE BLEUE : Zone d'aléa limité avec protections

Nature de l'aléa :

- G** : Glissement de terrain
- E** : Effondrement
- Eb** : Chute de blocs
- Ep** : Chute de pierres



PLU de 2016 annulé



Le Projet de PLU :

- propose de nouveaux EVP ;
- agrandit la zone UDb au détriment de la zone UZb.

Partie 4 : **DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

Chapitre 1 : TERRITOIRE

I. LES MOBILITES, DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS

1. UN RESEAU VIAIRE STRUCTURE AUTOUR D'UN AXE PRINCIPAL

La RD 2085 constitue l'axe routier principal de la commune. Elle dessert la commune du Nord-Ouest au Nord-Est, de Villeneuve-Loubet à Grasse et au-delà.

Cet axe, très fréquenté, est le support de la majorité des déplacements pendulaires des habitants vers le bassin d'emplois de l'agglomération cannois et niçois. Cet axe est organisé à l'aide de deux giratoires qui permettent la desserte de la commune.

Cet axe constitue néanmoins une coupure franche entre la partie Nord de la commune et ses quartiers situés plus au sud. La route RD 2085, est à la fois fracture dans l'urbanisme et colonne vertébrale de l'aménagement urbain. Au Nord, on retrouve un noyau villageois autour d'une place et des axes (rues ou routes...).

Deux axes importants permettent également la desserte de la commune :

- La RD 3 (qui relie Châteauneuf à Valbonne)
- La RD 7 traverse le territoire d'Est en Ouest

Les voies communales

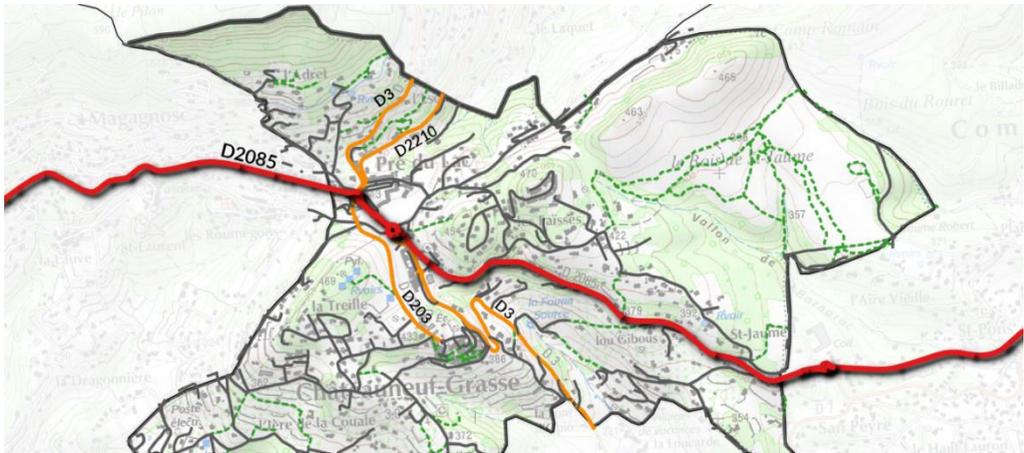
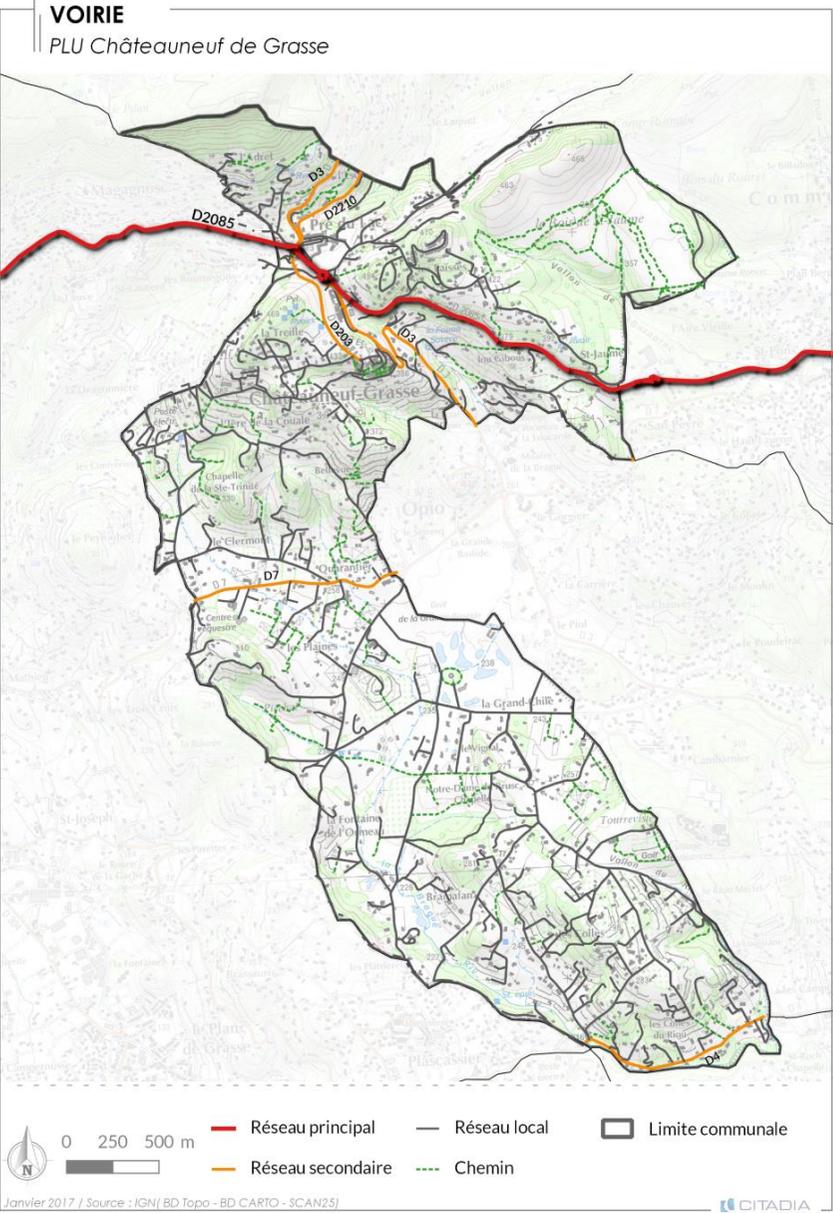
Le reste du réseau routier se compose de voies de desserte communales et rurales, souvent étroites mais de bonne qualité. Ces voies, souvent bordées d'olivaies, confèrent aux lieux un caractère très rural.

Ces axes de desserte, souvent privés, sont de plus en plus empruntés compte tenu du développement important du parc immobilier ces dernières années. Ils ne nécessitent pas pour autant un élargissement, leur gabarit incite les utilisateurs à rouler à faible allure et permet de conserver le caractère identitaire des lieux.

Des créneaux permettant le garage de véhicules se croisant sont néanmoins nécessaires sur certaines voies.

La desserte des habitations

La desserte des habitations nouvelles sur les espaces collinaires, dans les vallons ou en pieds de collines s'effectue souvent au travers de chemins non goudronnés, non calibrés et ne présentant pas de plateforme de retournement ou de bouclage. Ces « morceaux » de chemins, parfois à peine carrossables, permettent de relier quelques habitations au réseau viaire existant mais ne permettent pas un maillage correct de l'espace et risque de provoquer à terme des problèmes d'enclavement et de sécurité (notamment pour l'accès et le retournement des véhicules de secours).



2. DE MULTIPLES ESPACES DE STATIONNEMENT COMMUNAUX

Les aires de stationnement présentes sur le cœur de la commune sont majoritairement publiques. On recense ainsi environ 518 places de parking. Par leur caractère public, ces dernières sont mutualisées.

Les parkings sont majoritairement utilisés par les riverains, par les employés des commerces et leurs clients, les touristes et les personnes accédant aux divers équipements publics existants à proximité.

Nombre de places de parkings publics :

Parkings du village	55 places – Terrasse des Arts 30 dans le village
Parking de la Treille	217 places
Parking des Pins	100 places
Parking des Mousquettes	70 places
Parking Saint Jeume	46 places



Parking des Pins



Parking des Pins





3. UNE MULTI MODALITE EN AMELIORATION

2.1. LE RESEAU DE TRANSPORT EN COMMUN

Châteauneuf est desservie par des lignes de bus gérées par le Réseau Envibus de la CASA, ainsi que le service « Icilà » d'Envibus. Le réseau de bus traverse la commune d'Est en Ouest.

- *La ligne 11 de bus urbain qui relie aussi les communes du Bar sur Loup, Roquefort-les-Pins, Valbonne, Antibes, traverse Châteauneuf et compte 6 arrêts ;*
- *Les lignes de bus scolaires « dauphin violet » et « écureuil brun » permettant d'acheminer les enfants vers l'école de Châteauneuf ;*
- *La commune de Châteauneuf bénéficie également du nouveau service Icilà d'Envibus, service de transports collectifs à la demande de la CASA, qui permet de disposer d'un service de transport souple et pratique, sur une zone définie, à utiliser en complément des lignes existantes sur la même zone de desserte. L'originalité d'Icilà est que les bus n'empruntent pas d'itinéraires fixes et ne respectent pas d'horaires précis.*

La commune de Châteauneuf est aussi desservie par le réseau TAM (Conseil Général des Alpes-Maritimes) qui permet de se rendre à Grasse dans les deux sens et à Nice. Ce réseau offre un service non négligeable même si son faible cadencement ne permet pas de pallier l'utilisation de véhicules individuels compte tenu de "l'éparpillement" des constructions.

La gare la plus proche est pour l'heure celle de Cagnes sur Mer, mais la ligne Cannes-Grasse, dont l'exploitation a cessé dans les années 1990, doit reprendre son activité prochainement. La réouverture de cette ligne permettra de ramener la gare la plus proche de 15 km à 7 km.

Indicateur :

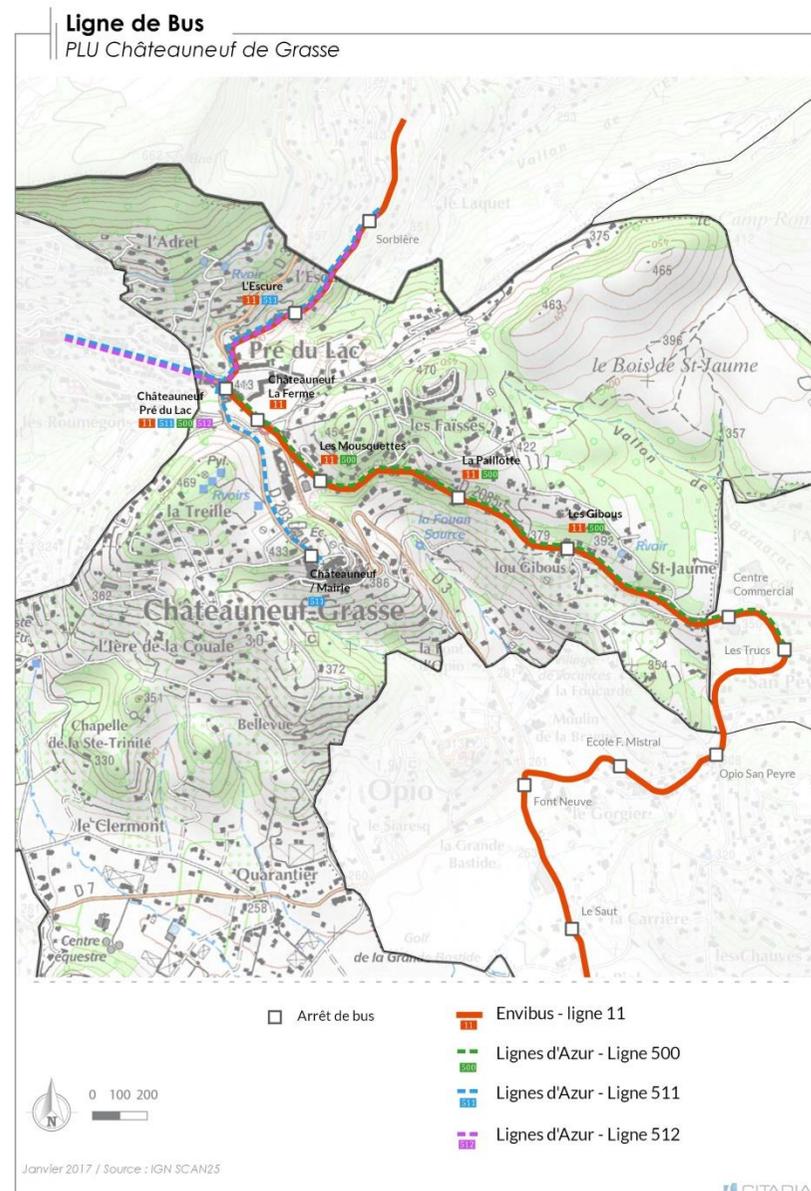
- *3 % de la population de Châteauneuf utilise les transports en commun pour les déplacements domicile-travail ;*
- *7,5% des habitants de la CASA effectuent près de 3 déplacements en transport en commun par semaine (Alpes-Maritimes : 13 %).*
- *Sur le réseau envibus : 100% des véhicules permettent l'accueil des Personnes à Mobilité Réduite avec plancher surbaissé, emplacement dédié, annonce sonore des arrêts, agenouillement des véhicules et rampes électriques ;*
- *Sur le réseau envibus : 40 arrêts aménagés selon la charte d'accessibilité et 100 arrêts selon les normes accessibilités ;*
- *Tarif du réseau envibus : Pour les moins de 26 ans et les plus de 60 ans : 12€ le Pass mensuel et 100€ pour le Pass annuel (au lieu de 22€ et 200€ en plein tarif).*



2.2. LES MOBILITES DOUCES : DES CHEMINEMENTS MODES DOUX A MIEUX IDENTIFIER ET SECURISER

Les modes doux de transports tels que le vélo et la marche sont très peu présents sur le territoire communal.

On compte deux pistes cyclables d'environ 1.5 km, se localisant sur la partie nord-ouest de la commune. Celles-ci longent l'avenue Auguste Renoir reliant Châteauneuf à Grasse, la route de Gourdon (RD3), ainsi que le chemin de l'Escure (RD2210).



II. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

1. LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENT COMMUNAL

Le niveau d'équipements de la commune est relativement important, classée de niveau A¹ par l'INSEE, Châteauneuf compte 24 équipements essentiels sur les 36 répertoriés pour la définition de l'inventaire communal INSEE. Cependant, la plupart des ménages semblent se rendre à Grasse (distante de plus de 5 kilomètres) pour effectuer les achats alimentaires importants, voire à Antibes. Les services commerciaux sont tous localisés au quartier dit Pré du Lac, unique pôle de centralité primaire communal.

1.1. SERVICES PUBLICS

Châteauneuf dispose des services publics utiles à ses administrés :

- 1 bureau de poste,
- 1 bibliothèque-médiathèque,
- 1 crèche « Les Rudylou »,
- 1 école maternelle « leï Pichouns » et école primaire
- 1 centre de secours,
- 1 centre sportif,
- 2 EHPAD et maisons de retraite médicalisées (résidences : Pré du Lac « Emera » et « Orpea Diamantine »)

Compte tenu du développement démographique de ces dernières années et de la structure de la population (une forte représentation de

jeunes ménages), la commune a dû adapter ses équipements scolaires. A l'heure actuelle, le groupe scolaire situé au cœur du village compte 10 classes :

- 3 classes en maternelle
- 7 classes en primaire

En ce qui concerne l'enseignement secondaire, les élèves sont dirigés vers le collège du Pré des Roures situé dans la commune voisine du Rouret puis vers les lycées de Grasse. Les élèves ont la possibilité de se rendre dans leur établissement au moyen d'un réseau de transports scolaires.

1.2. VIE SOCIALE

Concernant les équipements et services liés à la vie sociale aux loisirs, la commune dispose :

- d'un pôle médical complet comprenant dentiste, médecins,
- infirmières, pharmacie, laboratoire, ...
- d'une garderie périscolaire,
- d'un complexe sportif extérieur complet (tennis, basket, tir à l'arc...)
- d'un tissu associatif très développé,
- d'une bibliothèque-médiathèque avec pôle informatique,
- d'un centre culturel.

¹ Le classement en niveau A signifie que la commune possède soit un supermarché ou un hypermarché, soit à défaut, à la fois d'une boulangerie, d'une boucherie ou d'une charcuterie,

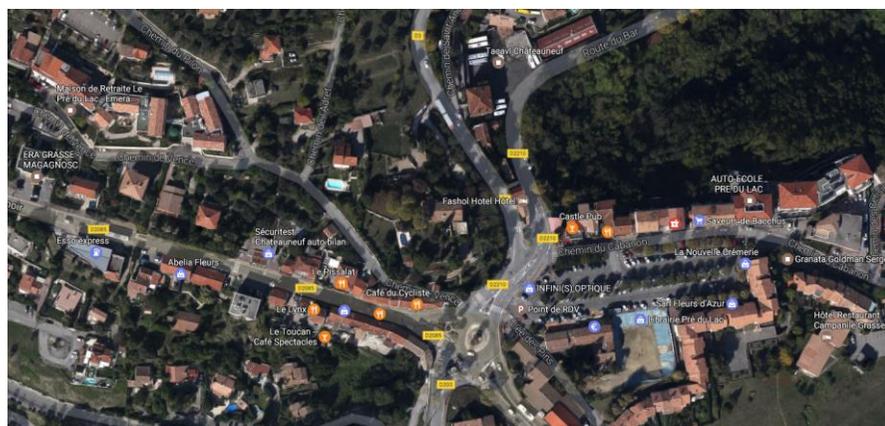
d'un magasin d'alimentation générale ou d'une supérette, et d'un magasin de droguerie, quincaillerie, outillage ou d'une grande surface non alimentaire

1.3. ÉQUIPEMENTS COMMERCIAUX

Tout comme les équipements communaux, les équipements commerciaux se concentrent sur le pôle de centralité primaire communal.

Ainsi, on compte sur le pôle de centralité

- **1 supermarché**
- **3 garagistes**
- **2 fleuristes**
- **3 banques**
- **3 opticiens**
- **2 pharmacies (Lopez et Moreaux)**
- **5 Magasin de prêt à porter, jouets**
- **1 Magasin de bricolage (Costa magna Distribution)**
- **10 restaurants et boulangeries**
- **3 bars**
- ...



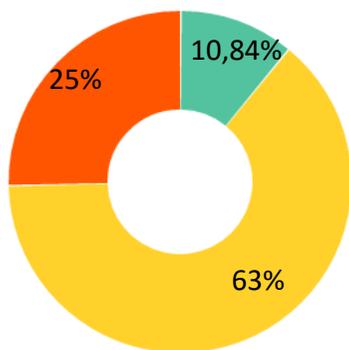
III. L'ÉQUIPEMENT NUMÉRIQUE ET LA COMMUNICATION NUMÉRIQUE

UN AMÉNAGEMENT NUMÉRIQUE DÉFINI DANS LE CADRE DU SDTAN

L'aménagement numérique est aujourd'hui un enjeu majeur, tant en termes d'attractivité économique et résidentielle du territoire que de compétitivité des entreprises.

Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) a été mise en valeur par le Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique, qui établit une stratégie de déploiement des réseaux.

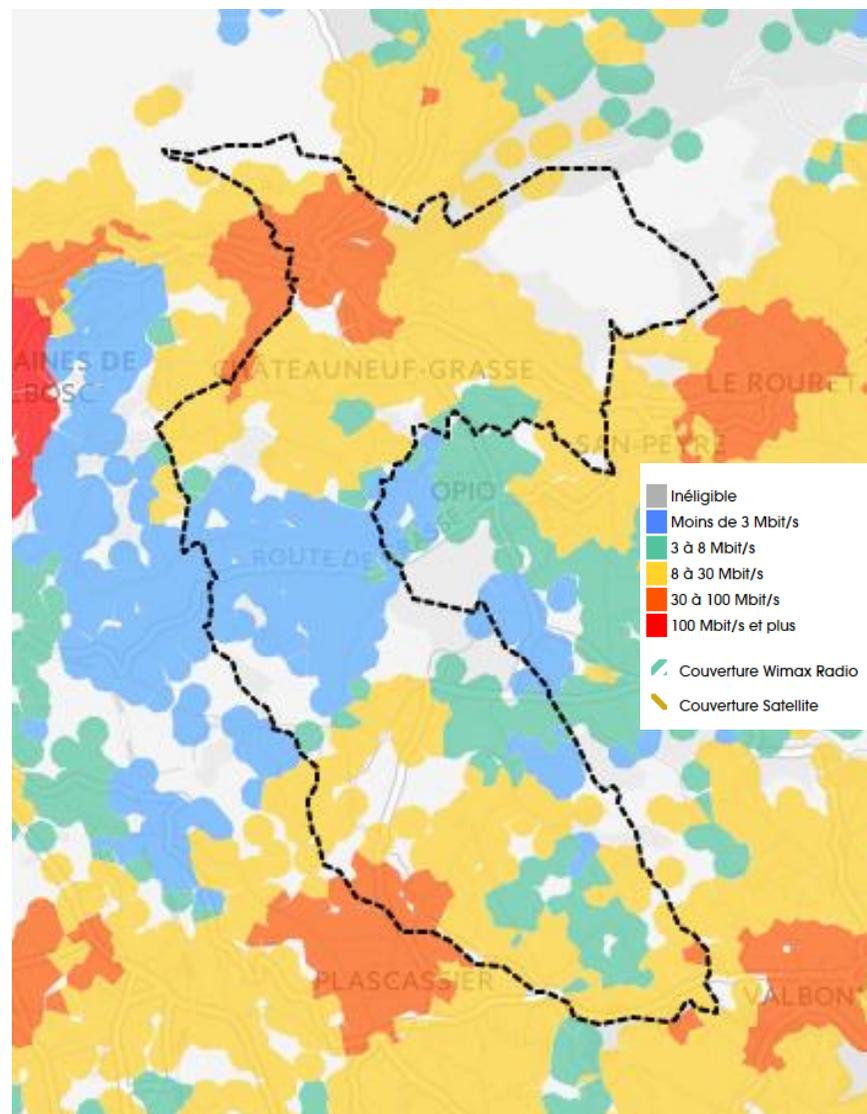
Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à fin mars 2016



Mbit/s.

Le département des Alpes Maritimes est déjà largement couvert par les différents réseaux. A l'échelle communale, la carte des classes de débit permet de mettre en évidence la qualité de la desserte à la commune.

Au sein de la commune, la couverture numérique est bonne : 85 % des logements et locaux professionnels ont accès à un débit supérieur à 3 Mbit/s, et 29% ont accès à un débit supérieur à 30



Carte des classes de débit sur la commune
Source : Observatoire France Très Haut Débit

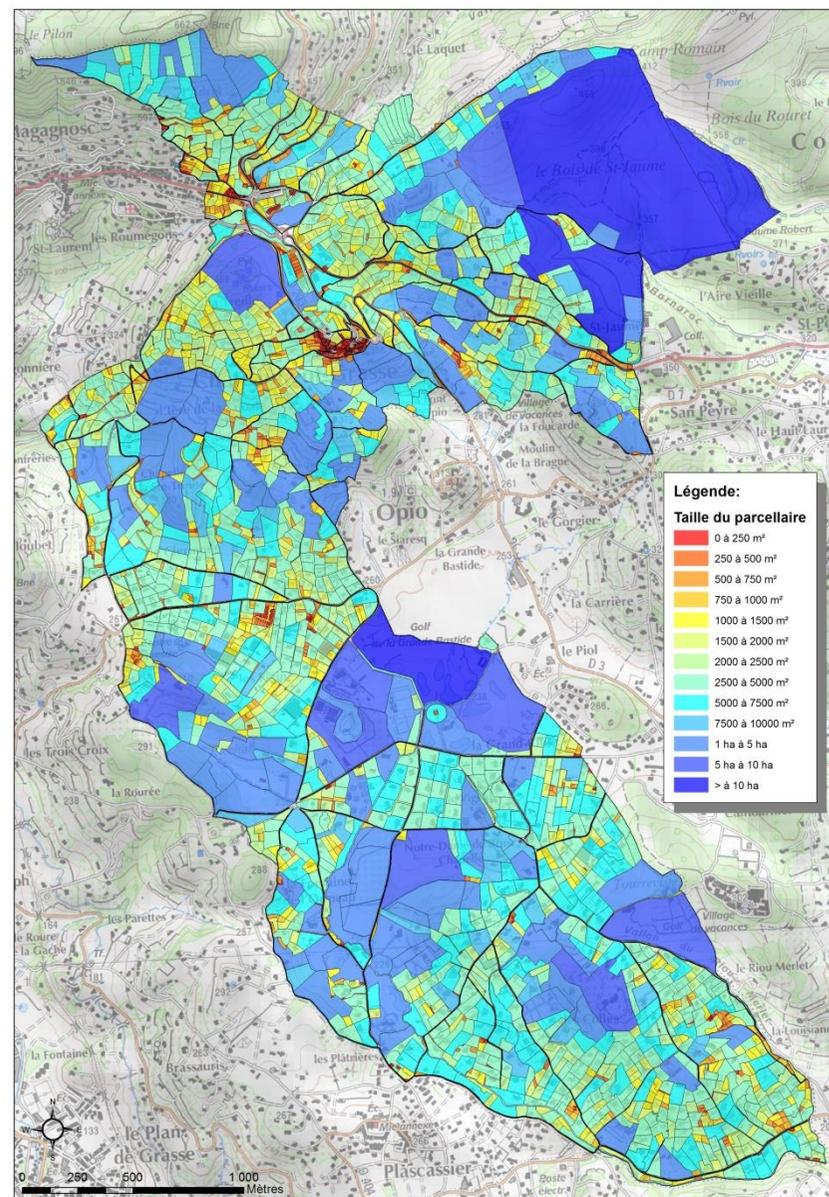
Chapitre 2 : FONCIER, LA CONSTRUCTIBILITE ET LEURS EVOLUTIONS

I. LA SUPERFICIE DES PARCELLES ET L'EMPRISE DU BATI AU SOL

1. SUPERFICIE DES PARCELLES

Une analyse de la superficie des parcelles permet de distinguer trois grandes tendances :

- Les parcelles de grandes superficies sont majoritairement situées dans les espaces à dominante naturelles (Bois de St-Jaume) des secteurs boisés et naturel préservés. Il s'agit également des secteurs les plus pentus, sur lesquels les possibilités de construction ou d'agriculture ont historiquement été plus limitées ;
- Les parcelles de petite taille se concentrent dans les pôles urbains, sur les coteaux et le centre ancien ainsi qu'autour des axes de communication structurants. Il s'agit plus particulièrement, des espaces de développement anciens dans lesquels des densifications ont été permises par un découpage/remembrement foncier séculaire ;
- Les parcelles intermédiaires à proximité de ces noyaux urbanisés, par lesquels un processus de remembrement de moindre ampleur a débuté.



2. EMPRISES AU SOL EXISTANTES DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport de l'emprise du bâti sur la superficie de la parcelle auquel il est rattaché. Il permet de comparer des densités exprimées au regard du parcellaire et d'affecter des comparaisons intra-communales entre différents espaces.

L'identification des parcelles ne tient pas compte des nombreuses contraintes réglementaires, environnementales et techniques.

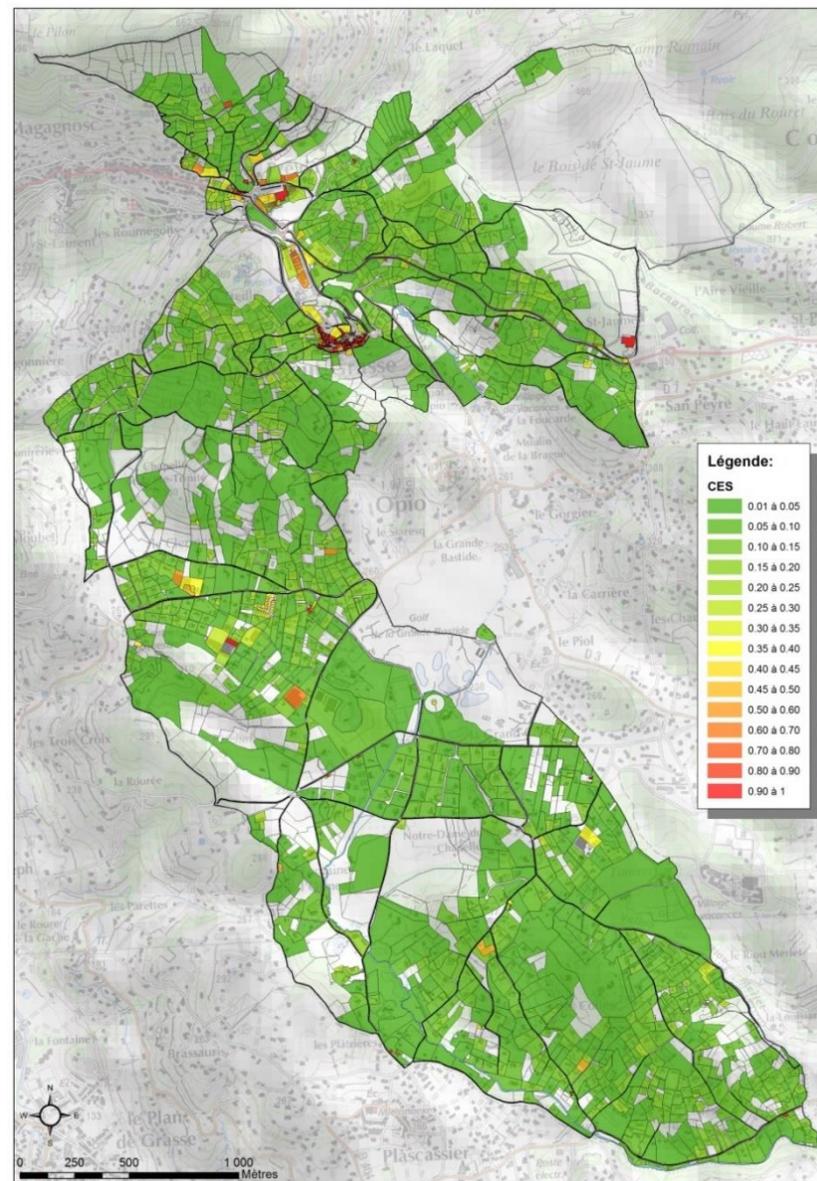
Il convient de préciser néanmoins que dans cette analyse :

- souligne la faible densité du tissu urbain, excepté dans le centre ancien et son extension ;
- permet d'identifier plusieurs secteurs :

Le centre-ville est le secteur le plus dense de la commune. L'urbanisation de ce quartier est composée d'immeubles mitoyens et de maisons individuelles, l'emprise au sol est globalement supérieure à 0,6. Le cœur du village est particulièrement concerné par ces taux élevés en termes d'emprise au sol puisque les constructions affectent souvent l'intégralité des parcelles, en lien avec leurs faibles superficies.

Le secteur la Treille, résidentiel, est composé de maisons individuelles ; le bâti y occupe un peu moins de la moitié de la surface parcellaire (emprise au sol comprise entre 0,1 et 0,6).

Caractérisé par l'activité agricole, **le Sud de la commune** est majoritairement occupé par de l'habitat individuel éparpillé de faible emprise et de gros volumes bâtis, correspondant aux serres, qui occupent à l'inverse une emprise au sol importante (emprise au sol comprise entre 0,01 et 0,2).



II. LA CONSOMMATION FONCIERE DE L'ESPACE DE 2010-2016

NB : La consommation foncière décennale est établie par comparaison d'un cadastre datant de 2010 et d'une photo aérienne datant de 2013 mise à jour au regard des éléments cadastraux connus. Indépendamment du zonage du POS, la vocation observée des espaces consommés est également analysée (agricole, naturel, friche...).

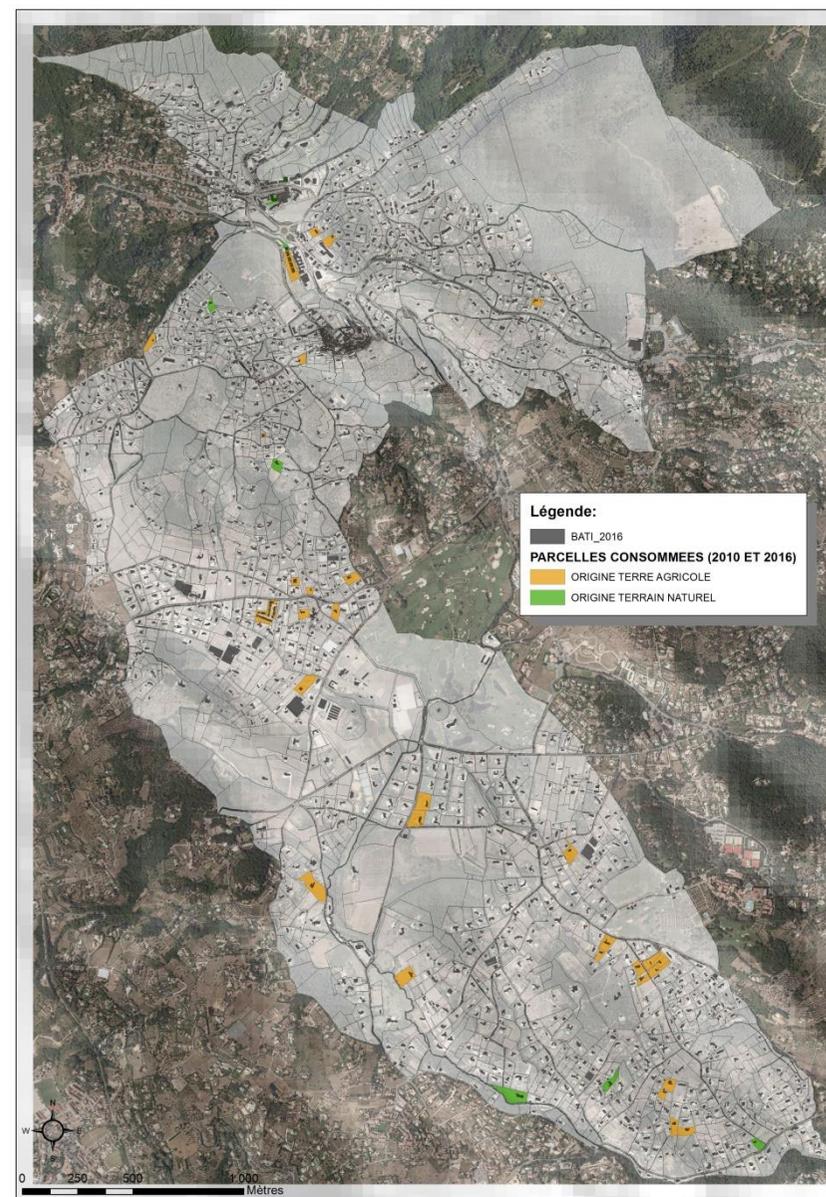
Sur la période 2010 – 2016, la consommation foncière observée sur la commune est d'environ 10,39 ha. Cette consommation a affecté principalement des espaces à dominante naturelle (prairie, friches, boisements...) ou agrestes (terrains potentiellement agricole) sur les coteaux.

Cette consommation a été globalement diffuse à l'échelle du territoire communal.

NB : il convient de souligner que dans le cadre de cette étude, l'intégralité des superficies des parcelles ayant reçue une nouvelle construction a été comptabilisée. Toutes les nouvelles constructions sont prises en compte, y compris les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole.

Consommation foncière sur la Commune de Châteauneuf entre 2010 et 2016

Origine des sols	surface en hectares	par an en m ²	projeté à 2030 en hectares
Agricole	8,55	14 250	18,5
Naturelle	1,84	3 067	4,0
Total	10,39	17 317	22,5



III. LES CAPACITES FONCIERES RESIDUELLES DU PLU DE 2016

ANNULE

La capacité foncière résiduelle issue du PLU correspond au foncier mobilisable au regard des règles en vigueur.

Deux typologies sont identifiées :

- Foncier libre : il s'agit soit d'une parcelle unique, soit d'une sous-division parcellaire ou bien d'un tènement foncier (plusieurs parcelles composant une même unité foncière) ;
- Foncier par renouvellement urbain/divisible : foncier bâti mais mutable au regard des caractéristiques du bâti.

L'analyse de la capacité foncière de la commune s'est effectuée selon une hiérarchisation des surfaces disponibles (inférieur à 500m², entre 500 m² et 1 000 m², supérieur à 1 000m²)

Les zones prospectées sont les zones constructibles actuellement (zones U) ou potentiellement urbanisables (AU) :

La capacité foncière résiduelle totale du PLU de la commune est de l'ordre de 103,5 hectares (foncier libre et divisible). Toutefois, ce potentiel foncier est à minorer au regard de certains éléments. En effet, certaines parcelles réglementairement considérées comme constructibles au titre du PLU sont soumises à différentes contraintes (environnementales ou risques) qui limitent toute urbanisation ou en réduisent fortement l'intérêt.

Capacité foncière inférieure à 500m²

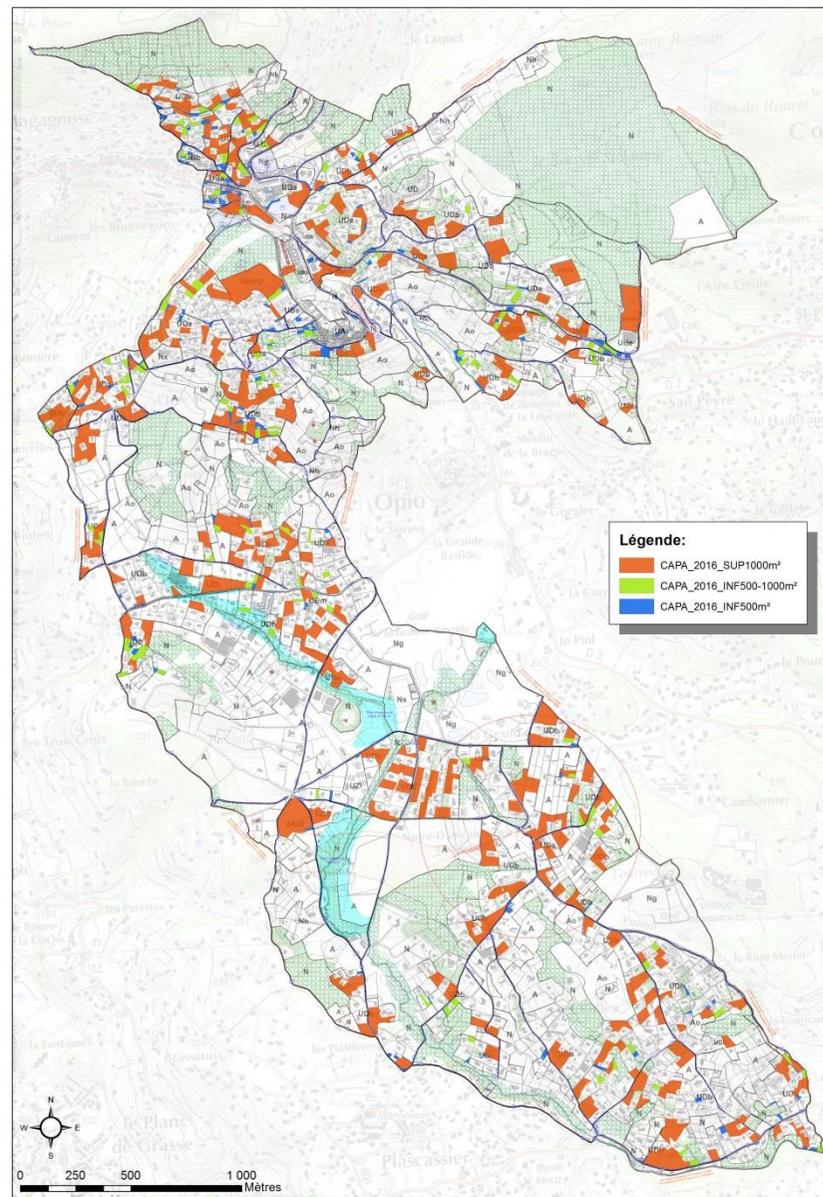
Zonage	Somme des surfaces en m ²
1AUh2	424,94
2AUt	358,84
UA	1288,99
UBa	1654,27
UBb	1904,82
UBm	420,07
UD	1732,7
UDa	15777,3
UDb	21994,98
UMb	846,12
UZa	584,84
UZb	375,17
UZI	96,99
Total général	47460,03 soit 1ha

Capacité foncière entre 500m² et 1000m²

Zonage	Somme des surfaces en m ²
UBa	1199,24
UBb	631,36
UBe	1376,28
UBm	2406,14
UD	1560,58
UDa	32245,94
UDb	48393,75
UMb	507,42
UZb	1451,84
Total général	89772,55 soit 16.4 ha

Capacité foncière supérieure à 1000m²

Zonage	Somme des surfaces en m ²
1AUe	9195,04
1AUh1	16294,22
1AUh2	28184,24
2AUt	18335,38
UBa	9881,32
UBe	7877,07
UBm	24444,8
UD	4351,51
UDa	160842,01
UDb	506036,05
UMa	2099,9
UMb	10154,04
UMc	4389,58
UZa	2578,32
UZb	11970,22
Total général	816633,7 soit 86,1 ha



Les capacités foncières résiduelles du PLU s'organisent selon plusieurs dynamiques :

- **le centre-ville** comprend quelques poches importantes de foncier libre facilement mobilisable et situé à proximité des équipements. Ce secteur comporte de nombreux espaces potentiellement mobilisables inférieurs à 500m², ils sont notamment situés dans les dents creuses, et en frange du centre ancien. Ces espaces doivent accueillir prioritairement le développement communal par des opérations d'aménagement d'ensemble.

- D'importantes capacités foncières sont également situées dans les franges de l'urbanisation sur le secteur les Faïsses **au nord-est** de la commune, ainsi qu'au sud sur le secteur Bellevue, et l'Ire de la Coude.

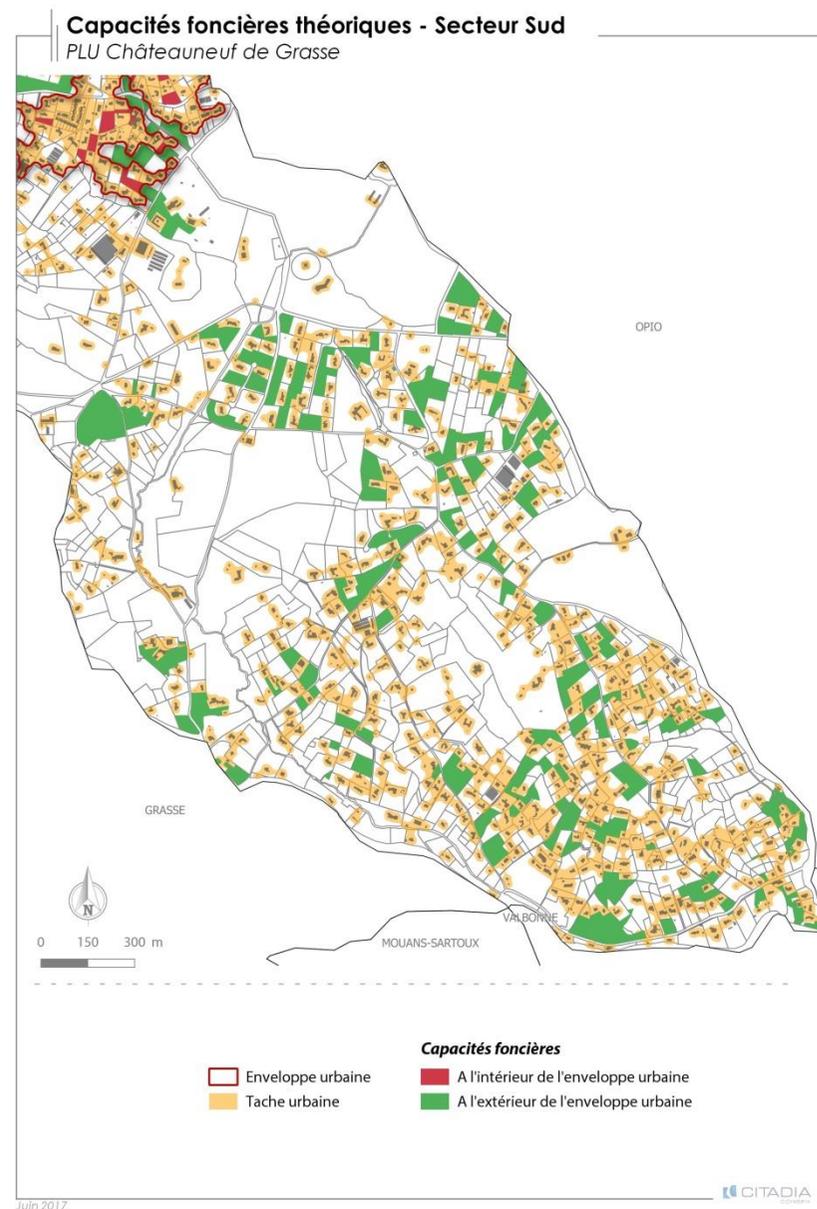
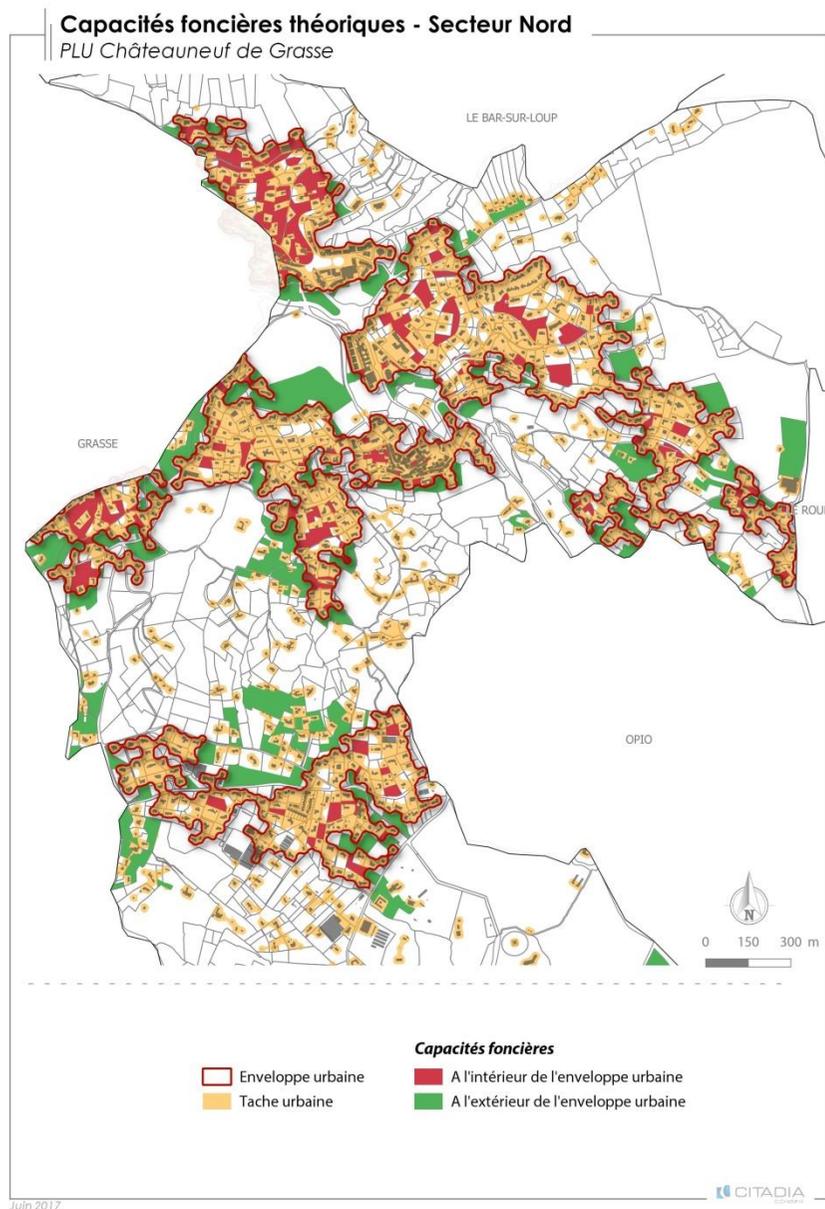
- **L'ouest et le sud** de la commune dispose également d'un important potentiel foncier, Il s'agit néanmoins d'un secteur sensible d'un point de vue paysager et environnemental.

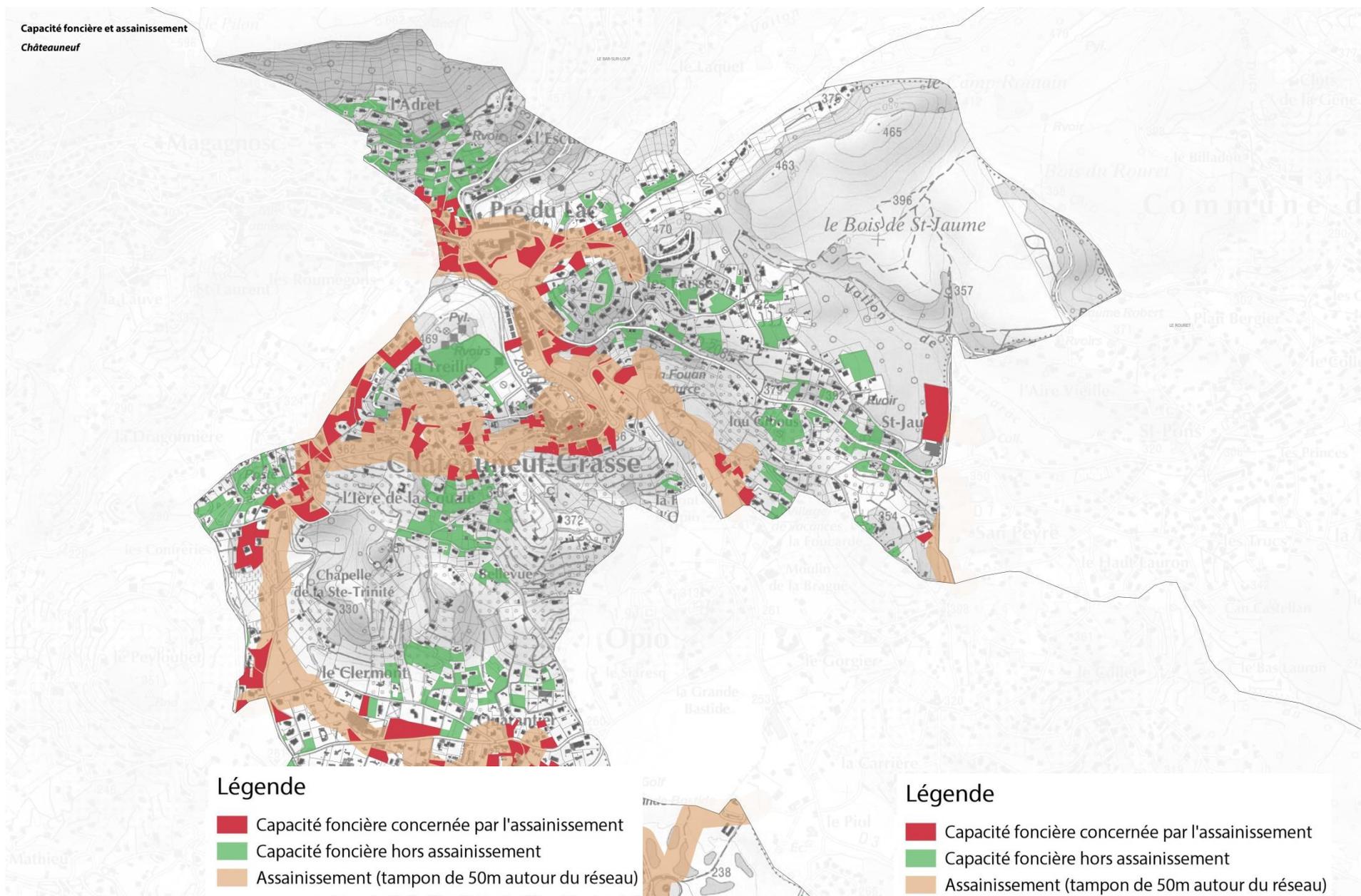
CHIFFRES CLEFS

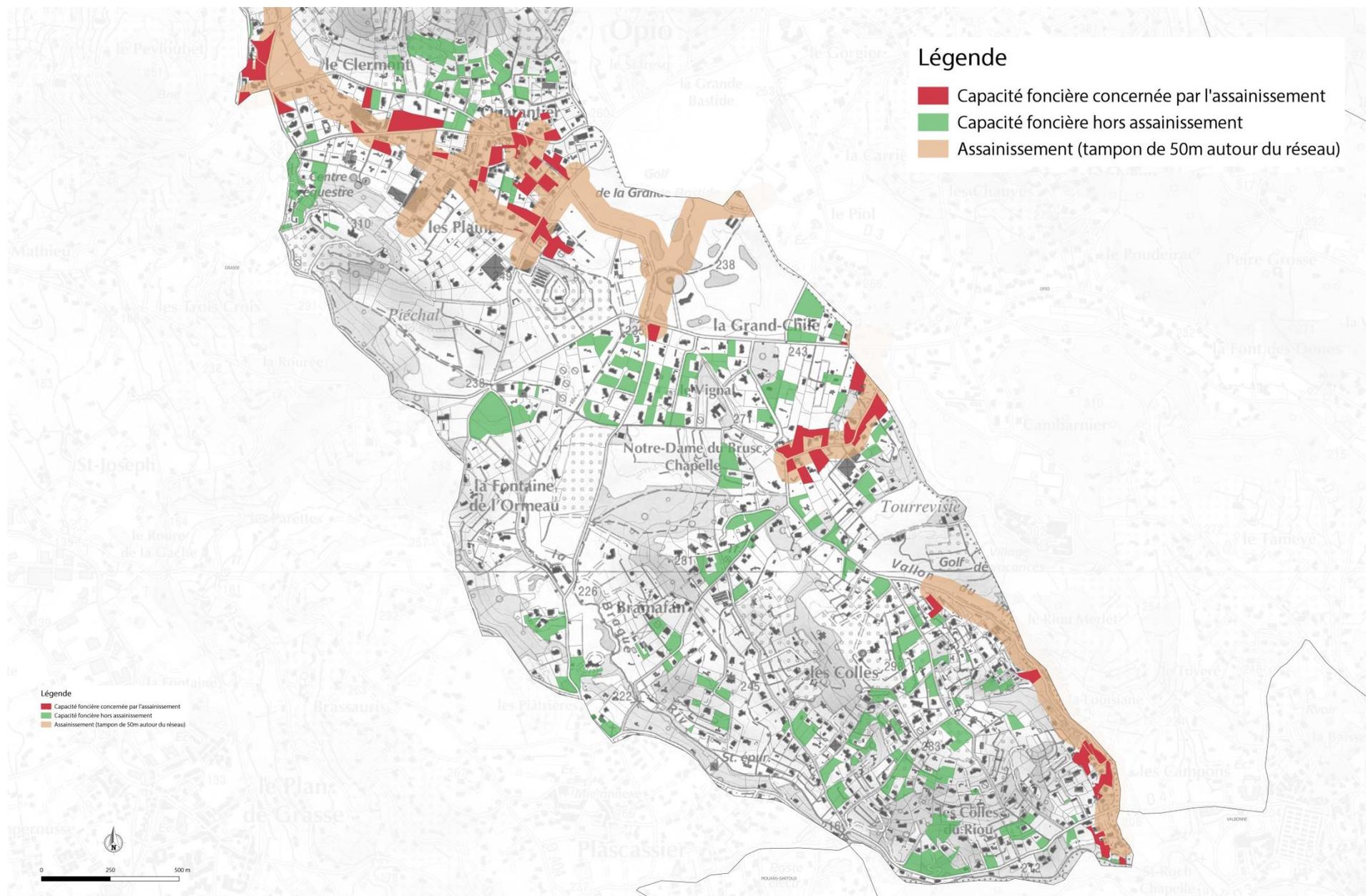
- Une tâche urbaine de **230.34** hectares
- Une enveloppe urbaine de **135.48** hectares
- Sur une superficie communale totale de **904** hectares

Sur un total de **136.94** hectares de foncier résiduels :

- **20.42** hectares des capacités foncières résiduels sont situés en enveloppe
- **74.94** hectares des capacités foncières résiduels sont situés hors enveloppe (extension de l'enveloppe urbaine)
- **27.8** hectares sont desservis par l'assainissement
- **7.49** hectares des capacités résiduelles situées en enveloppe sont desservis par l'assainissement







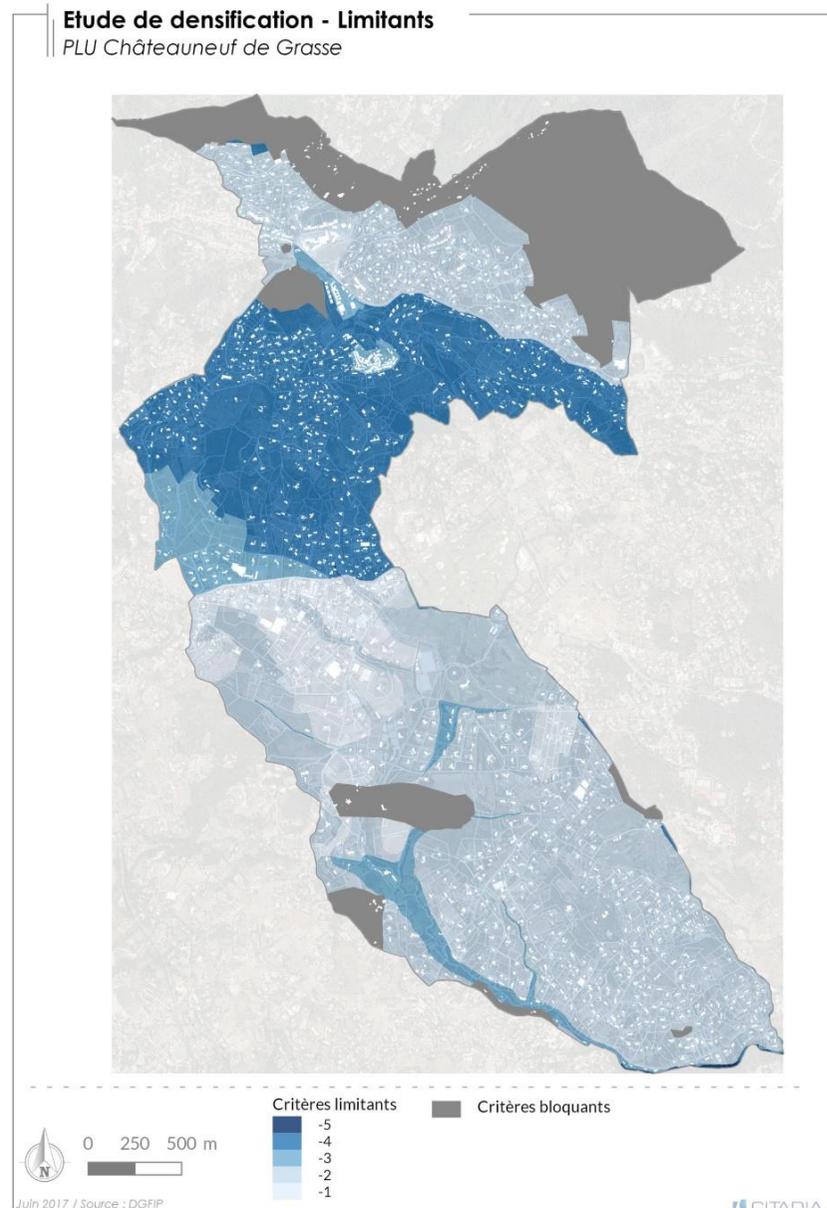
IV. ETUDES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

L'appréhension du potentiel de densification et de mutation d'un territoire représente un enjeu crucial dans le cadre du développement durable car il invite à engager une réflexion sur le renouvellement des villes, le renforcement de la mixité des fonctions urbaines et sur l'amélioration du cadre de vie. Afin de mieux intégrer cette problématique dans l'aménagement des territoires, la loi ALUR impose de tenir cette réflexion lors de chaque révision générale d'un Plan Local d'Urbanisme.

Préalablement à toute analyse qualitative, il convient de connaître le potentiel (capacité théorique) des espaces communaux à l'urbanisation, à la densification et à la mutation.

Pour cela, plusieurs critères techniques permettent de les caractériser :

Bloquant	Limitant	Favorisant
PPRIF (zone rouge) PPR mouvement de terrain (zone rouge)	- PPR mouvement de terrain (zones bleues) - PPRIF zones bleues - AZI (lit moyen) - Site inscrit - site classé - Natura 2000	- Accessibilité par les transports en commun (bus 100m de buffer) - Route Départementale (buffer 100 m) - Assainissement buffer (50 m) - Proximité de la centralité, des équipements et des commerces (pôle urbain et le village, Le lycée...)



La superposition des périmètres de facteurs favorisants, limitants et bloquants à l'urbanisation et au renouvellement urbain permet d'obtenir un gradient de potentiel de renouvellement urbain et d'urbanisation qui distingue clairement de grandes entités.

Si les critères bloquants interdisent, de fait, toute urbanisation, densification ou mutation des espaces, la combinaison des critères limitants et favorisants permet d'identifier les espaces qui se prêtent à ces évolutions.

Cette analyse basée sur une méthode de scoring positif et négatif en fonction des critères (+ 1 pour critères favorisants et -1 pour critères limitants), permet ainsi de cartographier, d'identifier, et de catégoriser les espaces en fonction de leur capacité à évoluer.

Sans surprise, les grands massifs naturels et boisés et le sud-est (Font Brun) de la commune sont peu enclins à être urbanisés ou densifiés. Les risques d'inondations limitent le potentiel de densification le long des franges littorales mais n'interdisent pas tout développement.

A l'inverse, le renforcement des espaces urbains centraux, en particulier le centre-ville, s'avère pertinent.

Cependant, la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis ne peut se limiter à une simple approche technique. Plusieurs critères qualitatifs orientent les choix d'aménagement du cadre urbain et permettent in fine de caractériser l'aptitude (capacité pratique) de ces secteurs :

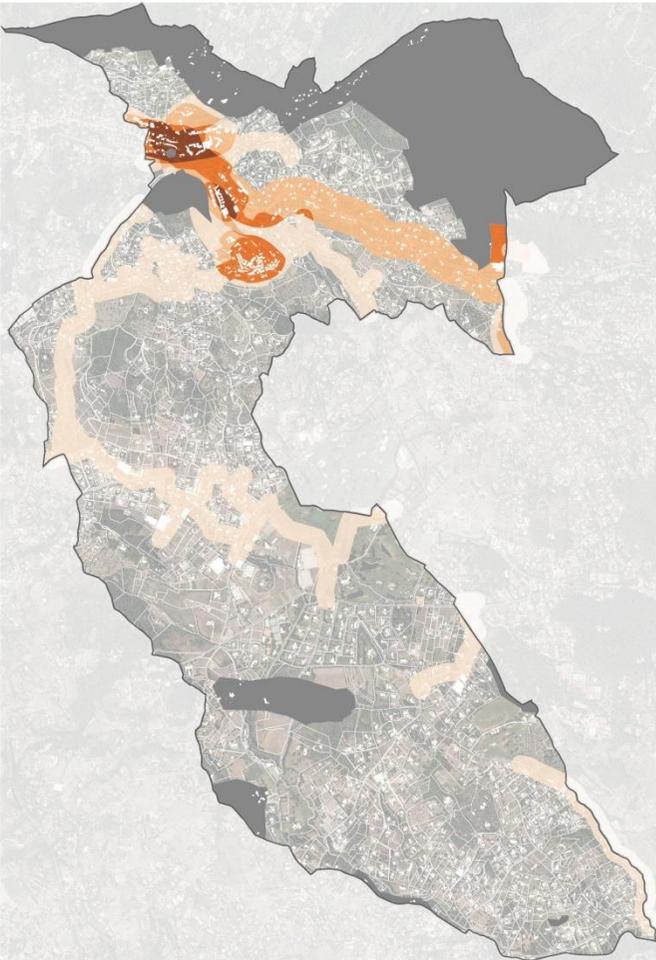
- topographie ;
- paysage ;
- documents supra-communaux (SCoT) ;

- disponibilité foncière ;
- coût du foncier ;
- formes urbaines, âge, état du bâti (comparaison avec l'existant) ;
- projets d'infrastructures/superstructures proches ;
- patrimoine.

La combinaison d'un ou plusieurs de ces critères permet de caractériser spécifiquement chacun des secteurs et d'évaluer globalement sa capacité à la densification ou à la mutation des espaces bâtis. Ils constituent donc des variables d'ajustement aux critères techniques et permettent ainsi de dégager les enjeux liés à chaque secteur.

Etude de densification - Favorisants

PLU Châteauneuf de Grasse

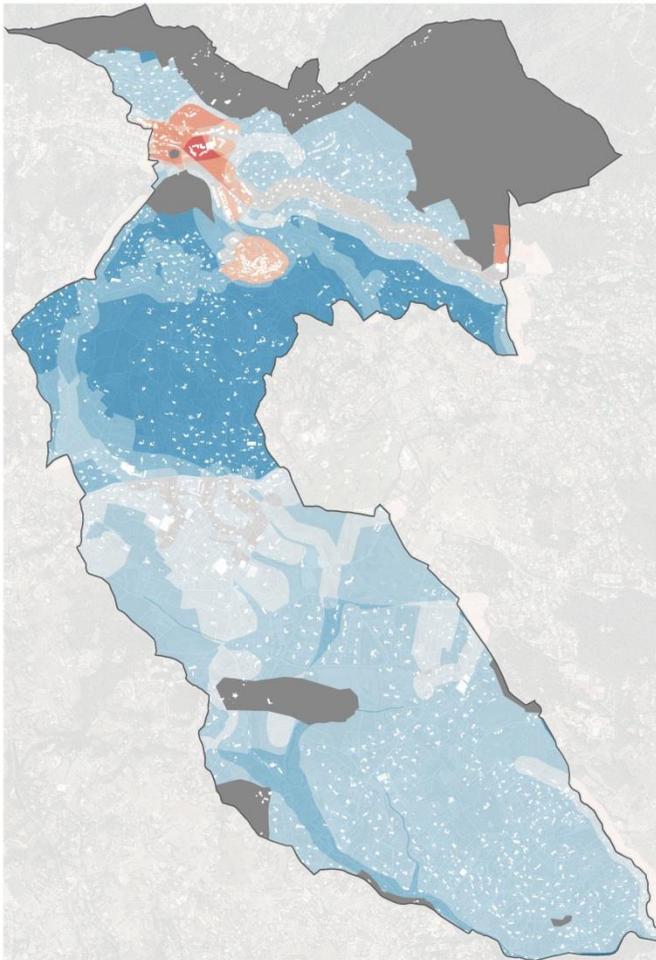


Juin 2017 / Source : DGFIP



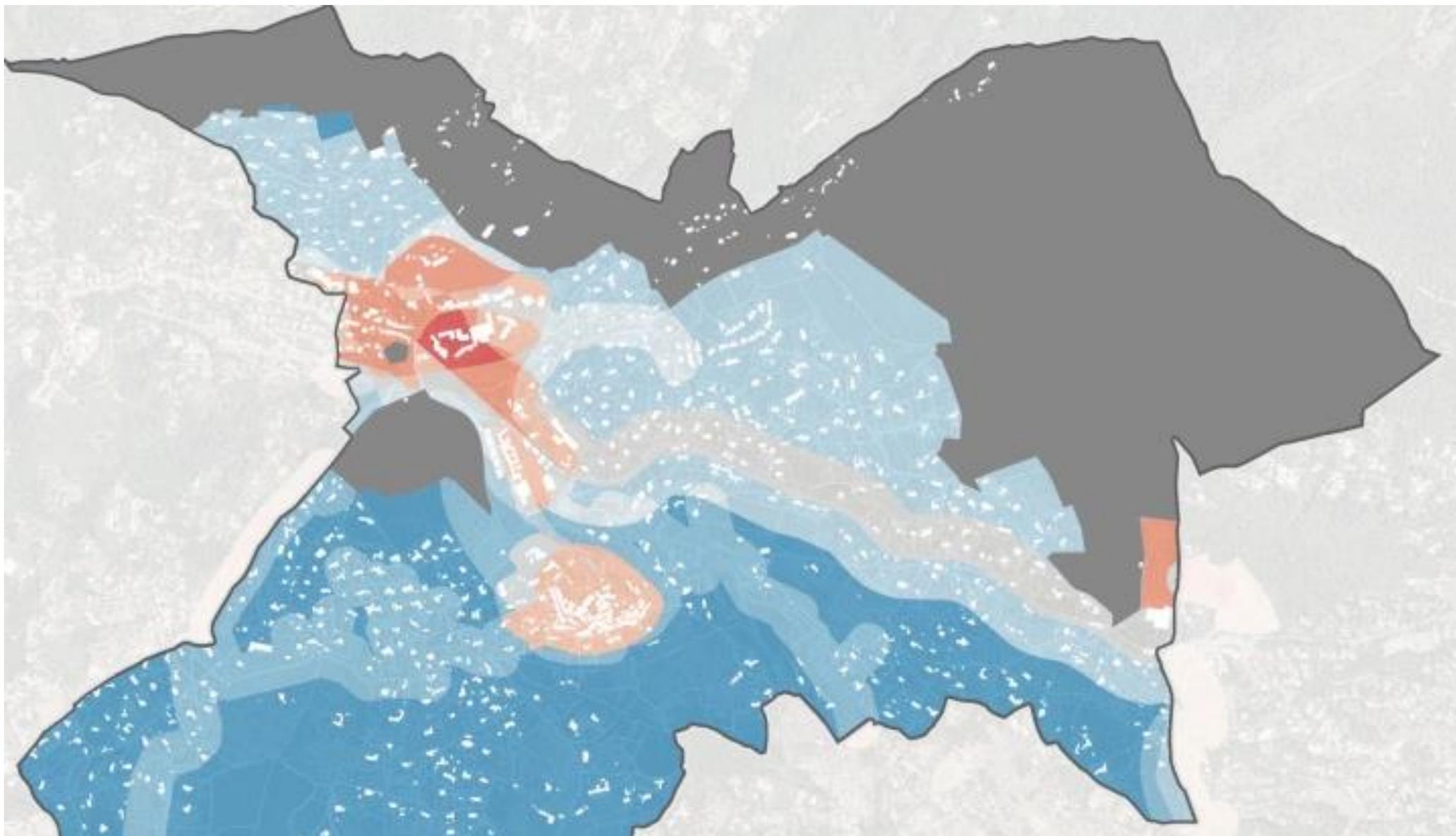
Etude de densification - Synthèse

PLU Châteauneuf de Grasse



Juin 2017 / Source : DGFIP



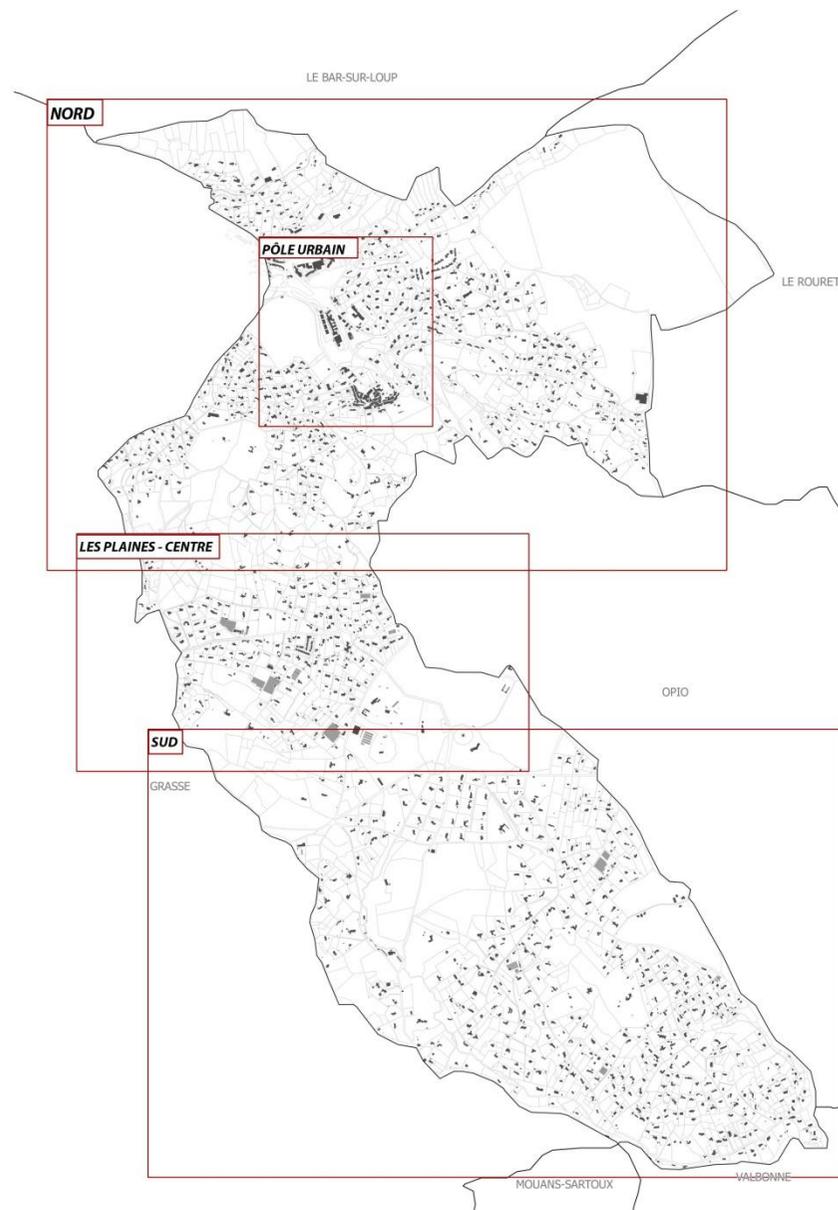


Chapitre 3 : ANALYSE SECTORIELLE

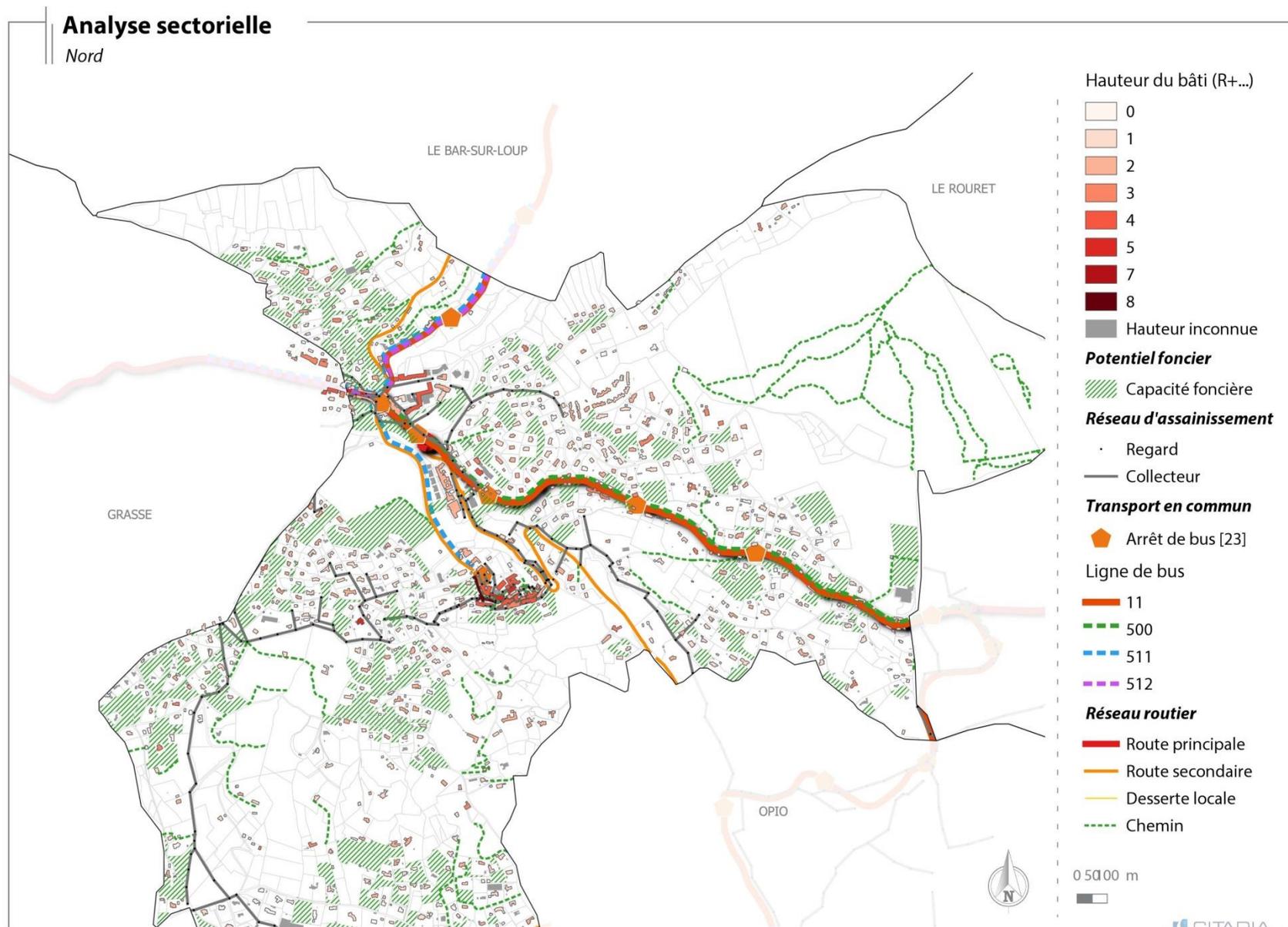
Par leurs noms, les quartiers sont un vrai résumé de la géographie et de l'histoire de la commune. Quartiers nés des hameaux fondateurs de la commune, quartiers récents, quartiers empruntant leurs noms aux collines ou aux plages ceux-ci traduisent la diversité du territoire communal.

Ces quartiers s'organisent en quatre principales entités, et chacune possède un fonctionnement propre avec des typologies de bâtis différentes :

- 1. La partie nord de la commune, avec un sous-secteur :**
- 2. Pré du Lac, les Mousquettes, le village, qui est le pôle urbain**
- 3. Les Plaines**
- 4. La partie sud de la commune**



I. SECTEUR 1 : NORD DE LA COMMUNE



1. POSITIONNEMENT

La partie nord de la commune est articulée aujourd'hui autour d'une double centralité, le centre-village et le centre urbain situé à Pré du Lac, les Mousquettes, au cœur de l'enveloppe urbaine de Châteauneuf.

Ce secteur fonctionne en lien avec l'agglomération grassoise et Sophia Antipolis.

2. ACCESSIBILITE

Contrairement au pôle urbain, le reste de la partie nord de la commune n'est pas desservi par des axes routiers importants, seul des chemins serpentent le secteur, le relie ainsi à la fois au nord et au sud de la commune, ainsi qu'au commune voisines.

3. CONTEXTE URBAIN

Le secteur nord s'est développé dans un contexte topographique contraignant du fait de la pente. Il se caractérise par un tissu urbain relativement homogène et se démarque des autres quartiers par sa vocation uniquement résidentielle. Il se compose en effet d'habitats majoritairement pavillonnaires, moins denses que ceux situés à proximité immédiate du centre-ville et plus verdoyants, c'est-à-dire plus caractéristiques des lotissements collinaires. Constituées de maisons individuelles (R+1, R+2) isolées, elles rompent avec l'harmonie urbaine et architecturale du noyau ancien.

Adossées aux versants, les constructions se sont implantées, en restanques, sur des pentes relativement fortes. Ce type d'implantation

permet aux habitations de bénéficier de vues dégagées sur le reste de la commune.

De nombreux espaces agricoles résiduels se localisent sur les parties moins pentues.

4. FONCIER

Ce secteur bénéficie d'un potentiel foncier libre relativement diffus, une densification de ce secteur pourrait être dommageable d'un point de vue paysager.

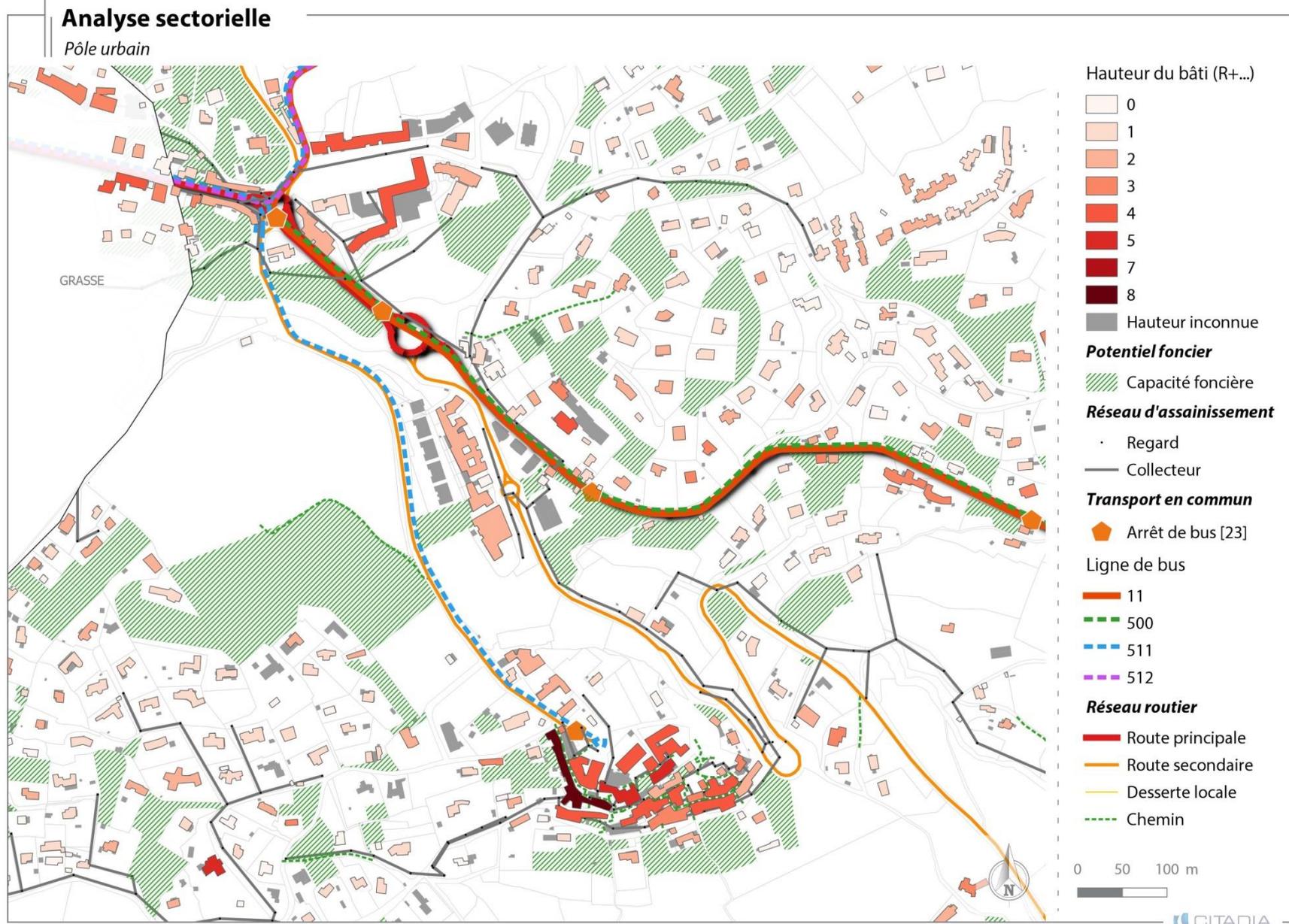
5. PERCEPTION PAYSAGERE

Ce secteur est caractérisé par une topographie importante et se compose d'un paysage de collines habitées. Il dispose des points de vue sur la partie sud de la commune.

Des formations végétales très présentes avec quelques ouvertures sur le grand paysage offrent des points de vue sur le village.

6. ENJEUX

- ***Préserver le caractère de colline habité en encadrant l'urbanisation.***
- ***Prendre en considération l'étalement urbain progressif de la zone urbaine sur les terres agricoles.***
- ***Concentrer le développement urbain existant.***
- ***Préserver les ouvertures visuelles des habitations.***



Juin 2017

II. SOUS-SECTEUR : LE POLE URBAIN

1. POSITIONNEMENT

Situé au nord de la commune, le pôle urbain est situé au carrefour de des nombreux déplacements pendulaires des actifs de l'agglomération grasseoise et Sophia Antipolis.

2. ACCESSIBILITE

Le secteur centre-village est desservi par les routes départementales 203 et 3, qui le connectent au centre urbain au nord-ouest et à la commune d'Opio à l'ouest.

Une ligne de bus dessert le centre village. Il s'agit de la ligne 511 qui relie la commune de Vence à Grasse.

Le centre-urbain est quant à lui desservi par la route départementale 2085 qui le connecte à la commune de Grasse à l'ouest et à la commune le Bouret à l'est. Cet axe principal, lui permettant ainsi de desservir les différents quartiers aux alentours. Ainsi la desserte interne s'effectue par ce système de réseaux interne, composé de grande rue à double sens, permettant une circulation plus fluide du secteur. Le secteur centre-urbain est également desservi par les modes doux. Deux pistes cyclables traversent du nord au sud le secteur, longeant ainsi les départementales D3 et D2210. Bien que peu présentes sur la commune, ces deux seules voies cyclables permettent de relier la commune le Bar-sur-Loup.

Quatre lignes de bus traversent le centre-urbain, il s'agit des lignes 11, 511, 500 et 512. Ces lignes de transport longent les axes des

départementales D2210, D2085 et D203. Ces lignes permettent de relier le centre-ville avec les communes voisines, et de connecter les quartiers communaux situés au nord.

3. CONTEXTE URBAIN

Le pôle urbain se décompose en plusieurs sous-secteurs :

- le village et ses extensions urbaines ***les plus proches se distinguent par un tissu urbain dense, relativement homogène. Ils se sont développés à partir d'une trame constituée d'immeubles mitoyens alignés sur la voie publique dont la hauteur peut atteindre R+8.***
- Le centre urbain, ***se distingue par un tissu urbain relativement dense, et plus hétérogène, aéré de petites placettes. Il s'est développé le long de l'axe de la départementale, permettant ainsi le développement des commerces en rez-de-chaussée.***
- ***à mesure que l'on s'éloigne du centre-historique, l'urbanisation devient plus lâche et regroupe des lotissements et de l'habitat pavillonnaire.***

4. FONCIER

Le potentiel foncier se situe essentiellement au nord-ouest du centre urbain, dans le secteur Pré du Lac.

5. PERCEPTION PAYSAGERE

Ce secteur se compose d'un paysage urbain relativement bien homogène. Il dispose d'interfaces directes avec les espaces naturels et agricoles.

Il comprend également des cônes de vue vers les massifs collinaires avoisinants, la plaine.

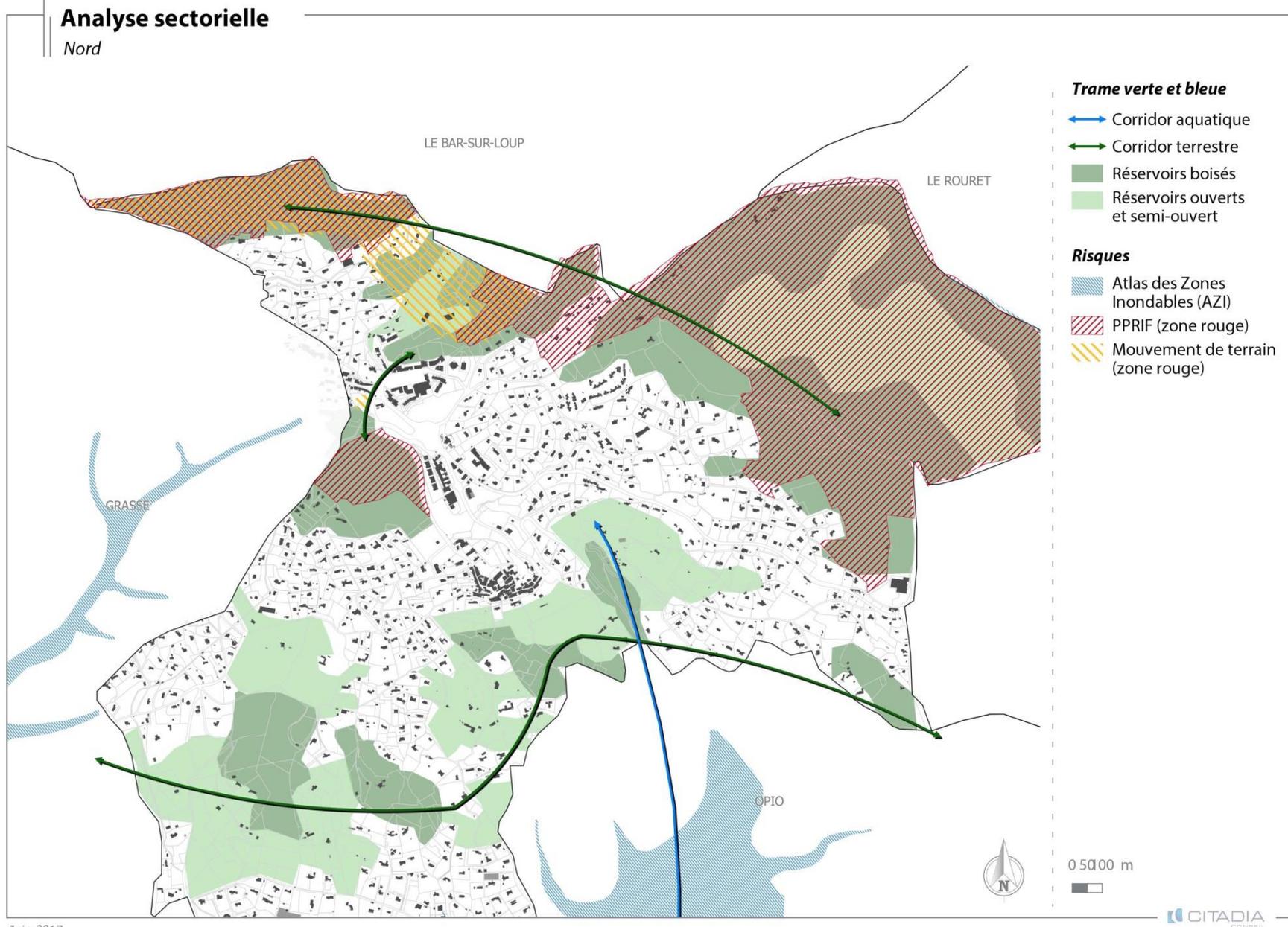
Présence de vergers, oliveraies et une bonne insertion paysagère des constructions-Sur Pré du Lac-Mousquette, un ensemble très minéral sans continuité entre les différentes centralités

6. ENVIRONNEMENT

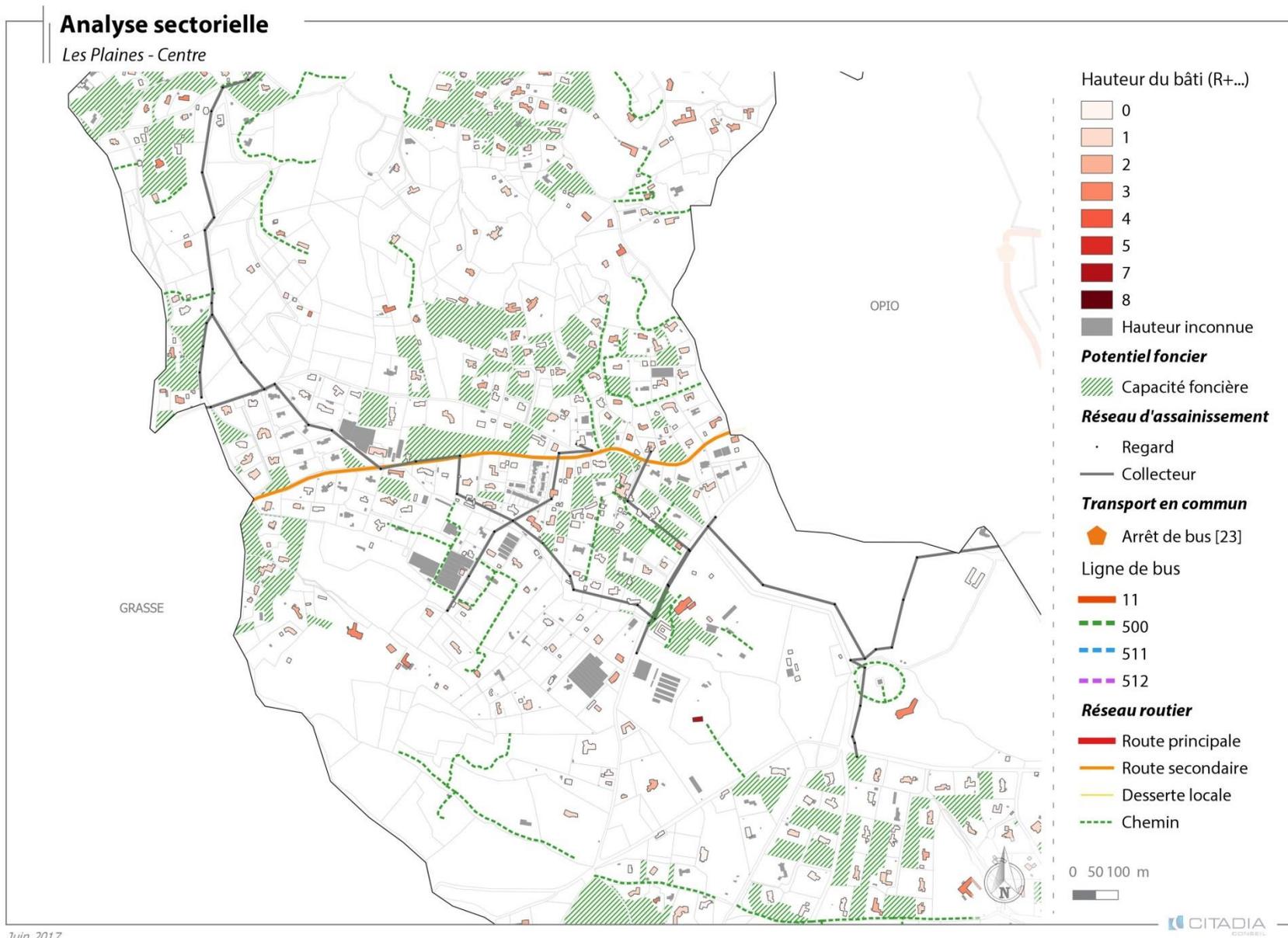
Limitation du secteur au Nord par l'espace naturel classé en EBC avec zones d'aléas pour risque mouvement de terrain

7. ENJEUX

- *Optimiser l'utilisation du potentiel foncier résiduel foncier urbain ;*
- *Favoriser le développement des modes doux ;*
- *Maintenir et favoriser le développement des activités commerciales ;*
- *Sécuriser et fluidifier la circulation sur la route départementale.*



III. SECTEUR 2 : LES PLAINES



Jun 2017

1. POSITIONNEMENT

Le quartier des Plaines se situe sur la partie sud de la commune.

2. ACCESSIBILITE

Le secteur est desservi par la route départementale 7 (Route de Grasse), qui fait office d'axe central de distribution des différentes parties d'habités.

Cet axe est le support de branchement des différents chemins qui mènent aux différentes parties habitées.

3. CONTEXTE URBAIN

Quartier fertile, les terres ont été cultivées aux Plaines par les premiers habitants de Châteauneuf qui surent vite tirer profit de la configuration des lieux.

La vocation est ici encore essentiellement résidentielle avec une hauteur de bâti assez faible R+1 à R+2. Le secteur est moyennement dense et composé uniquement d'habitat pavillonnaire situé le long des voies secondaires. Ce secteur abrite, aujourd'hui, également des cultures maraîchères et florales dans sa partie plane.

Cependant, ce quartier se caractérise encore par une forte dominante naturelle, et agricole car il s'inscrit dans un cadre naturel varié, composé d'espaces boisés naturels et des espaces verts des lotissements.

4. FONCIER

Ce secteur comporte quelques espaces potentiellement urbanisables, situés en dents creuses. Ce sont majoritairement des parcelles libres

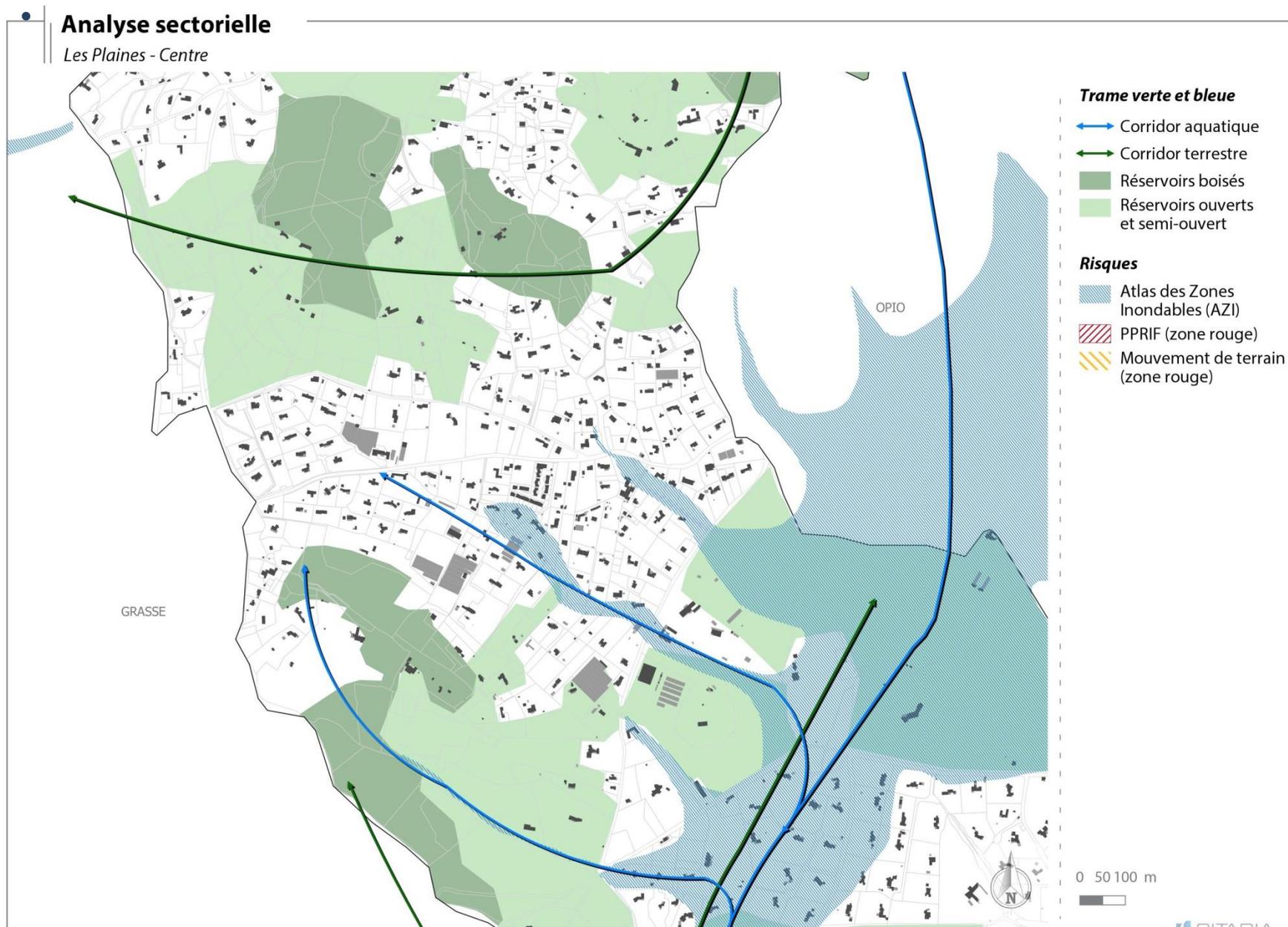
représentant un potentiel foncier potentiellement important si les règles de constructibilité ne sont pas adaptées.

5. PERCEPTION PAYSAGERE

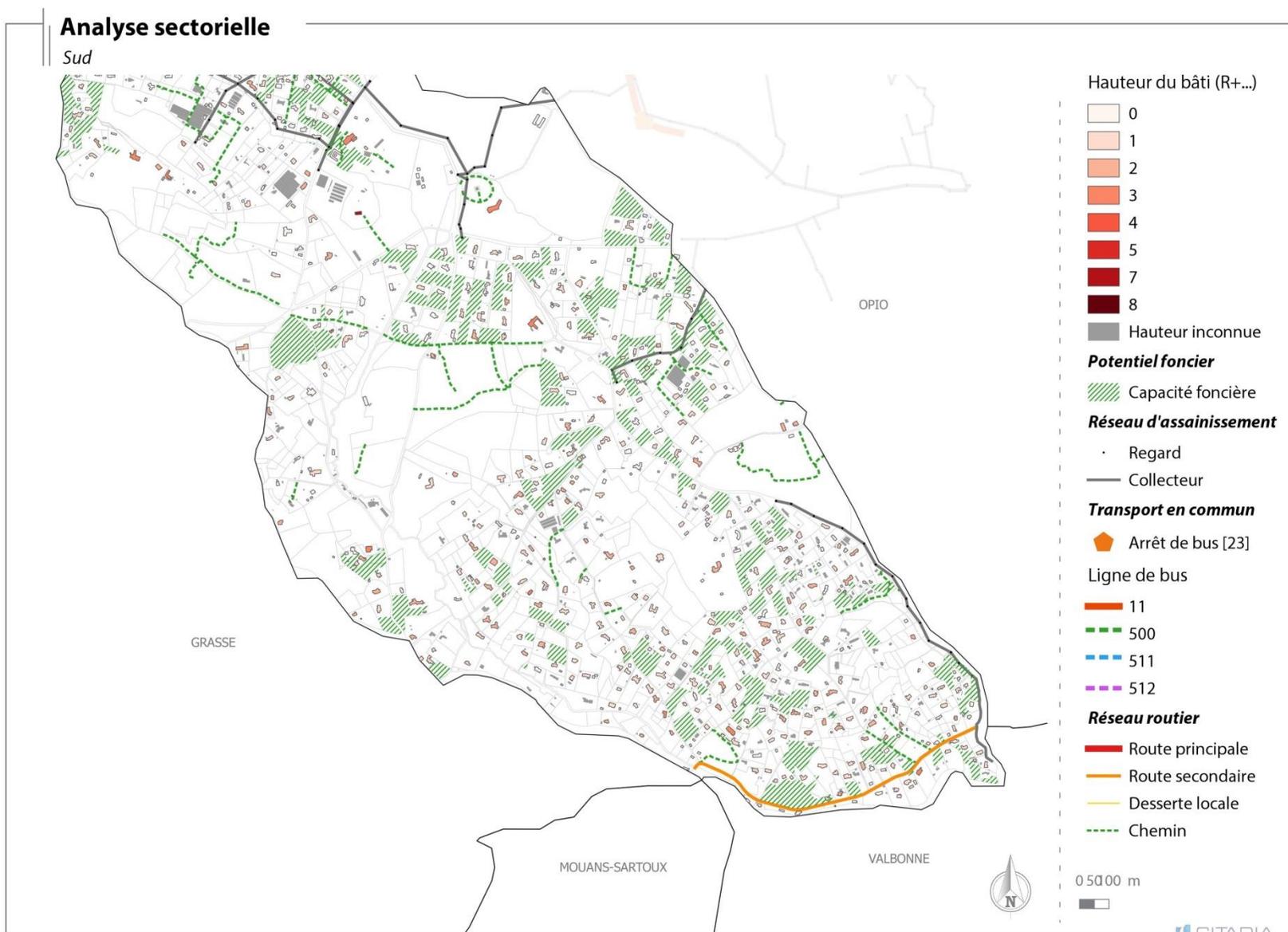
Le secteur se caractérise par un paysage collinaire habité, mais le secteur de Clermont et Quarantier, en piémont, concerne un paysage ouvert de qualité en entrées de commune Est et Ouest.

6. ENJEUX

- *Préserver les espaces agricoles et encadrer l'urbanisation*
- *Prendre en considération l'étalement urbain progressif de la zone urbaine sur les terres agricoles.*
- *Concentrer le développement urbain existant.*
- *Favoriser l'optimisation des dents creuses*
- *Préserver les espaces naturels*
- *Préserver les ouvertures visuelles des habitations*
- *Redynamiser l'agriculture afin de maintenir une activité économique diversifiée et une ouverture des paysages*



IV.SECTEUR3 : PARTIE SUD DE LA COMMUNE



1.1. POSITIONNEMENT

Le quartier est situé le plus au sud de la commune, il est limité à l'ouest par la Brague et par le chemin du Rioi Merlet à l'Est.

1.2. ACCESSIBILITE

Le secteur est traversé par la route départementale 4, qui le connecte à la commune de Grasse et à la commune de Valbonne. Des voies secondaires permettent également de desservir le quartier résidentiel

1.3. CONTEXTE URBAIN

Il se caractérise par un tissu urbain relativement homogène et se démarque des autres quartiers par sa vocation uniquement résidentielle. Il se compose d'habitat majoritairement pavillonnaire et de maisons individuelles (R+1, R+2) isolées.

Certains espaces agricoles sont résiduels.

1.4. FONCIER

Ce secteur bénéficie d'un potentiel foncier relativement libre. Le potentiel foncier de ce secteur pourrait être dommageable d'un point de vue paysager.

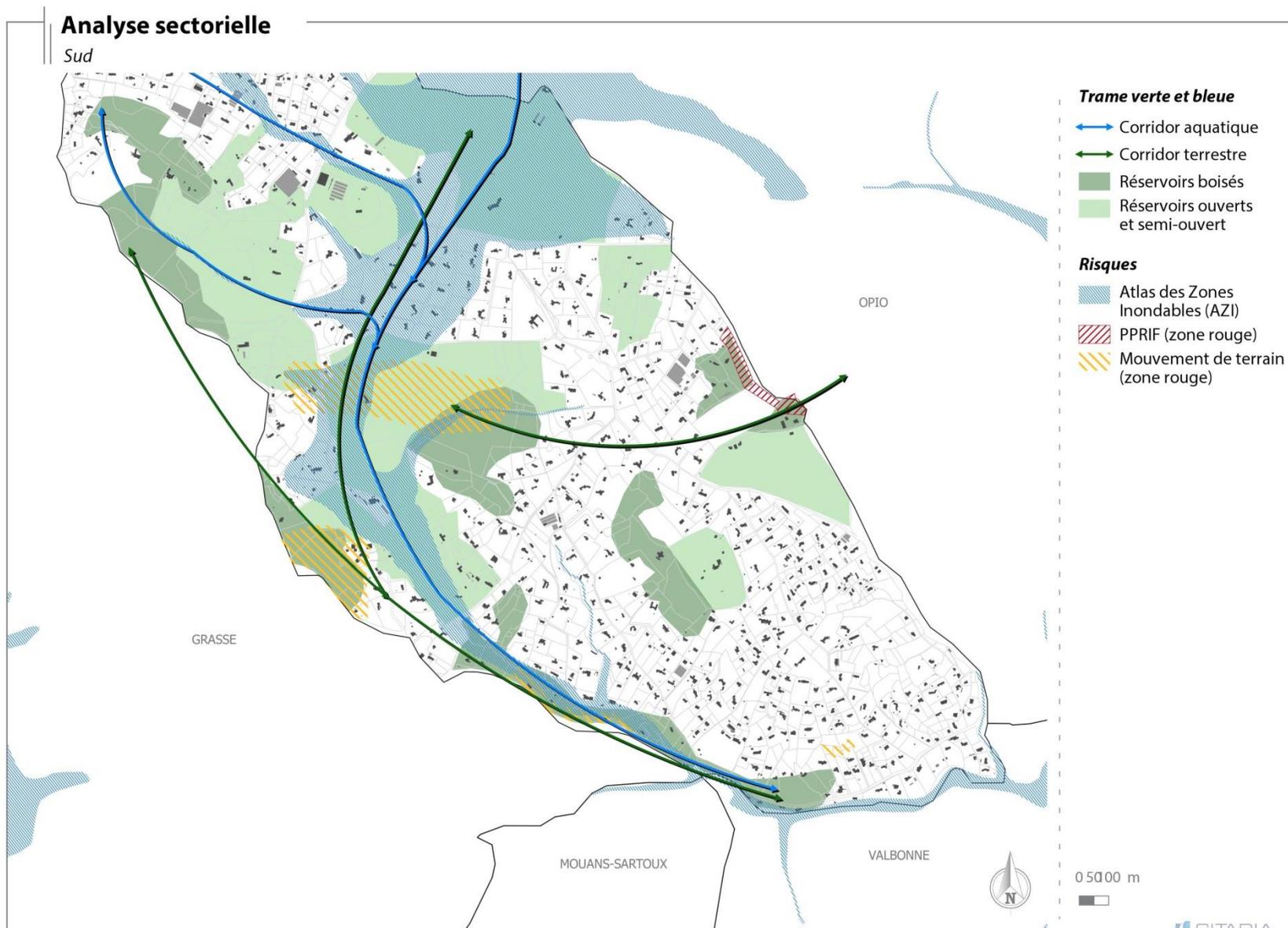
1.5. PERCEPTION PAYSAGERE

Le paysage apparaît ici plus ouvert et moins mouvementé, les formes structurantes sont plus douces et plus stables. On rencontre toutefois de petites buttes et collines boisées à leur sommet qui constituent des

écrans et ménagent des points de vue privilégiés et des panoramas sur l'ensemble du territoire communal.

1.6. ENJEUX

- Encadrer l'urbanisation
- Préserver les ouvertures visuelles
- Redynamiser l'agriculture afin de maintenir une activité économique diversifiée et une ouverture des paysages



Juin 2017

Partie 5 : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

Chapitre 1 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) du PLU de Châteauneuf respecte les dispositions de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme puisqu'à travers ses trois orientations il définit :

- les orientations générales concernant l'habitat, les équipements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques à travers l'orientation n°1 > *Assurer un développement urbain réfléchi et raisonné pour maintenir le cadre de vie ;*
- les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs à travers l'orientation n°2 > *Renforcer et développer l'activité commerciale touristique et agricole sur la commune ;*
- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et les orientations générales concernant la mobilité, les transports et les déplacements à travers l'orientation n°3 > *Protéger et préserver la qualité environnementale et patrimoniale.*

Il fixe également des objectifs de modérations de la consommation d'espace.

Le diagnostic réalisé dans le cadre du PLU a permis de rappeler et d'identifier un certain nombre d'enjeux liés à :

- un cadre environnemental qui confère à la commune une remarquable qualité de vie mais contraint également ses capacités d'évolution. Les différents documents cadres supra-communaux (SCoT, loi Littoral, SRCE, Charte du Parc national de Port-Cros...) définissent à ce titre les limites du possible pour la commune dans lesquelles a été développé le PLU ;
- au développement et à l'habitat. Les évolutions sociétales en cours (vieillesse, décohabitation...), les problématiques foncières... ont été soulignées. Le PLU se doit d'apporter une série de réponses à ces différents enjeux.

Pour répondre ainsi aux enjeux communaux à l'horizon 10-15 ans, le projet politique de Châteauneuf, exprimé dans le cadre du PADD, se décline dans les orientations suivantes :

- l'Orientation n°1 : *Assurer un développement urbain réfléchi et raisonné pour maintenir le cadre de vie.*
- l'Orientation n°2 : *Renforcer et développer l'activité commerciale touristique et agricole sur la commune.*
- l'Orientation n°3 : *Protéger et préserver la qualité environnementale et patrimoniale.*

I. ORIENTATION N°1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT REFLECHI ET RAISONNE POUR MAINTENIR LE CADRE DE VIE

Le développement urbain de Châteauneuf est conçu en lien étroit avec la protection et la promotion de son environnement ainsi que de son cadre paysager. Ces éléments constituent le garant de l'attractivité de son territoire, facteur déterminant de la qualité de son développement.

Le PLU tient à répondre au maintien de l'équipement entre l'urbanisme, le paysage, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et la préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

En compatibilité avec la DTA 06 et le SCoT CASA et conformément à l'état initial de l'environnement du présent rapport, le PLU traduit cette attente par le biais de 3 actions :

- Maitriser le développement urbain (action 1)
- Satisfaire aux nouveaux besoins en matière d'habitat (action 2)
- Adapter les équipements (action 3)

1.1. LA MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN (OBJECTIF 1)

L'analyse des perspectives de développement réalisée à l'issue du diagnostic a étudié trois scénarios :

- Scénario 1 : une croissance tendancielle basé sur le taux d'évolution annuel calculé entre 2008 et 2013 ;
- Scénario 2 : une croissance maîtrisée / scénario basé sur la croissance démographique souhaitée par le SCoT ;
- Scénario 3 : une croissance importante.

La commune dispose d'un potentiel foncier résiduel au sein de son enveloppe urbaine d'environ 20 ha mais souhaite en parallèle préserver

la qualité de son cadre de vie. L'objectif principal est de maîtriser le développement urbain afin de garantir un esprit « village », une typicité et une qualité de la vie de la commune.

Le développement doit être à la fois modéré et organisé : l'objectif est de préserver un esprit « village » qui est garant de la typicité et de la qualité de vie de la commune.

Afin de préserver les équilibres actuels, le PLU vise à modérer la croissance démographique. Le scénario 2, basé sur la volonté du SCoT et du PLH, est ainsi retenu afin de permettre à la commune de continuer à accueillir de nouveaux habitants et à répondre à leurs besoins dans un esprit de continuité et de cohérence avec le niveau d'équipements actuel ou attendu, sans dépasser les 3 500 habitants à l'horizon 2023 et 3 618 à l'échéance 2030, soit environ 250 logements de plus sur la période 2017-2030.

Châteauneuf 2016-2030	Population des ménages INSEE		Taux de variation annuel moyen	Population municipale 01/2016	Perspectives démographiques à horizon		Le desserrement des ménages, la taille des ménages en	
	2008	2013			2023	2030	2023	2030
Tendanciel constaté Châteauneuf 2008-2013			+ 0,03 %	3 150	3 142	3 134		
Scénario SCoT à 0,8%	3 160	3 154	+ 0,80 %	3 368	3 422	3 618	2,34	2,28
En reprise forte			+ 1,20 %	3 476	3 560	3 870		

Châteauneuf priorise le **confortement de son centre villageois**. Dans cette perspective, il est essentiel de mobiliser le foncier résiduel et de favoriser le renouvellement urbain dans les secteurs peu denses.

La capacité foncière résiduelle totale de la commune est de 136,94 hectares (foncier libre et divisible dans et hors enveloppe urbaine). Toutefois, ce potentiel foncier est à minorer au regard de certains éléments. En effet, certaines parcelles réglementairement considérées comme constructibles au titre du PLU sont soumises à différentes

contraintes (environnementales ou risques) qui limitent toute urbanisation ou en réduisent fortement l'intérêt.

Les capacités foncières résiduelles relatives au centre-ville comprennent quelques poches importantes de foncier libre facilement mobilisables et situées à proximité des équipements. Ce secteur comporte de nombreux espaces potentiellement mobilisables inférieurs à 500m², ils sont notamment situés dans les dents creuses, et en frange du centre ancien. Ces espaces doivent accueillir prioritairement les extensions en greffe urbaine.

D'autres importantes capacités foncières sont également situées dans les franges de l'urbanisation sur le secteur les Faïsses au nord-est de la commune, ainsi qu'au sud sur le secteur Bellevue, et l'Ire de la Coude. L'ouest et le sud de la commune dispose également d'un important potentiel foncier, Il s'agit néanmoins d'un secteur sensible d'un point de vue paysager et environnemental. Ces capacités foncières hors centre-ville ont un fort potentiel pour permettre d'autoriser des petites extensions en greffe urbaine.

Afin de favoriser le renouvellement urbain et les extensions en greffe urbaine sans pour autant décentraliser le centre-villageois, il faudra permettre le développement des équipements du centre-village. Le PLU devra également prévoir que développement du foncier n'impactera pas les formes urbaines du centre-village.

La commune vise également à **affirmer le caractère urbain du centre urbain Pré du Lac**. La partie nord de la commune est articulée aujourd'hui autour d'une double centralité, le centre-village et le centre urbain situé à Pré du Lac, les Mousquettes, au cœur de l'enveloppe urbaine de Châteauneuf. Contrairement au pôle urbain, le reste de la partie nord de la commune n'est pas desservi par des axes routiers importants, seul des chemins serpentent le secteur, le reliant ainsi à la

fois au nord et au sud de la commune, ainsi qu'au commune voisines. Afin d'affirmer le caractère urbain de pré-du-Lac, Village et Mousquettes comme triangle prioritaire de développement, le PLU s'attache à renforcer ce pôle par des aménagements routiers.

Cet objectif se décline en différentes orientations :

- en réorganisant le bâti le long de la route de Grasse pour élargir l'espace public et sa reconstruction en volumétrie agrandie sur l'arrière ;
- en réaménageant la place de pins et l'accueil de nouvelles activités économiques ;
- en permettant l'extension du pôle commercial en façade de la RD2085 dans le cœur de pré du lac ;
- en créant un nouveau pôle tertiaire dans le secteur des Mousquettes. En reliant le cœur urbain par des cheminements doux et cyclables ;
- en donnant une identité « verte » aux quartiers et les relier par des liaisons douces.

La valorisation du quartier des plaines est la troisième action de cette orientation 1. En effet, le quartier des Plaines se situe sur la partie sud de la commune, un quartier né des hameaux fondateurs de la commune. C'est dans cette perspective de conserver l'identité village que l'idée est de maintenir cette zone sous formes de hameau. Cette zone sera dédiée au développement artisanal.

Le PLU tend à **maîtriser l'urbanisation et ainsi préserver les espaces à dominantes agricoles et naturels** à travers la prise en compte du schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Le plan d'actions stratégique du SRCE présente les différentes actions pouvant être mises

en œuvre pour atteindre ces objectifs notamment maîtriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables. C'est pourquoi, le PLU limitera les nouvelles habitations dans les secteurs agricoles et naturels à l'exception de celles comportant un enjeu énergétique. Il permettra l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes. Et pour finir, il permettra la construction limitée et raisonnée des zones agricoles tout en favorisant la réalisation de bâtiment à l'énergie positive et la desserte du réseau d'assainissement collectif.

De manière générale, le futur PLU se traduira par une limitation de l'urbanisation tout en réaffirmant le centre-villageois et le caractère urbain Pré du Lac.

1.2. SATISFAIRE AUX NOUVEAUX BESOINS EN MATIERE D'HABITAT (OBJECTIF 2)

En complément de la maîtrise de développement urbain, il est nécessaire de **développer le parc d'habitat de taille intermédiaire**.

Actuellement, le parc immobilier est très largement déséquilibré. Les logements individuels constituent 83 % du parc immobilier. Les logements collectifs sont peu nombreux, ils se localisent exclusivement dans le centre village et sur le secteur de Pré du Lac. A ce titre, cet enjeu fort du présent PLU, doit faciliter la production de logements en petits collectifs et en habitat intermédiaire pour accroître les mobilités résidentielles.

Au regard de la position de Châteauneuf en tant que pôle relais, de proximité, développant une économie principalement présenteielle basée sur l'installation d'actifs et de retraités, le PLU doit retranscrire différents objectifs :

- développer le parc de logements pour les actifs
- développer le parc locatif
- maintenir les deux EHPAD de la commune

Les enjeux sont de savoir adapter l'offre de logement à la tendance démographique.

La commune est soumise à un phénomène de vieillissement de sa population. Tendence globale et évolution sociétale, les tranches d'âge inférieures à 30 ans sont de moins en moins représentées.

De plus, Châteauneuf connaît un phénomène de desserrement des ménages lié à plusieurs facteurs :

- la décohabitation (départs plus précoces des enfants pour les études)
- la généralisation de la monoparentalité ;
- le vieillissement de la population (plus de personnes seules).

Ces évolutions dans la typologie des ménages doivent être prises en compte par le PLU, notamment pour répondre aux besoins intrinsèques de la population en termes de logements. Le parc devra répondre à la demande en logements de petite et moyenne taille adaptés aux personnes seules ou aux couples sans enfants.

Parallèlement au développement du parc d'habitat, la commune doit faciliter l'accession au foncier. Cet objectif répond à une exigence de conformité au nouveau programme local d'habitat (2020-2025) en jugulant la progression du marché des résidences secondaires. Le PLU estime un besoin de production en logement d'environ 120 logement pour 2023 ce qui correspond aux objectifs du PLH de la CASA. Le nouveau PLH 2020-2025 projette 9 LLS/an ou apparentés - 45 LLS envisagés sur deux périodes soit 90 LLS sont projetés dans le projet de PLU.

L'idée est d'y répondre prioritairement aux besoins des familles d'actifs notamment par la relance de l'accession à la propriété sur le territoire de l'agglomération.

Face à cette production d'habitat, le PLU se veut plus vigilant sur les locaux vacants, pour ce faire il doit permettre l'installation de commerce en rez-de-chaussée dans les nouvelles opérations d'aménagements notamment dans les pôles urbains (Pré-du-Lac, les Mousquettes, Village).

Le PLU exprime son projet sur le renouvellement urbain. Pour rappel, le territoire communal se décompose en plusieurs sous-secteurs :

- le village et ses extensions urbaines les plus proches se distinguent par un tissu urbain dense, relativement homogène. Ils se sont développés à partir d'une trame constituée d'immeubles mitoyens alignés sur la voie publique dont la hauteur peut atteindre R+8.
- le centre urbain, se distingue par un tissu urbain relativement dense, et plus hétérogène, aéré de petites placettes. Il s'est développé le long de l'axe de la départementale, permettant ainsi le développement des commerces en rez-de-chaussée.
- à mesure que l'on s'éloigne du centre-historique, l'urbanisation devient plus lâche et regroupe des lotissements et de l'habitat pavillonnaire.

La municipalité souhaite donc harmoniser son territoire en favorisant le renouvellement urbain du quartier des Mousquettes dans l'objectif de désenclaver le centre-village. Cet objectif permet d'être compatible au SDUC de la CASA. Il évoque des mesures d'accompagnement concernant les aménagements paysagers sur la ZAC des Mousquettes, commune (Mousquettes, linéaire de proximité sur la RD 2085 et Pré-du-Lac).

L'**amélioration du parc résidentiel existant** passe une volonté exprimée par deux axes majeurs.

Tout d'abord, dans le cadre de la préservation d'un esprit « village », un des objectifs retenus par le PADD vise à faciliter la réhabilitation du bâti existant/dégradé particulièrement dans le centre-ancien et dans le secteur Pré-du-lac.

Ensuite le deuxième axe est de promouvoir le développement des économies d'énergie et de prévoir que les nouveaux projets d'aménagements des constructions à énergie positive dans le centre-ancien.

Ces axes se conforment à la DTA du 06 qui se décline en 3 objectifs :

- Le renforcement du positionnement des Alpes-Maritimes par l'amélioration de la qualité des relations en matière de transport et par la consolidation de pôles d'excellence, tels que le tourisme, les hautes technologies, l'enseignement et la recherche ;
- La préservation et la valorisation de l'environnement comme élément majeur de l'attractivité et du rayonnement du département ;
- La maîtrise du développement afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs des populations, de prévenir et de remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux.

1.3. ADAPTER LES EQUIPEMENTS (OBJECTIF 3)

Le diagnostic souligne que le vieillissement de la population s'explique par des phénomènes tendanciels à l'échelle nationale. Le PLU prend en compte la capacité de la commune à répondre aux besoins actuels ou futurs qui y sont liés en termes d'équipements et de logements. La commune souhaite adapter l'offre en équipements et en logements pour faire face au vieillissement de sa population. Cette mise à niveau permet de répondre aux besoins actuels de la population mais également aux besoins futurs.

En vue du maintien du cadre de vie, la municipalité envisage de programmer la mise à niveau des équipements publics et anticiper les besoins futurs par la réalisation de jardins familiaux complexes. Elle souhaite également répondre aux besoins d'aménagement pour sécuriser les espaces à risque déjà urbanisés. Et pour finir, il devra favoriser l'embellissement des espaces publics. L'adaptation des équipements s'inscrit dans la volonté de promouvoir le centre-village typique et agréable.

1.4. CONCILIER BESOINS EN DEPLACEMENT (OBJECTIF 4)

Châteauneuf se positionne stratégiquement à proximité de plusieurs pôles d'emplois dynamiques (le parc international de Sophia Antipolis de Valbonne, les bassins de vie de Grasse, d'Antibes et de Nice) et de superstructures de transport (l'axe autoroutier A8, des aéroports de Cannes et de Nice). Ce pôle économique attractif a un rôle d'articulation majeure entre le littoral et le haut pays.

La communauté d'agglomération a pour ambition de développer toutes les alternatives et les complémentarités à la circulation automobile. Cet objectif conduit à favoriser, dans toutes les opérations nouvelles, un

partage équilibré de la voirie entre les différents usages : piétons, deux roues, transports collectifs et voitures particulières.

Le PADD retranscrit donc sa volonté de **répondre aux attentes de déplacements alternatifs**, d'accroître le rôle « carrefour » de la « Ville Pays » et de mettre en place un transport collectif entre Montagne et bordure littorale des Alpes-Maritimes.

- En proposant une offre de transport public de masse à partir de pré-du-lac pour réduire le coût des déplacements des ménages du haut pays vers les pôles d'activités littoraux ;
- En assurant à chacun l'accès aux grands équipements du département grâce à l'offre combinée conseil général/ communauté d'agglomération ;
- En permettant de soulager les grands axes routiers d'une partie du trafic automobile individuel.

Les dynamiques quotidiennes et son attractivité touristique sont prises en compte dans le PADD.

En compatibilité avec les objectifs issus du PDU, l'intermodalité est un enjeu fort de l'actuel PADD. En effet, le diagnostic révèle la faible présence des modes doux sur le territoire communal.

Pour rappel, on compte 2 pistes cyclables sur la partie Nord-Ouest de la commune. De plus, les liaisons inter-quartiers doivent être également approfondies.

La volonté de la commune est la mise en place d'une politique des mobilités en faveur de l'intermodalité par les moyens suivants :

- Valoriser le patrimoine urbain et naturel par l'aménagement de sentiers de modes doux (piétons et cycles/VTT).
- Faciliter la pratique du covoiturage par l'aménagement d'aires spécifiques sur le secteur Pré-du-Lac (Otto et Co).

- Favoriser par des cheminements doux le lien entre le village et le quartier des Mousquettes.
- Développer un véritable maillage de déplacement doux du nord au sud dans le cadre d'un aménagement valorisant le paysage.
- Traiter la route de Nice en avenue urbaine reliant les différents secteurs de Châteauneuf.

Cette politique s'inscrit dans la logique du plan de déplacement urbain. L'idée est de renforcer l'offre de transport en commun surtout dans le sud afin de limiter l'usage de la voiture.

Une des ambitions fortes de la municipalité est de **sécuriser les axes routiers de son territoire**. La route départementale 7 (Route de Grasse), fait office d'axe central de distribution des différentes parties d'habitées. Cet axe est le support de branchement des multiples chemins qui mènent aux différents secteurs habités. Le PADD entend améliorer la sécurité de cet axe majeur en collaboration avec le Conseil Départemental (Modification de la signalétique, réalisation d'espaces piétons, mise en place de radar pédagogique, de chicanes en dur, des feux couplés radars...).

La volonté **d'adapter les besoins en stationnement** est un engagement clairement repris dans la deuxième action de l'objectif 1. Cet objectif passe par les actions suivantes :

- Développer une offre de stationnement dans les opérations nouvelles qui réponde réellement aux besoins de la population, en adaptant l'offre de stationnement en zone bleue.
- Restreindre les possibilités de transformations des aires de stationnements privées existantes.

II. ORIENTATION N°2 : RENFORCER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE COMMERCIALE, TOURISTIQUE ET AGRICOLE SUR LA COMMUNE

1.1. DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES (OBJECTIF 1)

La commune affirme l'intention de **préserver et soutenir l'activité agricole** afin de redynamiser et revaloriser la filière sur le territoire. Actuellement, l'agriculture est soumise à une forte pression foncière ce qui fragilise sa pérennité depuis plusieurs années et particulièrement sur les espaces en continuité directe de l'urbanisation. Entre 2010 et 2016, ce sont près de 8.55 ha de parcelles initialement agricoles qui ont été urbanisés. Les secteurs fragilisés sont donc les espaces à proximité du tissu urbain constitué et non soumis aux contraintes environnementales.

La maîtrise du foncier demeure donc également un enjeu de plus en plus prégnant face à l'urbanisation et au développement des activités. La commune entend suivre cet objectif comme un élément essentiel de l'activité économique et pour préserver le choix de développement des générations futures.

Le développement de l'agriculture est un pilier économique majeur pour la commune qui vise à promouvoir les projets innovants tel que le projet d'autonomie alimentaire et énergétique du territoire : en lien avec le lycée horticole d'Antibes et d'autres partenaires, ou encore le développement des filières agricoles locales en circuit court en rassemblant géographiquement les processus de production, transformation, valorisation et distribution...

La commune est consciente des efforts nécessaires en termes d'**offre commerciale de proximité à dynamiser**.

Le pôle de commerces et de services s'organise autour du grand parking central de Pré du Lac. Ce secteur s'étend en direction de Magnagnosc et de Bar sur Loup, le long de la départementale RD 2210. La ZAC de la Mousquette comprend également quelques services de proximité et des commerces spécialisés (garage, agences immobilières, magasin de textile pour enfants, bar...) ainsi que quelques logements situés en retrait. En revanche, le centre ancien ne dispose d'aucun commerce.

L'appareil commercial de Châteauneuf est donc minimal, c'est pourquoi la municipalité affiche la volonté à redynamiser les commerces de proximité en appliquant une réglementation incitative pour le petit commerce qu'elle applique dans le règlement du PLU par la mise en place d'un linéaire commerciale.

Elle veille également à diversifier les activités afin d'atteindre un meilleur équilibre dans les offres d'emplois du bassin de vie.

Parmi les projets communaux, le PLU tend à **maintenir ses animations socio-culturelles et commerciales, signe de l'attractivité économique** de Châteauneuf : la fête agricole et pastorale du brusc, le marché paysan et le marché provençal ; la fête de la courge ; la fête de la Trinité...

En termes de **développement des activités artisanales**, Châteauneuf s'est engagée à encourager la promotion des savoir-faire artisanaux locaux et le « consommer local » en signant la Charte de soutien à l'activité économique de proximité.

Le constat sans appel d'un manque d'attractivité touristique justifie pleinement de **la reconquête et du développement du tourisme** sur le

sol communal. La commune dispose seulement d'un seul complexe hôtelier (Hôtel le Campanile) contenant 41 chambres.

Ainsi le PADD entend maintenir et développer l'offre en hébergement longue et moyenne durée, en développant un véritable pôle touristique grâce à l'équipement existant, inciter le tourisme vert et développer des sentiers de randonnées.

1.2. ASSURER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES (OBJECTIF 2)

L'aménagement numérique est aujourd'hui un enjeu majeur, tant en termes d'attractivité économique et résidentielle du territoire que de compétitivité des entreprises.

Dans le cadre du schéma départemental territorial d'aménagement numérique, la commune entend favoriser l'égal accès au numérique, de faciliter le télé-travail à domicile avec l'équipement progressif des quartiers résidentiels en haut débit numérique.

En parallèle, le développement des sites de travail partagé tant dans les zones d'activités de Châteauneuf que sur les centres-villages. En effet, cet axe fort doit permettre de générer de nouvelles activités notamment en matière d'innovation.

III. ORIENTATION N°3 : PROTÉGER ET PRÉSERVER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PATRIMONIALE

1.1. PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LES PAYSAGES (OBJECTIF 1)

La commune souhaite **valoriser et préserver la présence des cours d'eau, des grandes entités vertes** et des espaces naturels protégés (trame verte et bleue). Cette action passera par la protection des espaces verts en frange de zones urbanisées et liés par des corridors écologiques et également par la protection des cours d'eau, source d'une biodiversité exceptionnelle et gage d'une armature paysagère identitaire de Châteauneuf.

Cette action vise à mettre en avant les nombreuses sources présentes sur la commune, le Vallon des Camps de Tende à travers la mise en place sur la ripisylve d'espaces boisés classés (EBC) tout comme le lit de la Brague.

La commune souligne l'importance de la protection et de valorisation des espaces naturels par la mise en place d'une réglementation adaptée tel que l'application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour identifier les espaces de la trame verte et bleue à protéger.

Cette protection réglementaire permet de répondre aux impératifs du SCoT en matière de protection, d'aménagement et d'entretien des massifs dans le respect des activités existantes sur ce territoire notamment sur le massif de St Jeume ou sur le massif de la Treille.

Le PLU se doit de répondre aux besoins de logements de la commune en privilégiant la densification des secteurs déjà urbanisés. La mise en

place d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le quartier Pré du Lac et la centre-village vise à :

- Maitriser le développement urbain et le restructurer ;
- Diminuer la consommation de l'espace ;
- Rentabiliser les équipements d'infrastructures et de superstructures ;
- Limiter les déplacements domicile/travail ;

La promotion de l'habitat plus structuré moins consommateur d'espace et localisé préférentiellement à Pré-du-Lac et/ou des services dans des secteurs favorisant des relations privilégiées avec les centralités participe à une gestion économe de l'espace et au respect de l'intégralité des zones naturelles et agricoles.

Dans les zones urbanisées existantes et périphériques, l'objectif est de rentabiliser et conforter les équipements, services et commerces existants dans un souci général d'amélioration de la qualité des sites urbains. L'idée est donc de favoriser une urbanisation imitée par des opérations de greffes urbaines de qualité.

1.2. PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI COMMUNAL (OBJECTIF 2)

Châteauneuf s'engage dans la **valorisation de son patrimoine vernaculaire** (architecture locale traditionnelle) et historique. Il s'agit de préserver les formes architecturales identitaires et particulières.

Cette préservation se décline en différentes actions énumérées par le PADD :

- Faciliter la rénovation du bâti.

- Préserver les restanques en pierre et les édifices tels que l'Eglise Notre-Dame du Brusç.
- Affirmer le caractère piéton du centre-villageois.
- Maintenir et valoriser les caractéristiques architecturales du bâti...

La municipalité s'engage à travers le présent PLU à protéger certains site et bâtiments par la mise en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

1.3. ASSURER LA PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES (OBJECTIF 3)

La protection des espaces naturels, des biens et des personnes face aux risques naturels est un objectif central des documents d'urbanisme. Ces risques ont été identifiés dans le diagnostic territorial préalable et pris en compte dans le PADD. Ils conditionnent largement l'utilisation de l'espace.

Pour rappel, le territoire communal est soumis aux risques :

- sismicité (zone de sismicité faible, 1b),
- incendie de forêt (PPRIF),
- mouvement de terrain issue de l'étude du CETE de 1976.

Le présent document d'urbanisme va au-delà d'une simple traduction de la réglementation en vigueur établie par les Plans de Prévention des Risques. Il s'attache à limiter l'exposition des personnes et des biens aux autres risques.

Le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt

Le PPRIF a été élaboré et est opposable depuis son approbation le 12 avril 2007. Il définit les réserves quant à l'urbanisation de certains secteurs jugés les plus exposés au risque.

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

Les principes retenus sont :

- Poursuivre la politique d'investissement et d'équipement de Châteauneuf face au risque incendie. Deux secteurs sont prioritaires : Saint-Jeume et la Treille.
- Sécuriser les secteurs d'habitation aujourd'hui trop exposés au risque.
- obligations de débroussaillage sont portées à 100 mètres autour des constructions en zone rouge R, rose B0 et bleue B1a du PPRIF.

Le PLU permet à travers l'instauration d'Emplacements Réservés de transcrire des chemins d'exploitation permettant de pénétrer les espaces boisés.

Le risque Inondation

La prise en compte du risque inondation se traduit par :

- la création de nouveaux bassins de rétention - matérialisés pour certains par l'instauration d'emplacements réservés - pour atténuer l'impact des événements pluviaux sur les espaces agglomérés, et compenser, dans une logique curative, l'imperméabilisation des sols engendrée par l'urbanisation antérieure au P.L.U,

- la traduction des périmètres d'inconstructibilité et de limitation de l'occupation du sol soumise à des prescriptions particulières dans les zones à des aléas forts et modérés du risque inondation

Le risque Mouvements de Terrain

Les quartiers de l'Adret et de Fontaine de l'Ormeau soumis à cet aléa sont pris en compte dans le PLU. La constructibilité de ces quartiers est réduite par la présence d'EBC sur les collines en surplomb, permettant de limiter les effets du ruissellement et assurant une bonne fixation des sols.

Les mouvements de terrain sont de plusieurs types :

- - Chute de blocs de pierres,
- - Glissements de terrain,
- - Effondrements,
- - Ravinements,
- Retraits-gonflements des sols argileux.

Le secteur de Pré du lac est concerné par l'aléa effondrement. L'obligation de réaliser des bassins individuels de rétention des eaux pluviales doit s'accompagner de dispositifs adaptés de rejet des eaux, en particulier dans les zones étoilées de glissements et d'effondrements, en aléas élevés.

1.4. S'ENGAGER DANS LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE (OBJECTIF 4)

Châteauneuf s'engage dans la performance environnementale. La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, des sous-sols et des écosystèmes sont pris en compte par la volonté d'accompagner les ménages dans la démarche de réduction des consommations énergétiques des ressources naturelles, en particulier l'eau.

Une des incitations est l'application en zone urbaine d'une centralité supérieure pour les permis de construire qui développe les énergies renouvelables. Le PLU entend, tout d'abord, imposer des obligations de très Haute Performance énergétique dans l'objectif de « Bâtiments à Energie Positive », créant plus d'énergie qu'ils n'en consomment, mais aussi réduire la consommation d'eau et recycler l'eau de pluie.

IV. LES JUSTIFICATIONS DU PROJET EN MATIÈRE DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Sur la période 2010 – 2016, la consommation foncière observée sur la commune est d'environ 10,39 ha, celle-ci a affecté principalement des espaces à dominante naturelle ou agrestes sur les coteaux (8 hectares des consommations foncières entre sont situées en enveloppe, alors que 2,4 hectares sont situés en extension de l'enveloppe urbaine).

Compte tenu des multiples contraintes paysagères et environnementales (risque PPRIF, pentes...), il est nécessaire de protéger au maximum ces espaces et de repenser l'urbanisation afin de conserver une certaine dynamique de développement tout en préservant l'équilibre établi entre les différents milieux.

1.1. LES OBJECTIFS QUANTITATIFS

En vue de la projection démographique à l'horizon 2030, le PLU entend bien réduire sa consommation foncière à 10 hectares, soit de 0,8 hectares par an sur les treize prochaines années.

Ainsi l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la production de logements sociaux, de productions d'énergies, et aux besoins en stationnement.

A travers le PADD, la commune de Châteauneuf s'engage également à préserver les espaces agricoles en limitant l'urbanisation sur ces espaces et en favorisant la reconquête agricole.

1.2. LES OBJECTIFS QUALITATIFS

Pour répondre aux besoins de la collectivité et des citoyens en termes d'habitat et d'activité, la réduction des réserves foncières ne suffit pas à long terme. C'est pourquoi, la réduction de la consommation d'espace doit nécessairement être intégrée.

Le PLU s'emploie à prioriser le développement dans les secteurs qui s'y prêtent le plus, notamment autour du centre urbain, et à améliorer la possibilité de générer du renouvellement urbain d'exploiter les dents creuses, à travers un assouplissement des règles d'implantation et des règles favorisant la rétention foncière.

Le processus de renouvellement urbain repose principalement sur l'initiative privée. Afin de répondre aux besoins en construction, la municipalité prévoit des secteurs d'aménagement assurés par l'application d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) mais également par la mise en place de servitudes urbaines et d'emplacement réservés pour la mixité sociale. Cette démarche permet de faire émerger de nouveaux quartiers, cohérents et intégrés dans leur contexte urbain et paysager. Les outils réglementaires mis en place dans le PLU vont dans ce sens et identifient des secteurs de développement pour répondre aux besoins en construction tels que le centre-urbain Pré du Lac, les Mousquettes et le village.

V. LES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prennent la forme de schémas de principes et d'organisation avec lesquels les futures opérations d'ensemble, aménagements et/ou constructions devront être compatibles.

Afin de répondre aux objectifs précédents, les OAP précisent des éléments à respecter pour que les secteurs répondent à des principes :

- d'insertion paysagère et environnementale afin de garantir une bonne intégration des futurs aménagements et constructions dans leur environnement, tant urbain que paysager, dans le respect des enjeux écologiques particuliers du territoire ;
- de maillage dans le but de structurer la desserte, tant pour les déplacements automobiles que pour les modes doux, afin d'améliorer la desserte du centre-ville et de connecter les différents quartiers. Des principes sont également établis concernant l'offre en stationnement ;
- de composantes urbaines afin d'établir le parti d'aménagement urbain retenu (vocations, formes urbaines, enjeux de renouvellement urbain, composantes urbaines et paysagères à préserver, à restructurer ou à mettre en valeur...).

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a ainsi été retenue : **OAP 1 – Pré du Lac - Pôle de centralité du centre-ville.**

Cette OAP concerne le centre-village et le quartier de Pré du Lac et vise à poursuivre la redynamisation de ce secteur et à mieux révéler son rôle de centralité, objectifs prioritaire fixé par le PADD.

Aujourd'hui, la traversée du centre-ville est problématique : le secteur est situé sur une artère de transit importante qui relie Grasse aux communes du Rouret et Roque-fort les Pins. Le transit (véhicules légers et poids lourds) est très important et une congestion du trafic apparaît au giratoire de Pré du lac. C'est pourquoi, l'OAP vise mettre en place un schéma de circulation permettant de délester les flux du centre-ville pour donner davantage de place aux piétons et renforcer la centralité de Pré du Lac jusqu'au centre-village.

Ces aménagements reposeront sur les éléments suivants : bouclage du centre-ville à terme (emplacements réservés), amélioration de la signalétique, amélioration des articulations entre le centre-ville et le centre-village pour réduire l'effet de coupure lié à la RD 2085, développement des liaisons douces, maintien et renforcement des commerces de proximité, création d'un stationnement intermodal situé au Nord de la place des pins...

Un centre-ville vivant et animé est un centre habité et attractif. Ainsi, l'OAP vise à poursuivre l'élan amorcé par la commune et identifiant les espaces sous-optimisés en centre-ville qui pourront être progressivement requalifiés par des opérations d'habitat renforçant notamment l'offre locative sociale à proximité des équipements et d'un coffre de commerces et de services de proximité.

Enfin, l'aspect patrimonial et paysager constitue un volet important : centre-village ayant conservé son pittoresque avec sa perception emblématique sur le paysage lointain....Cela implique que les futurs aménagements bénéficient d'un traitement qualitatif, respectueux et valorisant.

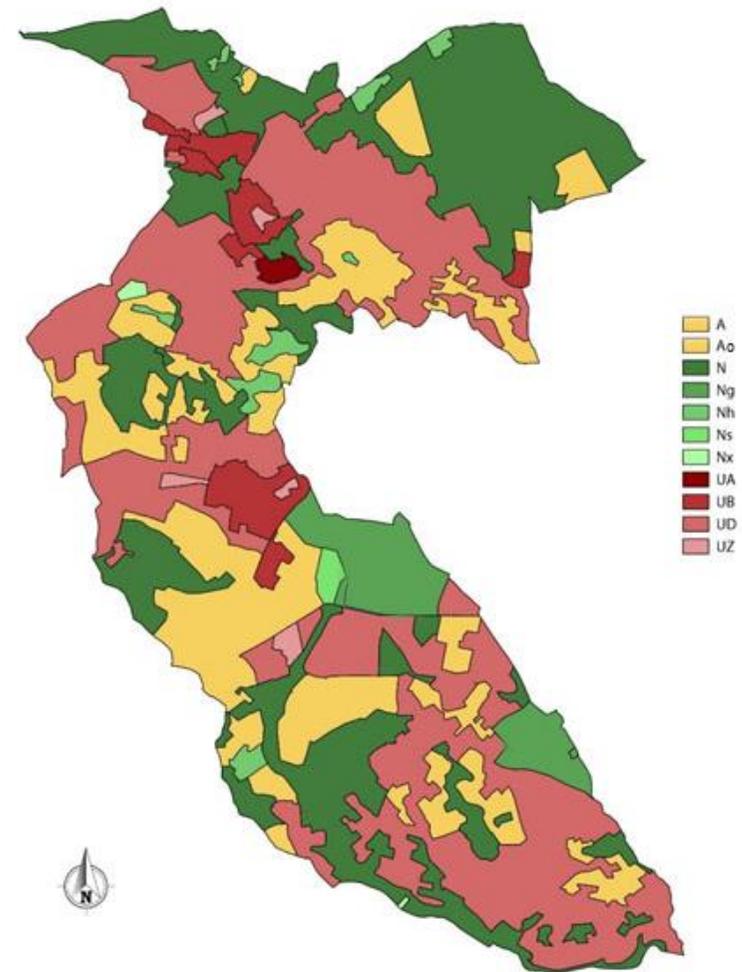
Chapitre 2 : LES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

I. LES FONDEMENTS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

1.1. STRUCTURATION DU ZONAGE

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de Châteauneuf en 3 zones distinctes :

- **les zones urbaines (U)** correspondent à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- **les zones agricoles (A)** correspondent aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- **les zones naturelles et forestières (N)** correspondent aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique, écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.



II. STRUCTURATION DU REGLEMENT

La commune de Châteauneuf a fait le choix de respecter le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme : le règlement du PLU est donc structuré comme le prévoient les nouvelles dispositions de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1 janvier 2016.

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacune d'entre elles, correspond un règlement de 8 articles qui définit les règles d'occupation du sol. Au préalable, plusieurs chapitres regroupent, par thématiques, les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal.

Ces 8 articles sont regroupés en trois sections répondant à trois questions :

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité (Articles 1 à 2)

L'article 1 : fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

Pour assurer le bon fonctionnement du territoire, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

Et indique celles qui sont autorisées sous conditions particulières. Ces conditions particulières sont fondées sur certains critères, notamment:

- risques ;
- nuisances ;
- préservation du patrimoine ;
- critères urbanistiques.

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure pas à l'article 1, elle est admise dans la zone concernée.

L'article 2 : rappelle les dispositions relatives à la mixité sociale et à la diversité commerciale dans les secteurs concernés.

Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (Articles 3 à 6)

L'article 3 : définit les règles d'implantation des constructions sur la parcelle :

- les deux premiers paragraphes par rapport aux emprises au sol et aux hauteurs maximales de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est défini le volume d'enveloppe à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire. Maximales autorisées sur le secteur ;
- le troisième paragraphe par rapport aux voies et aux emprises publiques (implantations en recul ou à l'alignement) ;
- le quatrième par rapport aux limites séparatives (implantations en ordre continu, semi-continu ou discontinu, marges de fond de parcelle). Le terme de "limites séparatives" est employé pour désigner les limites du terrain autres que la (ou les) façade(s) sur voie ;
- le cinquième régit l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

L'article 4 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il peut aussi donner des prescriptions pour

l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agit de quartiers à caractère historique ou de quartiers plus récents.

L'article 5 défini les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques. C'est pourquoi un pourcentage d'espaces libres de toute occupation et en pleine terre, excluant toute occupation bâtie en sous-sol, est préconisé afin de garantir la présence du végétal et d'éviter de minéraliser et d'imperméabiliser la totalité de la parcelle.

Ce pourcentage est cependant modulé en fonction de la trame parcellaire et des caractéristiques du paysage.

L'article 6 fixe des normes de stationnement en fonction de la nature et de l'importance de la construction.

Section 3 – Equipement et réseaux (Articles 7 et 8)

L'article 7 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité et participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers.

Dans le cas où ils sont réalisés, les accès sur le terrain d'assiette de l'opération sont uniquement réglementés pour l'automobile. La configuration des accès doit répondre aux impératifs en termes de

sécurité et dans certains cas à un objectif de gestion du paysage urbain et de traitement architectural.

L'article 8 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et en matière d'infrastructure et réseaux de communications électronique.

III. LES CHOIX EN MATIERE DE DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales du règlement sont scindées en trois parties :

1. Les **dispositions générales** applicables à **toutes les zones du territoire communal** (sauf dispositions contraires). Ces articles précisent les modalités d'application du règlement et des règles propres à chaque zone ou chaque élément graphique. Certains articles ont une portée de rappel (dispositions liées au PLU).
2. Les dispositions générales applicables exclusivement **aux zones urbanisées et à urbaniser**
3. Les dispositions générales applicables exclusivement **aux zones naturelles et agricoles**

1. LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Les dispositions s'organisent en 4 sections afin d'en clarifier la compréhension :

- A. Section relative à la portée et contenu du PLU ;
- B. Section relative à l'intégration des règles permettant de réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels, technologiques et aux nuisances ;
- C. Section relative aux normes de la réglementation générale applicable ;
- D. Section relative à la mise en œuvre de la mixité fonctionnelle et sociale

1.1. MODALITES DEFINIES DANS LA SECTION A

Les articles de la section A introduisent et présentent globalement le règlement et le zonage.

L'article 1 précise que le PLU s'applique sur l'ensemble du territoire communal. L'accent est également mis sur la prise en compte des Plans de Préventions des Risques Inondations et feux de forêt sur l'ensemble du territoire.

L'article 2 rappelle la portée générale du règlement.

L'article 3 détaille les zones et leurs secteurs (zones urbaines à urbaniser, agricoles et naturelles) définis dans le cadre du présent PLU, représentés sur les documents graphiques et faisant l'objet de règles spécifiques. Les différentes servitudes graphiques existantes sur les plans sont également rappelées : espaces boisés classés, continuités végétales à conserver, espaces naturels et verts à conserver, les ripisylves à conserver et renforcer, les zones humides à conserver, les haies et continuités rurales à conserver, les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques à conserver, restaurer ou créer, les linéaires commerciaux et patrimoine bâti...

1.2. MODALITES DEFINIES DANS LA SECTION B

La section B traite de la prise en compte des risques et des nuisances dans le cadre du PLU. Elle liste les différents risques et nuisances du territoire et la manière dont ceux-ci sont pris en compte : voies bruyantes, voies ferrées, risques d'inondation, risques de ruissellement des eaux pluviales, risques d'effondrement et de mouvement de terrain, risques sismiques, risques d'incendie de forêt.

La protection des espaces naturels, agricoles et urbanisés, des biens et des personnes face aux risques est également un objectif majeur du PLU. L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme précise à ce titre que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

Ces risques, qu'ils soient d'origine naturelle ou autre, ont été identifiés et leur prise en compte fait l'objet de mesures adaptées à leurs particularités.

L'article 4 traite du Plan de prévention des risques naturels incendie.

L'article 5 traite du Plan de prévention des risques mouvements de terrains.

L'article 6 traite de la prise en compte de la zone d'expansion de crue de la brague.

L'article 7 traite de la réduction du ruissellement urbain.

L'article 8 traite de la prise en compte de la sismicité dans la construction.

L'article 9 traite de l'isolation acoustique le long des voies bruyantes.

1.3. MODALITES DEFINIES DANS LA SECTION C

La section C regroupe l'ensemble des dispositions ayant un impact sur l'aménagement du territoire.

L'Article 10 précise les modalités d'applications des règles relatives à l'emprise au sol et à la hauteur des constructions ; les conditions générales d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprise publiques ; les conditions générales d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux modalités d'applications des règles relatives aux aires de stationnement.

L'article 11 précise les prescriptions aux adaptations mineurs ; les prescriptions applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations publiques et aux constructions et installations d'intérêt général ; les modalités d'application du droit des sols appliqués aux équipements d'intérêt collectif et services publics– "EICSP" ; et les prescriptions particulières aux bâtiments existants et à la reconstruction des bâtiments existants.

L'article 12 précise les conditions de division foncière et précise que la Ville de Châteauneuf a décidé de soumettre à déclaration préalable les divisions volontaires en propriété ou jouissance d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager dans les zones soumises au droit de préemption (zones urbaines), en zone agricole et en zone naturelle.

1.4. MODALITES DEFINIES DANS LA SECTION D

L'article 13 précise les conditions de la préservation de la diversité commerciale, et rappelle les dispositions applicables en bordures des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial à protéger.

Les articles 14 présentent les dispositions relatives à la mixité sociale. La nécessité de produire du logement social a été soulignée. Pour y parvenir, des périmètres de mixité sociale ont été établis sur **5 secteurs** de mixité sociale.

Numéro d'opération Révisé	localisation	Nombre de logements total opération	Part de logements sociaux	nombre de logements sociaux
SMS-1	Pré du Lac	20	35%	7
SMS 2	Pré du Lac	15	35%	5
SMS 3	Pré du Lac	30	35%	11
SMS 4	Pré du Lac	18	35%	6
SMS 5	Saint Bastian	25	35%	9

1.5. VOLET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

La prescription environnementale n°1 traite des dispositions réglementaires favorables à la transition énergétique ; ainsi le Plan Local d'Urbanisme promeut le développement des énergies solaires en les autorisant, dans le cadre des occupations et utilisations du sol admises par son règlement.

La prescription environnementale n°2 traite des dispositions relatives à la mobilité durable pour la facilitation de l'usage des véhicules motorisés à zéro émission carbone ainsi que la prise en considération de l'usage des cycles dans les projets d'aménagement et programmes immobiliers.

La prescription environnementale n°3 concerne les règles relatives à la protection du patrimoine urbain, architectural, paysager et naturel. La richesse du patrimoine communal, élément de référence de l'identité communale, exige qu'une politique de protection et de mise en valeur soit mise en place dans le cadre du PLU.

Cette richesse s'exprime dans la diversité et la complémentarité liant les différentes entités spatiales structurant le paysage communal. À ce

titre, la politique de valorisation doit se traduire au travers d'une multiple protection.

Cette prescription précise la mise en place d'espaces verts protégés (EVP), secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis ou leur intégration dans le paysage. Ces servitudes sont représentées sur le plan de zonage du PLU par une trame serrée de rond vert.

La prescription environnementale n°4 évoque les dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti local. Des éléments d'architecture et du bâti remarquable ainsi que des éléments naturels et paysagers remarquables, analysés dans le cadre du diagnostic, ont été identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique. Des tableaux ont été constitués comprenant la liste des éléments et les prescriptions réglementaires afférentes. Ces servitudes sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées en application de législations particulières en vue notamment d'assurer la conservation du patrimoine naturel ou culturel.

2. LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

Afin de faciliter la lecture du règlement et éviter les redondances, les règles qui s'appliquent à toutes les zones U ont été regroupées au sein du titre 3 afférent aux « dispositions relatives aux zones urbaines ».

Article 1 Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation des zones U de la commune.

1. Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
2. Les constructions destinées, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation forestière
3. Les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
4. l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
5. les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
6. les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
7. les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
8. le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée
9. les parcs d'attractions

Cet article afférent aux destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières, dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être

interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

L'article 2 rappelle les dispositions applicables de mixité fonctionnelle et sociale.

L'article 3 rappelle les conditions d'implantation des constructions et des volumétries. Des implantations différentes peuvent être admises en cas de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

L'article 4 afin de favoriser une insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale, précise que tous travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles PE 3 et PE 4 du titre 2 du présent règlement. Il rappelle également que les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis. Ainsi leur implantation est choisie de telle sorte que les mouvements de sol sont réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

L'article 5 mentionne des règles générales en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions notamment au titre des coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés, et des aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers.

L'article 6 Pour le stationnement, excepté le stationnement pour l'habitation, toutes les règles sont mentionnées à cet article des

dispositions générales des zones U et AU qu'il s'agisse des véhicules automobiles comme des deux-roues.

L'article 7 précise que les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et l'accès et l'obligation en matière d'infrastructures sont également réglementées dans les DG des zones U et AU.

Pour la desserte, les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Par ailleurs, les voies doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération. Les impasses et débouchés de voies et accès sont réglementés pour assurer la sécurité des usagers.

La desserte par les réseaux publics doit respecter les dispositions générales de l'ensemble des zones. Il est rappelé que le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunal compétent, d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la commune ou de l'EPCI concerné.

L'article 8 mentionne en ce qui concerne l'eau, toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

L'assainissement et les eaux pluviales sont réglementés de façon stricte pour maîtriser notamment les conditions d'écoulement des eaux pluviales et le rejet des eaux usées.

Des dispositifs sont mentionnés pour le raccordement électrique et aux nouvelles technologies de l'information et les conditions de desserte par le débit numérique.

3. LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Dans le même esprit que les dispositions générales des zones U, l'ensemble des dispositions qui concernent de manière uniforme les zones A et N sont regroupées dans les dispositions générales des zones A et N.

Dans l'ensemble des zones A et N, sont interdits les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées à l'exploitation agricole et forestière ou soumises à conditions particulières à **l'article 1** des dispositions générales des zones A et N.

Dans l'ensemble des zones N et A sont interdits :

1. Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article DP A et N1 à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et des ouvrages nécessaires à la mise en sécurité de ces risques face aux risques naturels (incendies de forêt, inondation...).
2. Toute construction ou occupation du sol non mentionnée à l'article DP A et N1 est interdite, notamment les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature que ce soit.
3. L'extraction de terre y est strictement interdite.
4. Les murs de soutènement autres que ceux liés à une occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone.
5. Sont également interdites les zones de dépôt de ferraille, de matériaux, de déchets et d'épandage et de produits polluants.

Cet article afférent aux destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU les occupations et utilisations du sol peuvent être

interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

L'article 2 afférent à la mixité fonctionnelle et sociale n'est pas réglementé.

L'article 3 rappelle les conditions d'implantation des constructions et des volumétries. Des implantations différentes peuvent être admises en cas de reconstruction d'une construction existante implantée avec retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

L'article 4 rappelle les règles architecturales applicables concernant les éléments en façades et saillies, les aspects généraux des constructions, les clôtures et portails.

L'article 5 concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, des règles sont émises concernant les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés, pour limiter l'imperméabilisation des sols, ou pour limiter la conservation des individus végétaux.

L'article 6 mentionne le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

L'article 7 mentionne les conditions de desserte sont rappelées pour les voies publiques ou privées, l'accès et l'obligation imposées en matière d'infrastructure.

L'article 8 mentionne que les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et télécommunications sont régis par les dispositions générales à toutes les zones.

En revanche, les règles en matière d'eau, de défense contre l'incendie, d'assainissement sont explicitées dans ce chapitre.

IV. LES CHOIX EN MATIERES DE DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Rappel de l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Conformément à cette définition, ont été classés en zone urbaine l'ensemble des quartiers bâtis présentant des densités minimales suffisantes (établi en fonction de la proximité des constructions les unes avec les autres, de l'emprise au sol observé et du nombre de constructions existantes).

En fonction de la desserte par les réseaux (AEP, EU, voiries...) et de l'intérêt paysager de chacun des quartiers, des règles d'implantation et de densités spécifiques ont été définies.

Dans les zones urbaines, le choix des coefficients d'emprise au sol, prospects, coefficient d'espaces verts, etc. résulte d'une volonté de répondre aux axes 1 et 3 de maîtrise du développement urbain et de protection des paysages.

Cet objectif se décline en plusieurs actions à mettre en œuvre :

- Mobiliser le foncier résiduel et favoriser le renouvellement urbain dans les secteurs peu dense ;
- Autoriser de petites extensions en greffe urbaine ;
- Préserver et protéger les formes urbaines du centre-village ;
- Affirmer le caractère urbain du centre urbain Pré du Lac ;
- Faciliter l'intégration paysagère de l'urbanisation et des constructions, notamment dans la pente ;

- Maintenir les caractéristiques architecturales du bâti communal (prospect, alignement...).

POS APPROUVE		
Zone	ha	% commune
UAa	3,4	0,38%
UAb	1,7	0,19%
UBa	0,9	0,10%
UBb	3,8	0,42%
ZAC	2,5	0,28%
TOTAL ZONE U	12,3	1,36%

PLU approuvé en 2016		
Zone	ha	% commune
UA	2,7	0,30%
UBa	5,7	0,63%
UBb	4,3	0,48%
UBe	6,8	0,75%
UBm	14,9	1,65%
UD	5,0	0,55%
UDa	90,9	10,05%
UDb	224,3	24,80%
UMa	0,8	0,09%
UMb	2,0	0,23%
UMc	0,5	0,05%
UZa	1,0	0,11%
UZb	3,4	0,38%
UZI	1,9	0,21%
TOTAL ZONE U	364,2	40,27%

PLU révisé		
Zone	ha	% commune
UA	2,7	0,30%
UBa	10,7	1,18%
UBb	4,5	0,50%
UBe	7,1	0,78%
UBm	10,7	1,19%
UD	5,0	0,55%
UDa	98,1	10,84%
UDb	228,8	25,30%
UZa	0,9	0,10%
UZb	3,1	0,34%
UZI	1,7	0,19%
TOTAL ZONE U	373,3	41,28%

1. LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre historique à tissu urbain continu du village de Châteauneuf concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation du centre-ville.

La zone UA est une zone urbaine patrimoniale qui correspond au centre historique, un tissu urbain ancien et continu du Village de Châteauneuf. Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine existante, à savoir une implantation dense et continue le long des voies et la typologie architecturale des bâtiments (certains datent du XVIème siècle).

C'est une zone à dominante habitat.

Le village est identifiable par un tissu dense et resserré, une continuité des constructions en alignement des voies souvent étroites et parfois plus larges et rectilignes. Les îlots sont de petite taille avec un bâti occupant la majeure partie d'un parcellaire peu large.

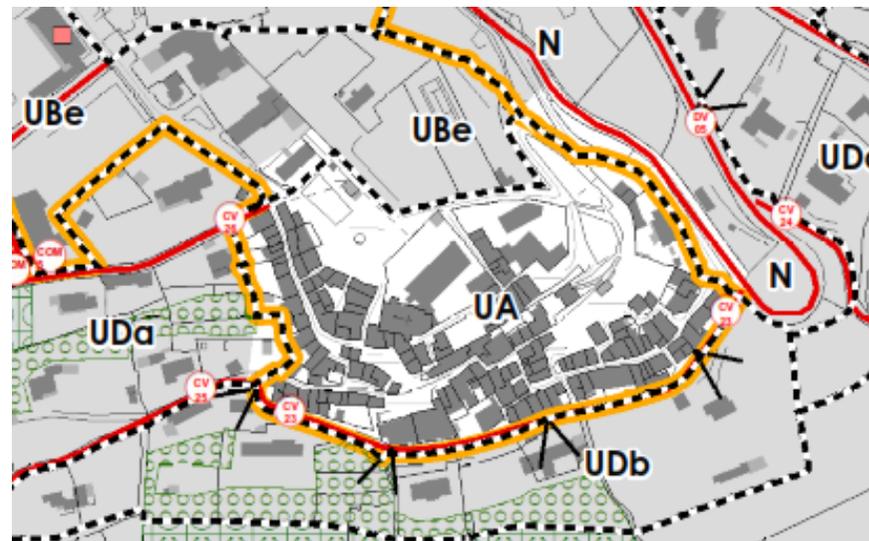
Justification et évolution du zonage

Hormis des programmes de réhabilitation, le tissu urbain du vieux village a peu évolué lors de la période récente et il convient de préserver les subdivisions entre ce noyau moyenâgeux et les extensions contemporaines.

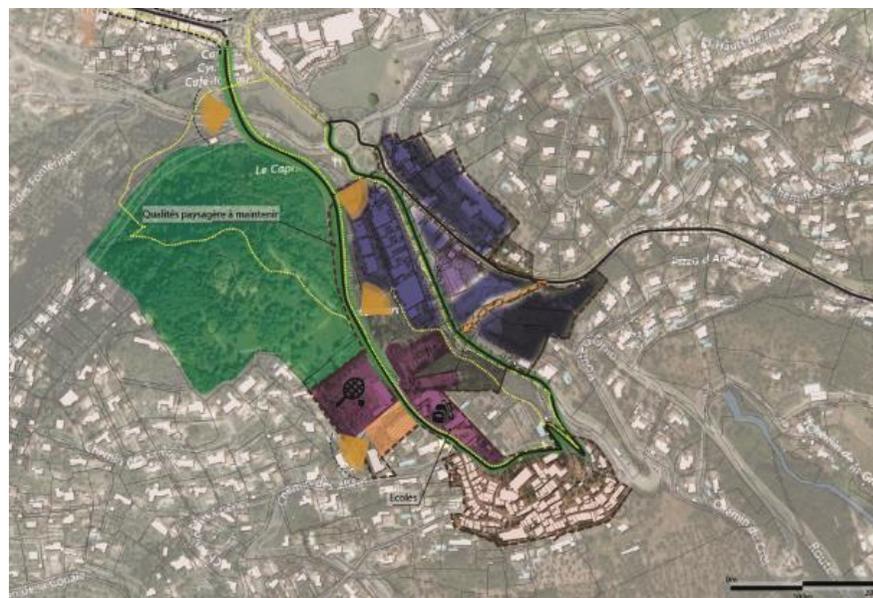
Les limites de la zone UA du présent PLU n'évoluent pas par rapport à la zone UA du PLU précédent. La surface de la zone est maintenue à 3 ha.

La limite Sud de la zone UA suit parfaitement le Chemin de la Cazette.

La zone UA correspond strictement au vieux village sur son promontoire à ses rues étroites, ses venelles et ses lacis d'escaliers qui servent d'accès à un habitat traditionnel.



Extrait du présent PLU



Extrait de l'OAP n°2

Caractéristiques du règlement

Le règlement a été établi de façon à répondre aux objectifs du PADD concernant la maîtrise du développement urbain, le maintien et le développement de l'activité artisanale :

- Permettre le développement des équipements du centre-Village
- Préserver et protéger les formes urbaines du centre-village
- Liaisonner le cœur urbain par des cheminements doux et cyclables ;
- Donner une identité « verte » aux quartiers et les relier par des liaisons douces ;
- Permettant l'installation d'activités artisanales non nuisibles dans le village, et le centre-urbain.

D'une manière générale, la zone UA présente une vocation mixte (habitat, activités, commerces, équipements publics et hôteliers). Est exclue toute construction non compatible avec le caractère résidentiel de la zone, en particulier celle destinée à une activité industrielle, d'entreposage de dépôt ou d'hébergement de plein air.

Les constructions à usage d'artisanat sont conditionnées par le respect des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et ne doivent donc pas générer de risques ou de nuisances.

Ainsi, les constructions à usage d'habitation sont favorisées et les commerces et autres activités participant à l'attractivité d'un centre urbain sont autorisés.

La zone UA est déjà constituée et n'est pas amenée à évoluer de façon significative, aussi les règles qui s'appliquent perpétuent l'implantation à l'alignement et en ordre continu des bâtiments, ainsi que l'aspect architectural.

Les constructions ou reconstructions sont maintenues dans les volumétries existantes (**article 3**) avec un principe de continuité du bâti et d'alignement des constructions permettant de conserver le cadre bâti.

L'article 3.1 relatif à l'emprise au sol des constructions remplace l'article 14 de l'ancien PLU (Coefficient d'Occupation des Sols) et n'est pas réglementé. L'ensemble des autres règles relatives à la morphologie urbaine suffit à garantir le maintien d'un tissu urbain cohérent.

L'article 3.2 relatif à la hauteur des constructions est conditionné par la hauteur des bâtiments voisins. La hauteur ne peut en effet excéder +0,50m par rapport au bâtiment le plus élevé. Cette règle favorise le respect de l'épannelage des bâtiments du village. Une exception est autorisée pour la restauration des bâtiments existants qui auraient une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter la hauteur d'origine et pour les éléments techniques permettant l'implantation de capteurs d'énergie solaire et d'éléments de décor architecturaux dans le respect de l'article 4.

L'article 3.3 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques favorise le maintien des volumétries existantes, à savoir l'obligation d'alignement sur rue des bâtiments. Des exceptions sont autorisées dans le cas où le bâtiment voisin serait implanté en retrait ou s'il s'agit d'extensions de bâtiments existants.

L'article 3.4 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et maintenu et favorise là encore le maintien des volumétries existantes en déterminant des règles de mitoyenneté de principe dans la bande des 15 mètres à partir de l'alignement, soit d'une limite latérale à l'autre au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite

parcellaire qui en est le plus rapproché. Si tel n'est pas le cas, une distance minimale de recul est fixée à 4m.

Les articles 3.3 et 3.4 précisent qu'à l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 50cm de profondeur par rapport au nu de façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60cm du sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables si ils sont autorisés.

L'article 4 reste fidèle à l'architecture villageoise sans pour autant brider des réalisations de conception architecturale contemporaine. Il prend en compte les servitudes de vue matérialisées sur le plan. La préservation des caractéristiques architecturales et urbaines du village et de ses extensions passe aussi par l'imposition de règles qualitatives.

L'article 5 relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations est maintenu. Il garantit la présence du végétal en milieu urbain même dense et impose la plantation d'arbre dans les aires de stationnement.

L'article 6 relatif au stationnement est inchangé par rapport au PLU de 2016 annulé. Là où il était exigé un nombre de place en fonction de l'usage des constructions, le règlement rend cohérent le fonctionnement du centre historique : il n'est exigé aucune aire de stationnement, voiture, 2 roues, livraison poids lourd ou car supplémentaire si la parcelle ne présente aucune capacité d'accueil d'une aire de stationnement. Cette disposition garantie la conservation de la morphologie urbaine existante.

Article 7 relatif à la desserte par les voies publiques ou privées rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies pour être considérés comme constructibles afin de permettre une densification durable.

L'article 8 rappelle que le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement est obligatoire.

Les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées sauf en cas de réseau unitaire existant. Le raccordement au réseau d'assainissement eaux usées des eaux de drainage du terrain est interdit.

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Le raccordement à une desserte Très Haut Débit des nouvelles constructions pourra être réalisé dans les secteurs desservis.

Enfin, des aires de stockage des ordures ménagères doivent être prévues, directement accessibles et correctement dimensionnées pour toute construction nouvelle

2. LA ZONE UB

La zone UB correspond aux secteurs d'habitat collectif et d'équipements publics et est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 – Pré du Lac.

Justification et évolution du zonage

Les périmètres de la zone UB du présent PLU évoluent par rapport à la zone UB du précédent PLU mais le nombre de secteurs de la Commune est inchangé. Elle se compose de quatre secteurs :

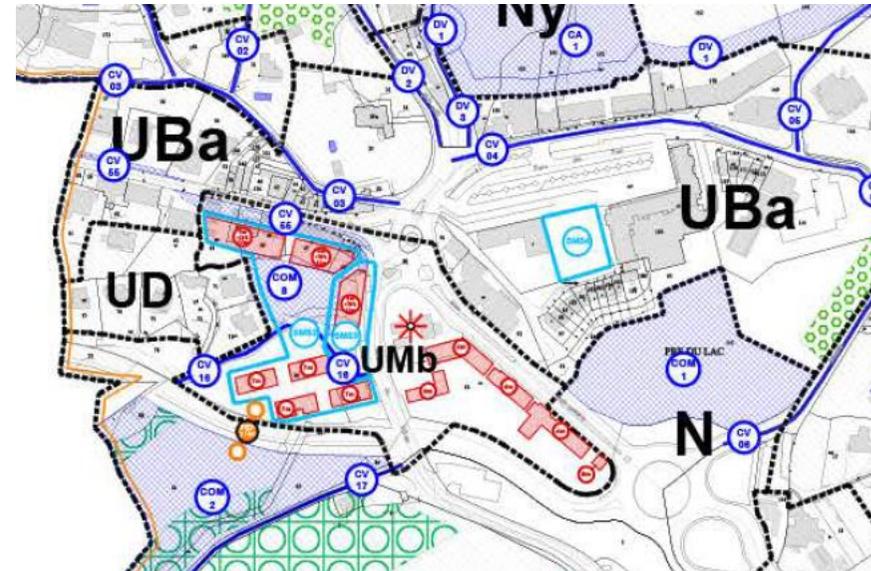
- secteur UBa : quartier des Pins et Pré du Lac,
- secteur UBb quartier des Mousquettes et de l'Adret.
- secteur UBe de la Treille et de Saint Jaume : pôles d'équipements publics
- secteur UBm de la route de Grasse - route du Camp de Tende

Ces derniers se distinguent par la hauteur autorisée des constructions et sur le secteur UBe, par sa destination à usage d'équipements publics.

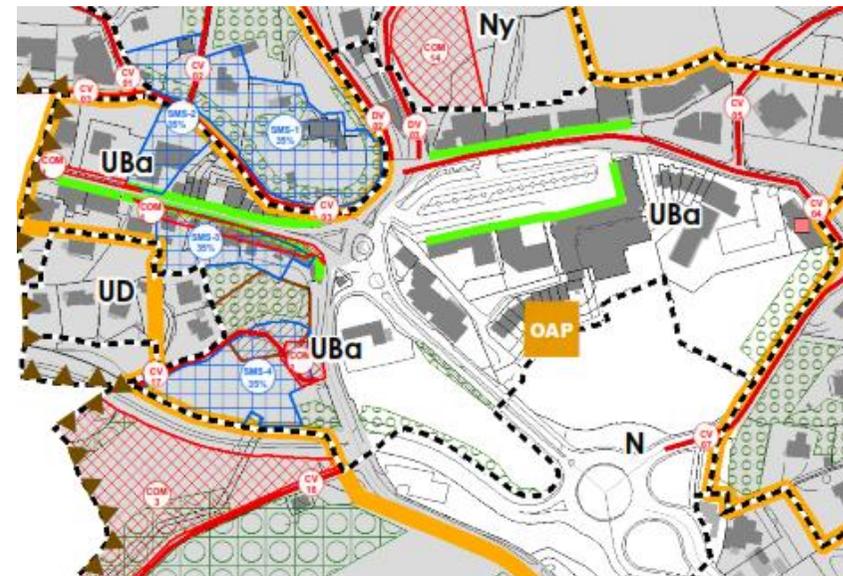


Extrait de l'OAP de Pré du Lac

Le secteur UBa



Extrait du PLU de 2016 annulé

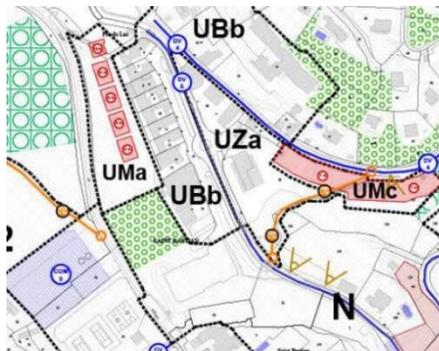


Extrait du nouveau PLU - Secteur UMB déclassé au profit du secteur UBa

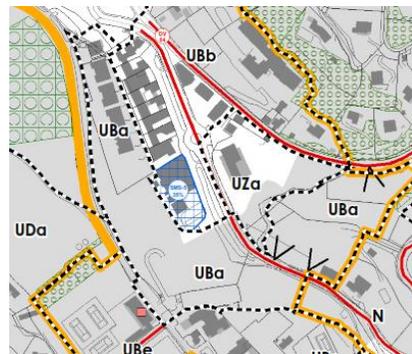
A l'entrée de la Commune, de part et d'autre de la RD 2085, la zone UBa s'étend et se prolonge au profit du secteur UMb. Ensuite le long de la RD 2210 et du chemin du Cabanon, le secteur recouvre ainsi le quartier des Pins par une extension du secteur UBa ainsi que les quartiers des Mousquettes et du village au détriment du secteur UMa, UMc et de la zone N afin de prendre en compte le caractère du secteur qui reflète davantage la typologie et les fonctionnalités de l'ensemble du bâti et de certaines activités.

Le secteur UBa est constitué d'un tissu d'habitat collectif. Il se distingue des tissus pavillonnaires majoritaires alentours. Les logements collectifs se localisent exclusivement dans le centre village et sur le secteur de Pré du Lac. A l'habitat collectif se mêlent commerces et services. Ce quartier est le secteur le plus dense de la commune après le centre historique.

Pré du Lac est un pôle de commerces et de services. On y trouve principalement les services de restauration et d'hébergement, les principaux commerces d'alimentation et les services de proximité qui s'organisent autour d'un grand parking central entouré de commerces et services divers et variés.



Extrait du PLU de 2016 annulé



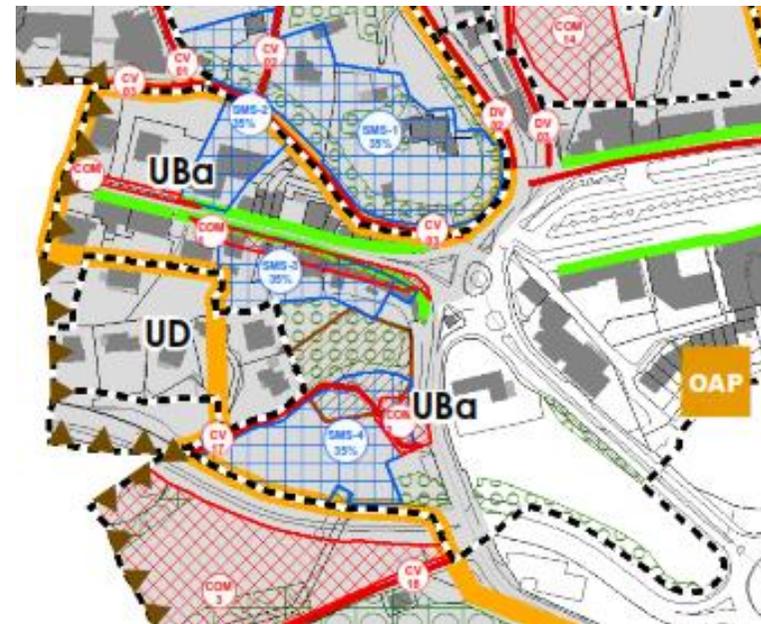
Extrait du nouveau PLU - Secteurs UMa, UMc et N déclassés au profit du secteur UBa

Conformément au PADD, à l'OAP, au SCoT et au PLH de la CASA, les nouvelles dispositions réglementaires renforcent le rôle de centralité de Pré du Lac et confirment la volonté de renouvellement urbain et de densification de ce secteur, ainsi que le renforcer la mixité sociale.

Quatre servitudes de mixité sociale (SMS), identifiées au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, ont été appliquées sur des parcelles du quartier des Pins. Elles projettent la réalisation d'un programme de 35% en logements sociaux.

Des espaces verts protégés (EVP) inexistant au PLU de 2016 annulé ont été identifiés sur l'ensemble du quartier. Ils permettent de préserver le cône de vue et de poche de verdure et de respiration entre les constructions.

Ce secteur est également concerné par quatre Emplacements Réservés.



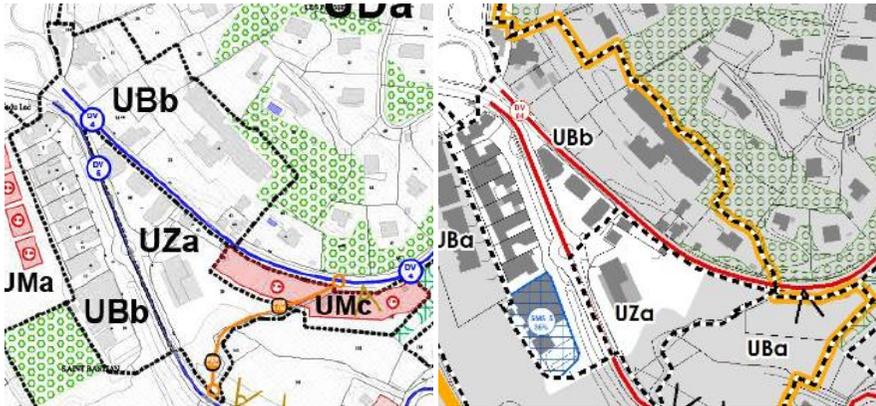
Extrait du nouveau PLU

Le secteur UBb

Les Mousquettes :

Ce secteur concerne une partie de la ZAC des Mousquettes. Il est composé de maisons en bande, occupées par quelques services de proximité et des commerces spécialisés ainsi que quelques logements situés en retrait. Il s'agit d'un second point de centralité pour la Commune accessible à pied depuis le village.

La superficie du secteur a augmenté au détriment des secteurs UDa qui intègre une parcelle dont le caractère est similaire à celui de la zone UB et le secteur UZa car cette portion n'est plus nécessaire aux besoins de développement du secteur UZa.



Extrait du PLU de 2016 annulé

Extrait du nouveau PLU

Les espaces verts protégés (EVP) au PLU de 2016 annulé ont été redessinés au Nord et le long de la Route de Nice sur ce secteur.

La limite Sud de ce secteur est bordée par deux emplacements réservés qui n'ont pas été réalisés. Toutefois, la numérotation de ces ER a évolué entre le PLU de 2016 annulé et le nouveau PLU :

- DV4 : pour l'aménagement à 10m d'emprise de la plateforme de la RD 2085 du rond-point Bel Air à la limite de Commune avec le Rouret
- DV5 : pour l'aménagement à 10m d'emprise du RD 3 du rondpoint des Mousquettes jusqu'à la limite de Commune avec Opio

L'Adret :

Il s'agit du prolongement de Pré du Lac, composé de logements sous forme d'habitat collectif. Ce secteur se distingue des tissus pavillonnaires majoritaires alentours. Bâti sur des restanques en bordure du Chemin de Vence, il offre un point de vue sur le fond de vallée de l'arrière-pays grassois. La limite Nord de ce secteur est bordée par l'emplacement réservé CV1 pour l'aménagement à 6 m d'emprise du chemin du Pilon et la création d'une aire de retournement de 12 m de diamètre à sa terminaison.

La Treille :

Le secteur UBe permet d'attribuer aux équipements publics scolaires de la Commune un zonage cohérent, ces équipements seront enrichis au Nord-Ouest de la zone par la création du groupe scolaire de la Treille et de la Cantine des écoles de Châteauneuf. Le projet est matérialisé par l'Emplacement Réservé COM6. La desserte viaire est quant à elle concernée par 3 ER :

- CV29 pour l'aménagement à 7m d'emprise du chemin de la Rouguière
- CV26 Aménagement à 7m d'emprise du Chemin des Allées
- COM3 Création d'un parc paysager du bas de la Treille
- COM13 Régularisation et aménagement du carrefour du chemin de l'Espère et la RD 4.

Saint-Jeaume :

Il s'agit d'une mise à jour du zonage sans modification du périmètre de la zone. Le nouveau règlement est cohérent avec l'occupation actuelle du sol : le Gymnase du Bois de Saint-Jeaume.

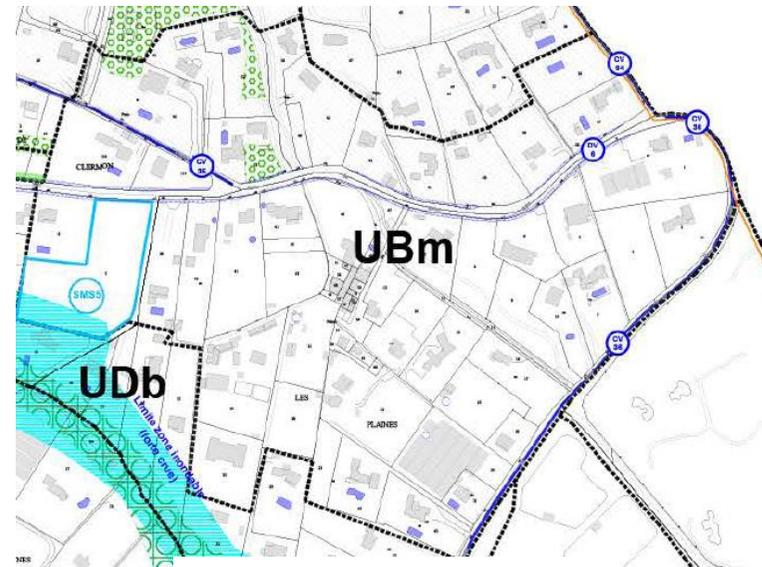
Le secteur UBm

Ce secteur est situé dans la partie centrale du « croissant » communal, en limite à l'Est avec Opio (Le Plan de Clermont). Il se caractérise par un habitat pavillonnaire, avec présence d'anciennes exploitations agricoles (serres). Quelques activités sont présentes au Sud de la route de Grasse. Ce zonage offre une réglementation cohérente avec l'occupation actuelle du sol. Au Nord du secteur, les EVP ont été redéfinis.

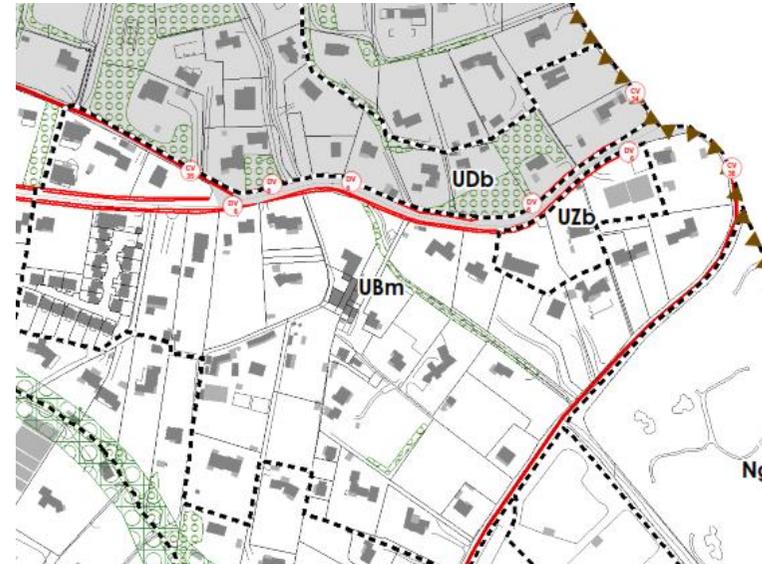
La voirie est concernée par des ER :

- DV6 pour l'aménagement à 10 mètres d'emprise de la plateforme de la RD 7 sur l'ensemble de la traversée du territoire
- CV34 pour l'aménagement à 6 mètres d'emprise du chemin des Quarantiers
- C35 pour l'aménagement à 7 mètres d'emprise du chemin du Plan de Clermont
- CV36 pour l'aménagement à 7 mètres d'emprise du chemin de Clermont CV13 pour l'aménagement à 8 mètres d'emprise du chemin du Camp de Tende.

Trois parcelles en secteur UBm sont déclassées au profit du secteur UZb afin de répondre au caractère de ce dernier et y autoriser les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement et à la surveillance des installations économiques.



Extrait du PLU de 2016 annulé



Caractéristiques du règlement

D'une manière générale, la zone UB présente une vocation mixte (habitat, activités, commerces, équipements publics). Est exclue toute construction non compatible avec le caractère résidentiel de la zone soit en particulier celle destinée à une activité industrielle, de dépôt ou d'hébergement de plein air. Les constructions à usage d'artisanat sont conditionnées par le respect des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et ne doivent donc pas générer de risques ou de nuisances.

Ainsi, les constructions à usage d'habitation sont favorisées et les commerces et autres activités participant à l'attractivité des espaces de centralité sont autorisés. Les équipements publics sont bien identifiés avec une réglementation qui leur est propre.

L'article 1 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières est largement détaillé. En effet, en concordance avec les objectifs du PADD et du SCoT CASA, cet article énumère les conditions à respecter pour un développement urbain durable et conforme à la volonté communale, dans un souci de Développement Durable, de prise en compte des risques naturels et des nuisances, de la protection du patrimoine bâti, de la préservation de la Trame Verte et Bleue, des servitudes de Mixité Sociale.

Les constructions ou reconstructions sont maintenues dans les volumétries existantes (**article 3**) avec un principe de continuité du bâti et d'alignement des constructions permettant de conserver le cadre bâti.

L'article 3.1 relatif à l'emprise au sol des constructions remplacent l'article 14 de l'ancien PLU (Coefficient d'Occupation des Sols) est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière. Cette emprise maximale est portée à 75% dans le secteur UBe.

L'article 3.2 relatif à la hauteur des constructions est conditionné par la hauteur des bâtiments voisins. Ainsi, en secteur UBa, quartiers d'habitat collectif, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres, ce qui constitue un changement pour les constructions aux abords de la RD 2085 et celles du quartier des Pins, respectant les objectifs du PADD, les objectifs de densification et de mixité sociale. En zone UBb la hauteur maximale n'est pas modifiée par rapport au PLU antérieur : 7 mètres et 8,5 mètres en hauteur frontale. Pour les secteurs UBe, celui de la Treille voit la hauteur maximale passée de 8,5 mètres à 9 mètres permettant la réalisation des équipements futurs, et la hauteur pour le Gymnase est fixée à 12 mètres. Enfin, la hauteur des bâtiments dans le secteur UBm du Plan de Clermont qui était fixée à 8,5 mètres, diminue à 7 mètres dans un souci de cohérence globale avec les constructions existante et la morphologie d'ensemble.

L'article 3.3 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques favorise le maintien des volumétries existantes, à savoir l'obligation d'alignement sur rue des bâtiments. Dans les autres cas, l'article impose un recul minimal d'implantation de 3 mètres.

L'article 3.4 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et maintenu et favorise là encore le maintien des volumétries existantes en déterminant des règles de mitoyenneté de principe dans la bande des 15 mètres à partir de l'alignement, soit d'une limite latérale à l'autre au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché. Si tel n'est pas le cas, une distance minimale de recul est fixée à 4m.

Les articles 3.3 et 3.4 précisent qu'à l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 50cm de

profondeur par rapport au nu de façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60cm du sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables si ils sont autorisés.

L'article 4 reste fidèle à l'architecture villageoise sans pour autant brider des réalisations de conception architecturale contemporaine. Il prend en compte les servitudes de vue matérialisées sur le plan. La préservation des caractéristiques architecturales et urbaines du village et de ses extensions passe aussi par l'imposition de règles qualitatives. En effet, la zone UB, s'apparente à des quartiers résidentiels contemporains mixtes sans homogénéité architecturale. Les conditions sont donc réunies pour laisser la latitude nécessaire à une création architecturale contemporaine et laisser notamment la place aux énergies renouvelables.

L'article 5 relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations est maintenu. Il garantit la présence du végétal en milieu urbain même dense et impose la plantation d'arbre dans les aires de stationnement. Ainsi il impose un minimum de 25% d'espaces verts par unité foncière, et la création d'aires de stationnement paysagées. La plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements est exigée. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes afin de préserver la Trame Verte existante. Pour la préservation des Espaces Boisés Classés, les demandes de défrichement sont irrecevables et les coupes et abattages soumis à autorisation. Les Espaces Verts Protégés sont préservés par la réglementation.

L'article 6 relatif au stationnement est inchangé par rapport au PLU de 2016 annulé. Là où il était exigé un nombre de place en fonction de l'usage des constructions, le règlement rend cohérent le fonctionnement du centre historique : il n'est exigé aucune aire de stationnement, voiture, 2 roues, livraison poids lourd ou car supplémentaire si la parcelle ne présente aucune capacité d'accueil d'une aire de stationnement. Cette disposition garantie la conservation de la morphologie urbaine existante.

Article 7 relatif à la desserte par les voies publiques ou privées rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies pour être considérés comme constructibles afin de permettre une densification durable.

L'article 8 rappelle que le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement est obligatoire.

Les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées sauf en cas de réseau unitaire existant. Le raccordement au réseau d'assainissement eaux usées des eaux de drainage du terrain est interdit.

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Le raccordement à une desserte Très Haut Débit des nouvelles constructions pourra être réalisé dans les secteurs desservis.

Enfin, des aires de stockage des ordures ménagères doivent être prévues, directement accessibles et correctement dimensionnées pour toute construction nouvelle

3. LE ZONE UD

La zone UD est une zone urbaine correspondant aux quartiers d'habitat individuel, aux extensions à forte dominante pavillonnaire avec contraintes paysagères ou environnementales. Elle concerne des zones construites et suffisamment équipées présentant un intérêt paysager.

La volonté de circonscrire le développement urbain en fonction du degré plus ou moins sensible des secteurs sur le plan paysager notamment a été conservée dans la révision du PLU. Si le caractère paysager de ces secteurs est avéré, le degré d'urbanisation et d'équipement observé ne permet pas un classement en zone naturelle. C'est pourquoi le maintien en zone urbaine reste la règle sur les enveloppes bâties existantes. Pour autant, certaines limites de zones ont fait l'objet de reclassement en zones inconstructibles de type agricoles ou naturelles.

Justification et évolution du zonage

La zone UD et ses sous-secteurs prennent en compte la trame d'espace paysager sensible du SCOT de la CASA, elle-même reprise de la trame d'espace paysager sensible de la DTA des Alpes Maritimes.

La zone UD correspond aux quartiers d'habitat diffus et individuel. Cette zone est maintenue dans le présent PLU, zone urbaine paysagère, où les constructions s'intègrent au mieux dans un paysage essentiellement végétal. Cette zone correspond à de nombreux quartiers sur toute l'étendue de la Commune et représente 320 ha soit 35 % de son territoire. Certains secteurs UDb au PLU de 2016 annulé sont classés en zone UD mais les quartiers identifiés en zones UD, UDa ou UDb (quartiers d'habitat individuel) sont maintenus. Dans cette zone le bâti, individuel sur de grandes parcelles, est le plus souvent en situation de piémont et peu perceptible (altitude limitée). Son adaptation au relief

(les micro-reliefs sont préservés par la conservation des boisements) et la bonne qualité du couvert végétal garantissent son insertion dans le grand paysage. Les 3 secteurs sont détaillés ci-après par zones et par quartiers.

La zone UD

La zone UD est maintenue entre le PLU de 2016 annulé et le présent PLU.

Le lotissement de Saint-Jeaume :

Situé dans la partie centrale au Nord du « croissant » de Châteauneuf, ce lotissement d'une trentaine de maisons mitoyennes a motivé la création d'une nouvelle zone. Il est classé en zone UD pour une réglementation cohérente avec l'urbanisation existante. Un EVP a été identifié en bordure de l'EBC, renforçant la protection incendie et la conservation de l'ambiance paysagère.

Groupe d'habitations L'Ubac et Le Bois :

Situé au Nord du lotissement de Saint-Jeaume et pour les mêmes raisons que celui-ci, ce groupe d'habitation dispose d'une réglementation actualisée et un zonage adapté à l'occupation du sol existante. Les limites du secteur s'appuient sur celle des EBC au Nord. Ce secteur est concerné par l'Emplacement Réservé CV06 pour l'aménagement à 6 mètres d'emprise du Chemin de l'Hubac.

Pré du Lac Ouest en limite de Commune :

Le PLU permet de redéfinir des limites de secteurs pour aboutir à un zonage cohérent avec l'occupation du sol existante. Il comprend l'urbanisation qui se situe en second plan au carrefour de Pré du Lac.

Le secteur UDa

Ce secteur UDa correspond aux quartiers d'habitat diffus aux caractéristiques similaires. Ainsi, le zonage accordant une véritable cohérence aux constructions existantes évolue afin de prendre en compte la morphologie urbaine, et les contraintes paysagères. L'identification de nombreux Espaces Verts Protégés permet de renforcer la conservation de cette ambiance paysagère et de la Trame Verte. Ils permettent de limiter l'étalement urbain.

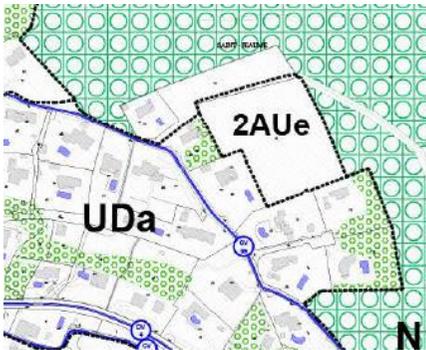
L'Adré Sud :

Les limites de la zone UDa de l'Adré sont conservées avec son urbanisation existante sensiblement plus importante que le secteur UDb sur laquelle elle appuie sa limite Nord. Elle constitue un ensemble d'habitat pavillonnaire cohérent.

Les Faisses / La Fouan / Saint-Jeaume Est :

Cette importante zone UDa du PLU est la partie la plus urbanisée et la mieux équipée par rapport au secteur UDb.

La zone UDa s'étend à l'Est sur le secteur 2AUe. Son parcellaire et son urbanisation justifient ce classement.



Extrait du PLU de 2016 annulé



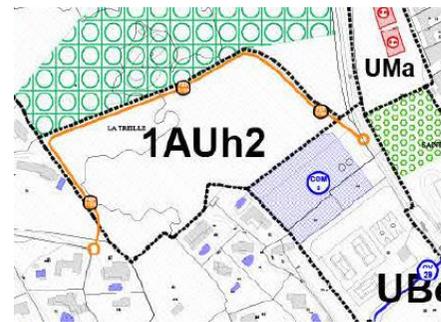
Extrait du nouveau PLU

Ce secteur est concerné par cinq Emplacements Réservés :

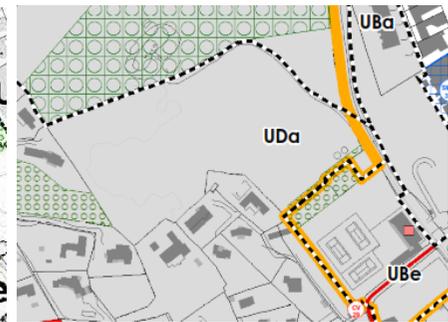
- DV4 pour l'aménagement à 10 mètres d'emprise de la plateforme de la RD 2085 du rond-point Bel Air à la limite de Commune avec le Rouret.
- En limite Nord :
 - o CV06 pour l'aménagement à 6 mètres d'emprise du Chemin de l'Hubac
 - o CV07 pour l'aménagement à 6 mètres d'emprise de la traversée de Saint-Jeaume.
- Au centre : CV08 pour l'aménagement à 7 mètres d'emprise du chemin du Caroubier.
- Et à l'Est : CV09 pour l'aménagement à 7 mètres d'emprise du chemin de Saint-Jeaume.

La Colle / Le Village / Peireret :

Elle s'agrandit au Nord, au niveau de l'EBC, au détriment du secteur 1AUh2 du PLU antérieur.



Extrait du PLU de 2016 annulé



Extrait du nouveau PLU

Le secteur UDb

L'Adret Nord :

En zone B1 du PPRIF, l'identification de nouveaux EVP et la réglementation permet de renforcer la sécurité de ce secteur déjà bâti. La limite Nord s'appuie sur la zone Rouge du PPRIF.

Le Cabanon

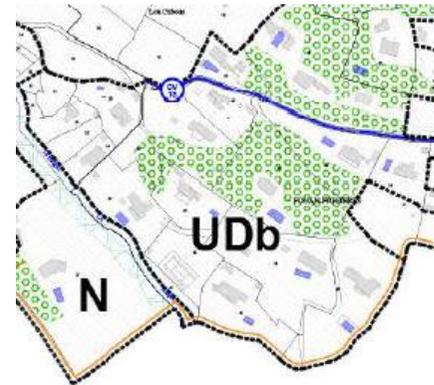
Ce secteur urbanisé constituant une zone résidentielle dont les périmètres en cohérent autour des terrains bâtis ont été maintenus dans le présent PLU.

Saint-Jeaume Ouest / Lou Gibous

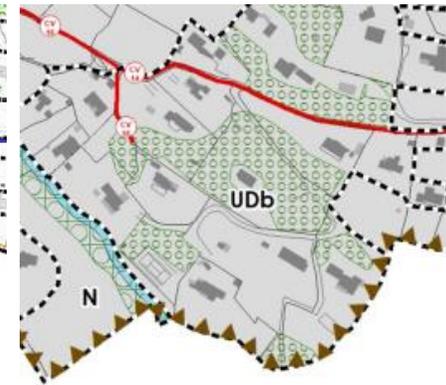
La protection de tous les espaces plantés, boisés ou anciens secteurs agricoles ont été renforcés par l'identification de nouveaux EVP au zonage. Ce secteur se positionne au second plan au Nord de la RD 2085, le premier plan étant la zone UDa décrite plus haut. Ce secteur est concerné par un Emplacement Réserve : CV09 pour l'aménagement à 7 mètres d'emprise du chemin de Saint-Jeaume.

La Condamine / Fouan-Figuières

Ce secteur relativement bien équipé est occupé par une urbanisation de densité moyenne constitué d'un habitat pavillonnaire. Des terrains à valeur agricole ont été classés en zone A au présent PLU ce qui explique le découpage de la limite Ouest. Les espaces verts sont conservés voire développés par l'application au zonage des EVP.



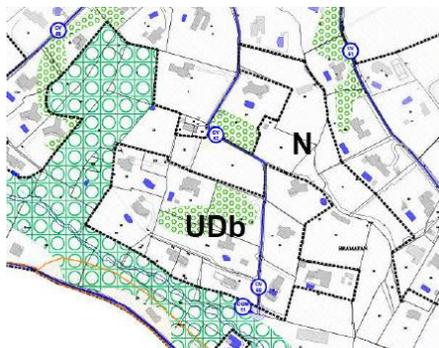
Extrait du PLU de 2016 annulé



Extrait du nouveau PLU

Le secteur est traversé par l'Emplacement Réserve CV14 pour l'aménagement à 6 mètres d'emprise du chemin de Bergier.

Parallèlement, certaines parcelles en zone naturelle sont déclassées afin de prendre en compte le caractère constructible et la continuité urbaine au profit du secteur UDb. La révision du PLU permet de relier deux secteurs UDb entre eux en classant une parcelle urbanisée qui était classée en zone naturelle.

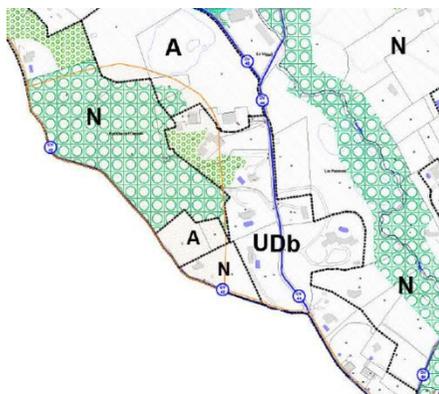


Extrait du PLU de 2016 annulé

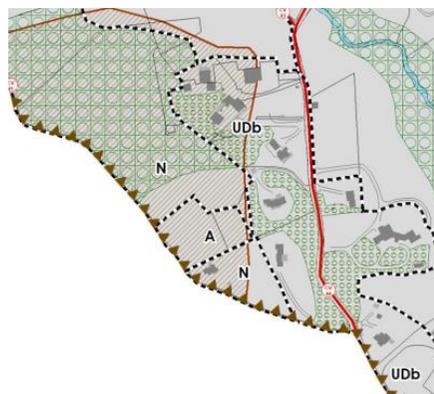


Extrait du nouveau PLU

La révision permet de régulariser une parcelle située en périphérie Nord du secteur UDb suivant. Cette dernière disposant d'une construction d'habitation est étant classée en zone agricole au PLU de 2016 annulé, le présent PLU régularise le caractère constructible de celle-ci.



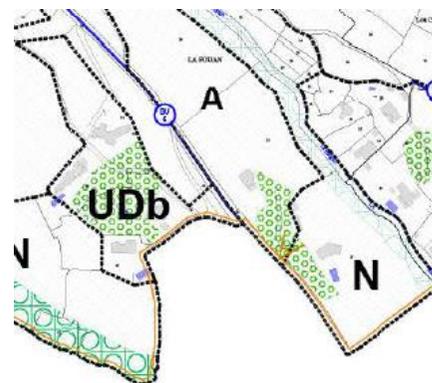
Extrait du PLU de 2016 annulé



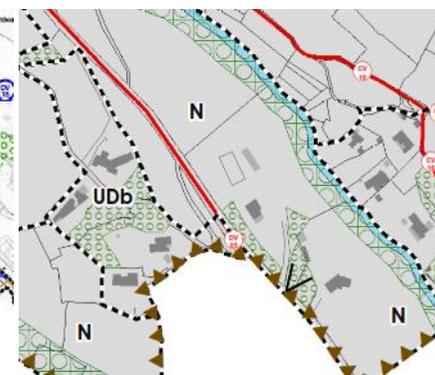
Extrait du nouveau PLU

Les Ferrages

La révision du PLU permet d'appliquer des limites cohérentes avec l'occupation du sol tout en protégeant les espaces plantés, garants de l'ambiance paysagère. La présence de l'ER DV5 qui prévoit de la voie justifie ce classement.



Extrait du PLU de 2016 annulé



Extrait du nouveau PLU

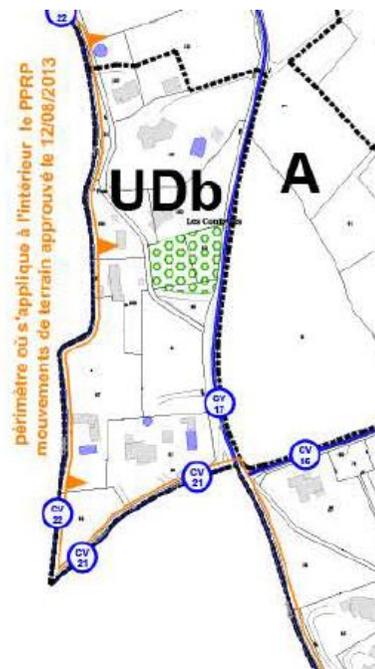
San Peyre

Classée en zone NBc au POS, celle-ci a fait l'objet d'un découpage prenant en compte la valeur agricole des terrains et révélant les secteurs bâtis. Il en résulte ces trois secteurs UDb, séparés par une zone Agricole.

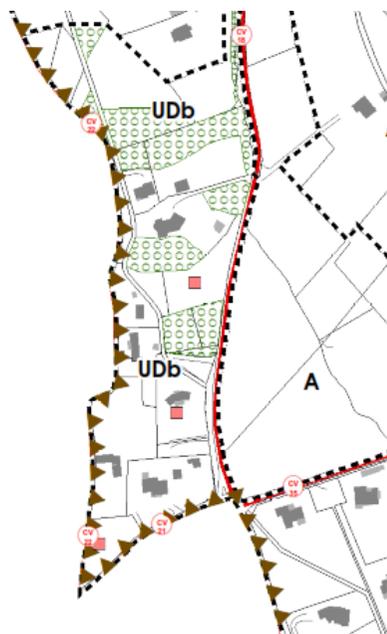
La Trinité, Le Clermont, Plan de Clermont

L'intégration d'une partie de zone agricole au Nord du secteur UDb a conduit au découpage qui suit. Le PLU crée de nouveaux EVP afin de limiter les possibilités d'urbanisation et le maintien d'espaces naturels. Il appuie ses limites sur l'urbanisation existante. La partie du Plan de Clermont occupée par de l'habitat pavillonnaire concernée par trois Emplacements Réservés :

- CV18 pour l'aménagement à 7 mètres d'emprise du chemin de La Treille
- CV21 pour l'aménagement à 6 mètres d'emprise du chemin du Peylobet
- CV22 pour l'aménagement à 6 mètres d'emprise du chemin des Confréries

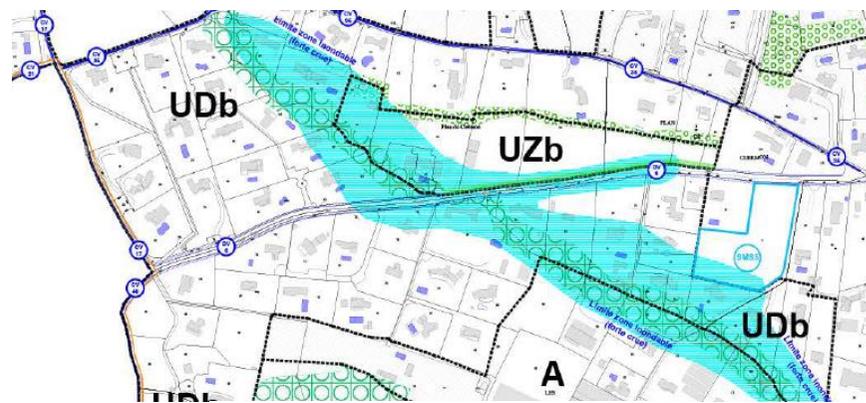


Extrait du PLU de 2016 annulé

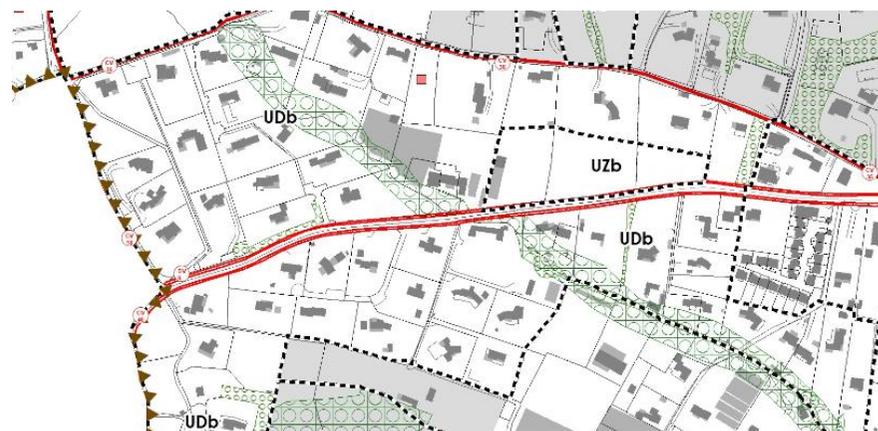


Extrait du nouveau PLU

Le secteur UZb du plan de Clermont est déclassé à l'Ouest au profit du secteur UDb pour répondre au caractère propre de cette portion qui ne répond plus à un besoin nécessaire à l'artisanat, aux services et aux commerces.



Extrait du PLU de 2016 annulé



Extrait du nouveau PLU

Caractéristiques du règlement

La zone UD présente une vocation spécialisée à très forte dominante d'habitat pavillonnaire. Sont ainsi exclues les constructions destinées à l'industrie, les constructions à usage d'artisanat, les constructions à usage de commerces, les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ou encore les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

L'article 1 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières est largement détaillé. En effet, en concordance avec les objectifs du PADD et du SCoT CASA, l'article énumère les conditions à respecter pour un développement urbain durable et conforme à la volonté communale, dans un souci de Développement Durable, de prise en compte des risques naturels et des nuisances, de la protection du patrimoine bâti et de la préservation de la Trame Verte et Bleue.

Les constructions ou reconstructions sont maintenues dans les volumétries existantes (**article 3**) avec un principe de continuité du bâti et d'alignement des constructions permettant de conserver le cadre bâti.

L'article 3.1 relatif à l'emprise au sol des constructions remplace l'article 14 de l'ancien PLU (Coefficient d'Occupation des Sols) est fixée à 35% de la superficie de l'unité foncière.

L'article 3.2 relatif à la hauteur des constructions est conditionné par la hauteur des bâtiments voisins. Une hauteur absolue de 7m, soit du R+1. On notera également que le PLU maintient et précise également la notion de hauteur frontale qui est elle limitée à 8,5m.

L'article 3.3 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques favorise le maintien des volumétries existantes, à savoir la règle de recul des 15 mètres par rapport à l'axe

des routes départementales et 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises. La volonté issue du PADD de ne pas densifier la zone trouve une des traductions par le maintien de cette règle.

L'article 3.4 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et maintenu et favorise là encore le maintien des règles existantes en déterminant des règles de recul par rapport aux limites séparatives. La distance minimale de recul est fixée à 5m.

Les articles 3.3 et 3.4 précisent qu'à l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 50cm de profondeur par rapport au nu de façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60cm du sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables si ils sont autorisés.

L'article 4 reste fidèle à l'architecture villageoise sans pour autant brider des réalisations de conception architecturale contemporaine. Il prend en compte les servitudes de vue matérialisées sur le plan. La préservation des caractéristiques architecturales et urbaines du village et de ses extensions passe aussi par l'imposition de règles qualitatives. En effet, la zone UB, s'apparente à des quartiers résidentiels contemporains mixtes sans homogénéité architecturale. Les conditions sont donc réunies pour laisser la latitude nécessaire à une création architecturale contemporaine et laisser notamment la place aux énergies renouvelables.

L'article 5 relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations est maintenu. Il garantit la présence du végétal en milieu urbain même dense et impose la plantation d'arbre dans les aires de

stationnement. Ainsi il impose un minimum de 50% d'espaces verts par unité foncière, et la création d'aires de stationnement paysagées. La plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements est exigée. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes afin de préserver la Trame Verte existante. Pour la préservation des Espaces Boisés Classés, les demandes de défrichement sont irrecevables et les coupes et abattages soumis à autorisation. Les Espaces Verts Protégés sont préservés par la réglementation.

L'article 6 relatif au stationnement est revu afin de respecter les différentes catégories de constructions. Par ailleurs, les règles désormais incontrôlables relatives au nombre de logements sont exclues ce qui explique le transfert en places exigées au nombre de m² de surface de plancher construits. A ce titre le présent PLU impose la réalisation d'un nombre place pour une surface de plancher donnée selon le type de construction. Autre nouveauté, la déclinaison de règles spécifiques par rapport au stationnement des 2 roues afin d'être compatible avec le Plan de Déplacement Urbain de la CASA.

Article 7 relatif à la desserte par les voies publiques ou privées rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies pour être considérés comme constructibles afin de permettre une densification durable.

L'article 8 rappelle que le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement est obligatoire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées sauf en cas de réseau unitaire existant. Le raccordement au réseau d'assainissement eaux usées des eaux de drainage du terrain est interdit.

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Le raccordement à une desserte Très Haut Débit des nouvelles constructions pourra être réalisé dans les secteurs desservis.

Enfin, des aires de stockage des ordures ménagères doivent être prévues, directement accessibles et correctement dimensionnées pour toute construction nouvelle

4. LA ZONE UM

Il s'agit des sites à Plan Gabaritaire dans le PLU de 2016 annulé. Ces derniers ayant été réalisés en partie à ce jour, la révision du PLU régularise et simplifie le zonage en supprimant les gabarits et en déclassant la zone UM en zone à caractère similaire, la zone UB. Ainsi les plans de Gabarit qui n'ont pas été réalisés sont en partie remplacés par des servitudes de mixité sociale ou tout simplement supprimés afin d'assouplir la constructibilité du secteur.

La zone comprenait trois secteurs, dans le présent PLU :

- le secteur UMa de San Bastian est reclassé en secteur UBa,
- le secteur UMb de Pré du Lac est reclassé en secteur UBa,
- le secteur UMc à l'Est des Mousquettes en aval de la Route de Nice est reclassé en secteurs UBa et UZa,

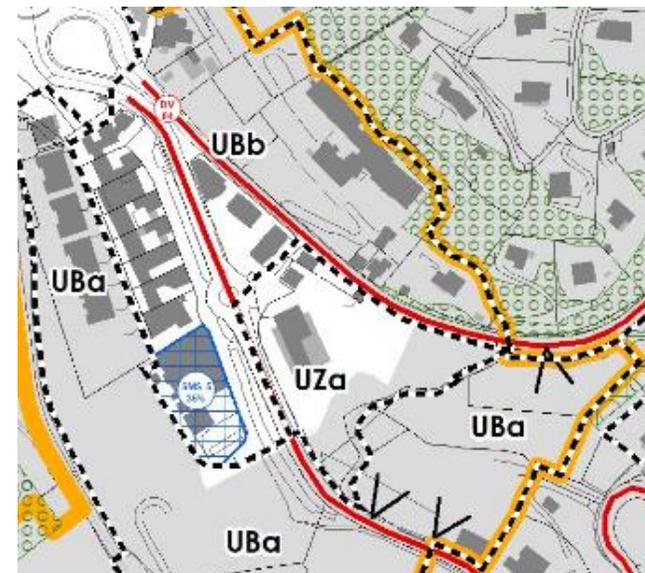
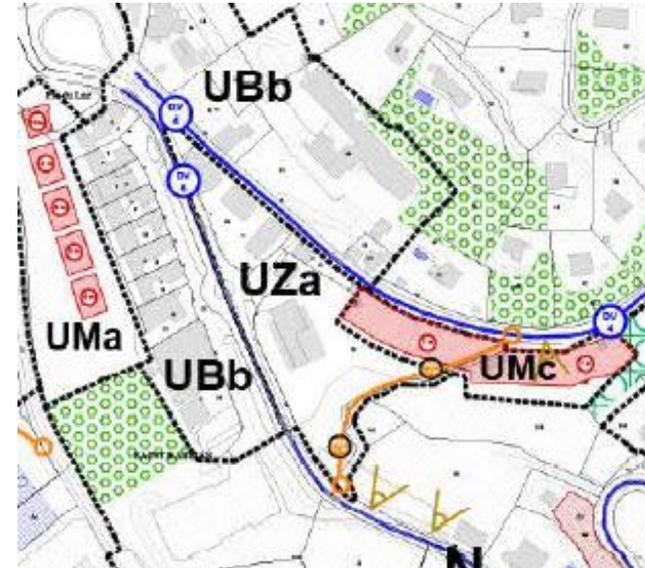
Le secteur UMa : San Bastian

Le secteur UMa constituant l'arrière-plan de l'urbanisation existante des Mousquettes est un site en léger surplomb par rapport à l'ancienne ZAC. Il est aujourd'hui urbanisé selon les polygones d'implantation du précédent PLU qui ont permis de minimiser l'impact sur le site avec une emprise au sol peu consommatrice d'espace et la suppression de toute desserte automobile sur le terrain. Le présent PLU classe ce site en secteur UBa.

Le secteur UMc : Les Mousquettes

Le secteur UMc, situé au Sud Est des Mousquettes en aval de la route de Nice. Actuellement non bâtie, la révision supprime le polygone d'implantation du bâti destiné à l'habitat qui prolonge l'urbanisation des Mousquettes et classe la partie Ouest en secteur UZa au besoin du

caractère de la zone UZ et la partie Est en secteur UBa. La servitude de réalisation de voie verte (PEP-1) a été réalisée. Le présent PLU a supprimé cet ER. Les servitudes de vue sont respectées afin d'offrir un panorama de qualité.



5. LA ZONE UZ

La zone UZ correspond à des terrains à vocation économique déjà constitués ou aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économique. Elle s'inscrit sur quatre secteurs séparés géographiquement sur la Commune.

Justification et évolution du zonage

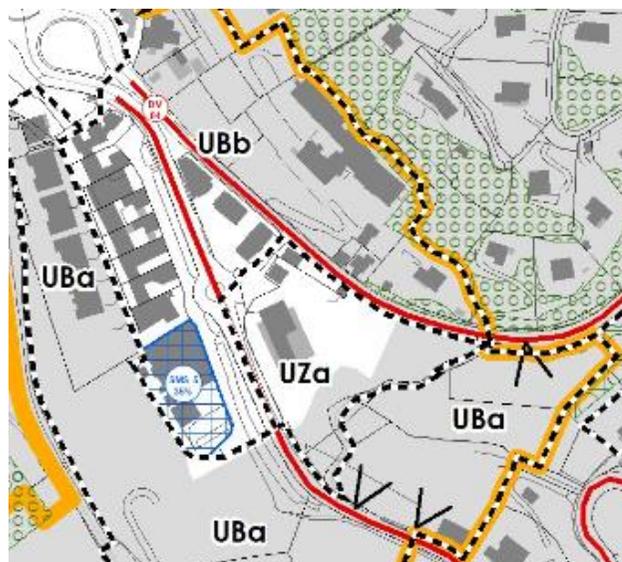
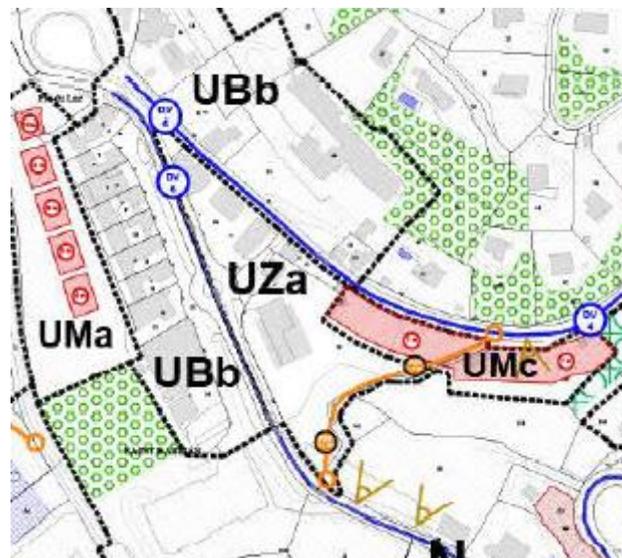
Le caractère de la zone UZ du présent PLU est le même par rapport au PLU précédent. La présente zone UZ, se développe en compatibilité avec les dispositions du Schéma de Développement et d'Urbanisme Commercial de la CASA (le SDUC). En effet, le SDUC prévoit, afin de favoriser l'équilibre territorial de l'armature commerciale communautaire, de diversifier et hiérarchiser les pôles du Moyen-Pays. Les orientations induites pour la commune de Châteauneuf concernent donc le renforcement et la diversification sur le « non-alimentaire » du pôle de Châteauneuf et la mise en place de synergies entre les pôles commerciaux de Châteauneuf, Opio et Le Rouret. Le développement économique reste privilégié aux abords des voies.

Les trois secteurs se justifient par leur occupation actuelle :

- Le secteur UZa est un site économique de l'ancienne ZAC des Mousquettes déjà constitué,
- Le secteur UZb, est un site à vocation économique là aussi déjà constitué,
- Le secteur UZI est un pôle sportif aménagé de terrains de tennis (Tennis de La Plaine sur le Chemin des Picholines) et un secteur d'accueil pour l'hébergement touristique du Vignal.

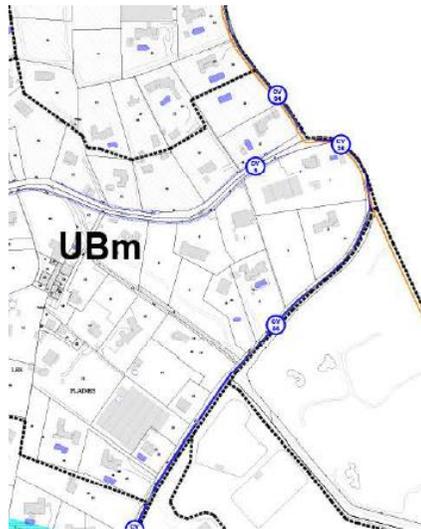
Le secteur UZa

Il constitue la partie de la ZAC des Mousquettes qui est reclassée en partie Nord en zone UBb et en partie Sud. Celle-ci s'étend au détriment du secteur UMc du précédent PLU, sa destination étant différente.

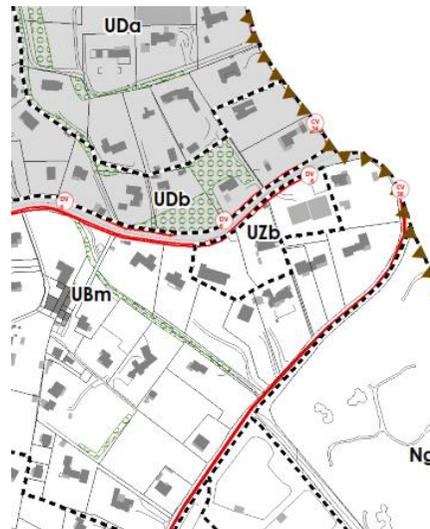


Le secteur UZb

Afin de répondre aux besoins aux orientations du PADD et régulariser le caractère d'un secteur, la commune a souhaité déclasser trois parcelles classées en secteur UBm au précédent PLU en secteur UZb. Ainsi un nouveau secteur UZb est créé dans le présent PLU.

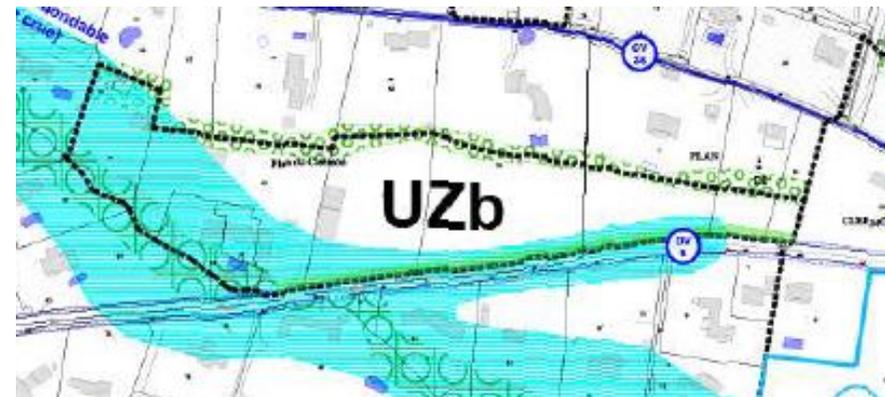


Extrait du PLU de 2016 annulé

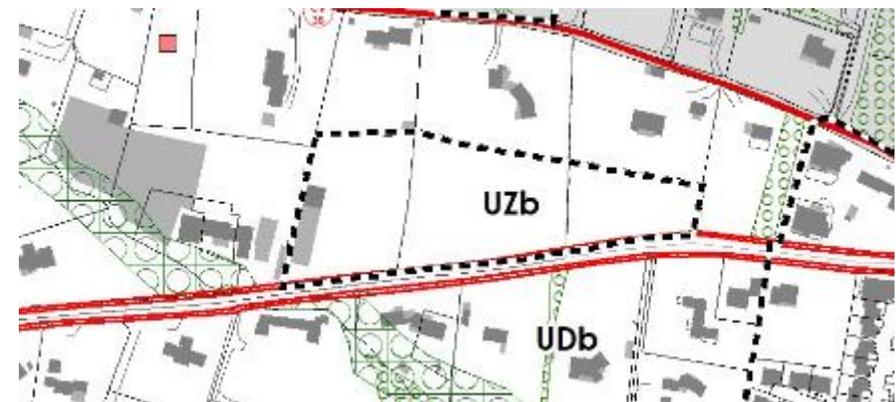


Extrait du nouveau PLU

Parallèlement, la révision a permis de régulariser des parcelles urbanisées qui n'avait pas le caractère du secteur UZb. Ainsi, deux parcelles sont déclassées du secteur UZb au profit du secteur UDb.



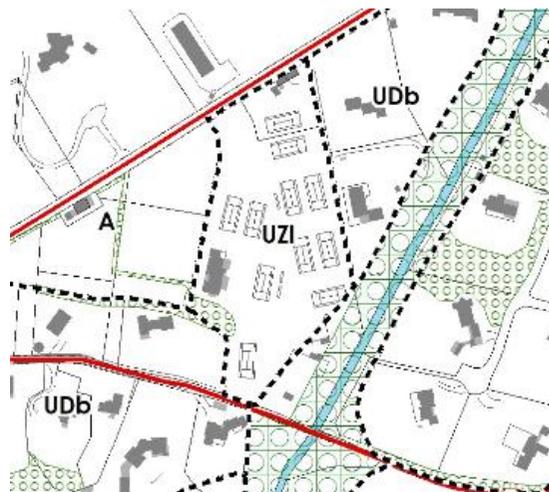
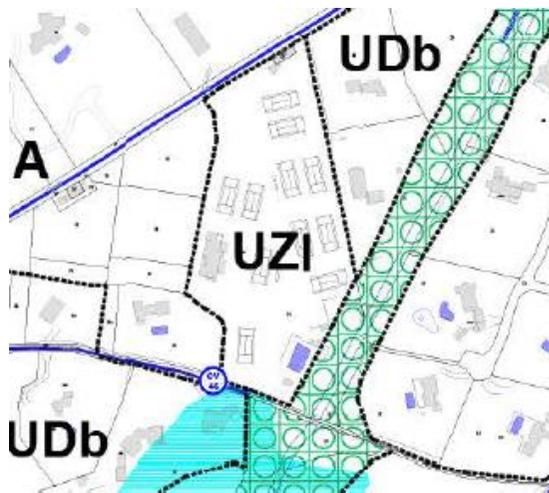
Extrait du PLU de 2016 annulé



Extrait du nouveau PLU

Le secteur UZi

La révision du PLU a permis également d'intégrer des parcelles à l'Ouest du secteur existant afin d'agrandir le potentiel du site au détriment du secteur UDb.



Caractéristiques du règlement

La zone UZ présente une vocation spécialisée à dominante d'activités économiques. Pour le secteur UZa, l'article 1 relatif aux occupations et utilisations du sol interdites, interdit de toute forme de constructions à usage d'habitations. Cette disposition est liée à la volonté d'éviter des phénomènes de logements déguisés trop largement répandus dans d'autres zones d'activités.

Les constructions ou reconstructions sont maintenues dans les volumétries existantes (**article 3**) avec un principe de continuité du bâti et d'alignement des constructions permettant de conserver le cadre bâti.

L'article 3.1 relatif à l'emprise au sol des constructions remplace l'article 14 de l'ancien PLU (Coefficient d'Occupation des Sols) fixée à 35% de la superficie de l'unité foncière.

L'article 3.2 relatif à la hauteur des constructions est conditionné selon les secteurs :

- UZa la hauteur est limitée à 5 mètres à compter de la plateforme de terrassement,
- UZb elle est limitée à 8 mètres,
- UZI elle est aussi limitée à 8 mètres avec la possibilité d'atteindre 15 mètres uniquement pour les équipements de superstructures (éclairage).

L'article 3.3 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Dans le secteur UZa, est fixée la règle de recul de 1 mètre des voies et emprises ou de 4 mètres par rapport à l'alignement afin de concorder avec les aménagements existants. Dans les secteurs UZb et UZI, est fixée la règle de recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ou au moins 3 mètres de l'alignement des autres voies et emprises.

L'article 3.4 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et maintenu et favorise là encore selon les secteurs : La mitoyenneté est autorisée en zone UZa, dans le cas contraire, la distance minimale de recul est fixée à 4 mètres tout comme dans le secteur UZb, afin de respecter la morphologie urbaine de la zone UZa.

L'article 4 relatif à l'aspect extérieur des constructions fait l'objet de dispositions encourageant la simplicité des volumes des constructions afin de les rendre compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Une attention soignée des murs de soutènement, des clôtures et des façades est à apporter compte tenu de leur impact sur le paysage. Les dispositifs productifs d'énergies douces sont également favorisés.

L'article 5 relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations est maintenu. Il garantit la présence du végétal en milieu urbain même dense et impose la plantation d'arbre dans les aires de stationnement. Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts à hauteur de : 15% en zone UZa, 25% en zones UZb et UZI.

L'article 6 relatif au stationnement est revu afin de respecter les différentes catégories de constructions. Par ailleurs, les règles désormais incontrôlables relatives au nombre de logements sont exclues ce qui explique le transfert en places exigées au nombre de m² de surface de plancher construits. A ce titre le présent PLU impose la réalisation d'un nombre place pour une surface de plancher donnée selon le type de construction. Autre nouveauté, la déclinaison de règles spécifiques par rapport au stationnement des 2 roues afin d'être compatible avec le Plan de Déplacement Urbain de la CASA.

Article 7 relatif à la desserte par les voies publiques ou privées rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies pour être

considérés comme constructibles afin de permettre une densification durable.

L'article 8 rappelle que le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement est obligatoire.

Les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées sauf en cas de réseau unitaire existant. Le raccordement au réseau d'assainissement eaux usées des eaux de drainage du terrain est interdit.

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Le raccordement à une desserte Très Haut Débit des nouvelles constructions pourra être réalisé dans les secteurs desservis.

Enfin, des aires de stockage des ordures ménagères doivent être prévues, directement accessibles et correctement dimensionnées pour toute construction nouvelle.

V. LES CHOIX EN MATIERE DE ZONES A URBANISER

Rappel de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

Le présent PLU a maintenu une zone 2AU du PLU. De plus, afin de prendre en compte les sites prioritaires d'extension identifiés au SCoT et visent à répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux, la révision du PLU a permis de créer un périmètre et des servitudes de mixités sociales, ainsi que deux OAP.

POS APPROUVE		
Zone	ha	% commune
NA1	7,4	0,82%
NA2	1,2	0,13%
TOTAL ZONE NA	8,6	0,95%

PLU approuvé en 2016		
Zone	ha	% commune
1AUh1	1,8	0,20%
1AUh2	2,3	0,26%
TOTAL ZONE 1AU	4,1	0,46%
2AUe	0,9	0,10%
2AUt	2,0	0,23%
TOTAL ZONE 2AU	3,0	0,33%
TOTAL ZONE AU	7,1	0,79%

PLU révisé		
Zone	ha	% commune
2AUe	0,9	0,10%
TOTAL ZONE AU	0,9	0,10%

VI. LES CHOIX EN MATIÈRES DE DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Rappel des articles R.151-22 et R151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone A présente un intérêt agricole et agronomique avéré. Elle comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

POS APPROUVE		
Zone	ha	% commune
NC	103,4	11,43%
TOTAL ZONE NC	103,4	11,43%

PLU approuvé en 2016		
Zone	ha	% commune
A	137,4	15,20%
Ao	44,8	4,95%
TOTAL ZONE A	182,2	20,15%

PLU révisé		
Zone	ha	% commune
A	151,9	16,80%
Ao	33,9	3,75%
TOTAL ZONE A	185,8	20,54%

1. ZONE A

Les mesures adoptées, afin de conforter l'activité agricole, ont pour objet de :

- permettre la pluri-activité en ouvrant plus largement les types d'occupation des sols autorisés à condition qu'ils soient liés à l'agriculture,
- restreindre les autres types d'occupation des sols, et notamment les constructions à usage d'habitation réalisées par des non exploitants agricoles,
- permettre de défricher des terrains aptes à la mise en culture sans risque d'atteinte aux paysages,
- permettre la reconversion du patrimoine non occupé ou abandonné, en ouvrant plus largement les usages possibles, mais tout en respectant le caractère naturel de la zone,
- valoriser les paysages identitaires liés à l'oléiculture Justification et évolution du zonage.

La zone A comprend deux secteurs :

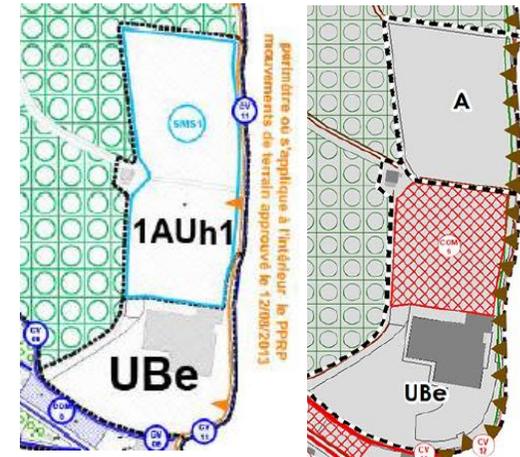
- Le secteur A d'intérêt agricole et agronomique avéré, tolérant la construction d'habitation si la nécessité est démontrée,
- Le secteur Ao pour les plantations oléicoles avec constructibilité restreinte.

Par rapport au précédent PLU, le présent PLU maintient la place aux zones agricoles dans une volonté de valoriser et dynamiser cette activité identitaire. De nombreuses zones agricoles ont ainsi été créées dans le nouveau zonage.

Le secteur A

San Peyre :

Afin de régulariser une orientation définie au PLU précédent et qui ne convient plus au projet actuel de la commune, la servitude de mixité social n°1 et le secteur 1AUh1 sont supprimés, ce qui permet de réattribuer à la parcelle située au Nord son caractère agricole.



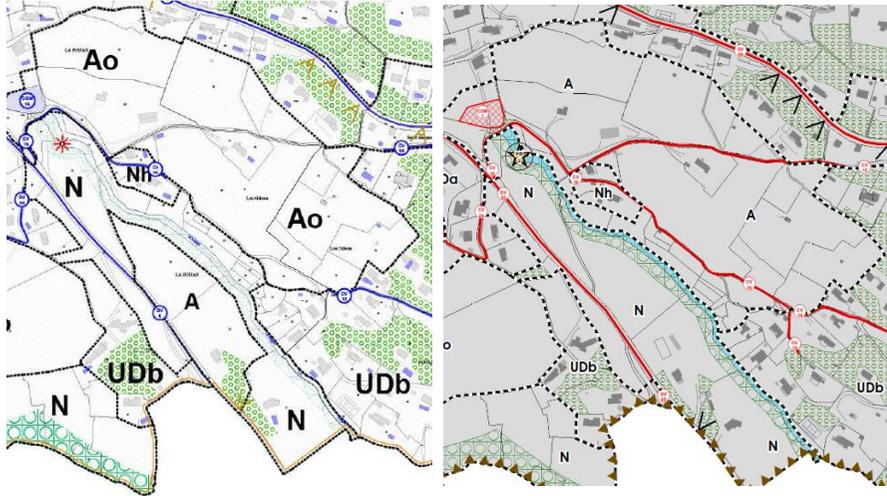
Extraits du PLU 2016 annulé et du PLU révisé

Au cœur de la zone N une partie est classée en espaces boisés classés. Or, ces derniers n'existent plus dans cet espace et le caractère de la zone correspond à celui de la zone agricole. La révision permet ainsi de régulariser le zonage en déclassant une partie naturelle au profit de la zone agricole et de redessiner les EBC à l'Ouest.



Extraits du PLU 2016 annulé et du PLU révisé

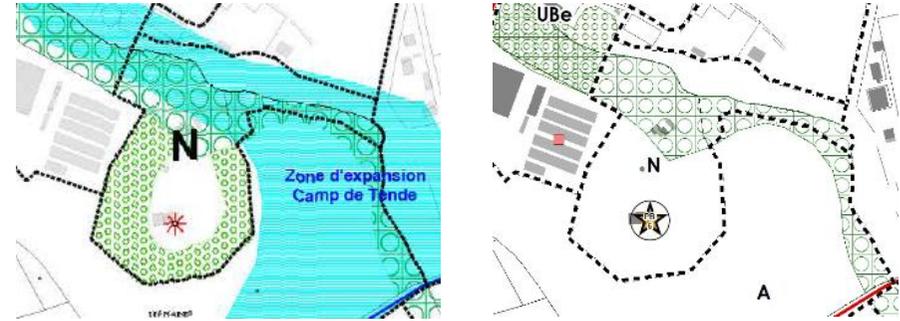
Dans le cas suivant, la commune a souhaité redéfinir le caractère de la zone Ao et développer la zone A au détriment de la zone N afin de régulariser le caractère de la zone agricole.



Extraits du PLU 2016 annulé et du PLU révisé

Il s'avère que de nombreuses terres arables ont été classées en zone naturelles dans le précédent PLU. La révision tend donc à régulariser cela et classe des zones naturelles du PLU de 2016 annulé au profit de la zone agricole du présent PLU.

Ainsi, les zones naturelles suivantes sont maintenues afin de respecter le caractère de la zone.



Extraits du PLU 2016 annulé et du PLU révisé



Extraits du PLU 2016 annulé et du PLU révisé

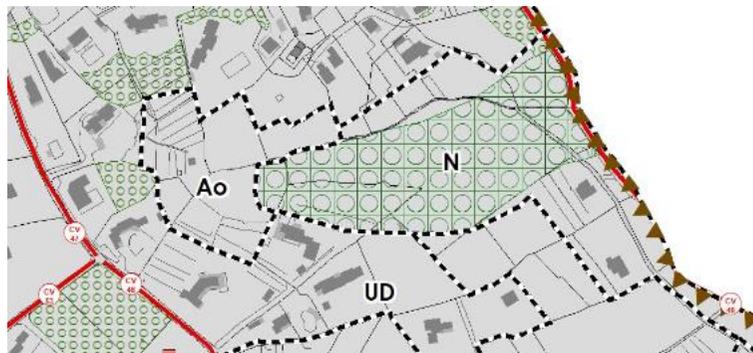
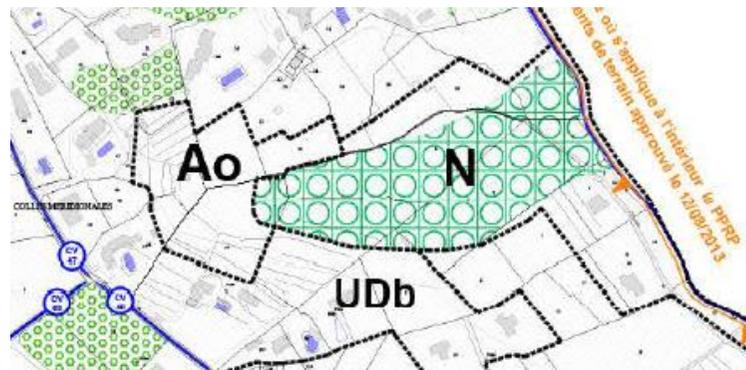
Le secteur Ao

Identifiés sur plusieurs espaces du territoire communal, les secteurs Ao visent à valoriser les cultures oléicoles, paysages identitaires de Châteauneuf.

Les limites ont été redéfinies selon un parcellaire dont la valeur agronomique oléicole est avérée.

Les Colles du Riou :

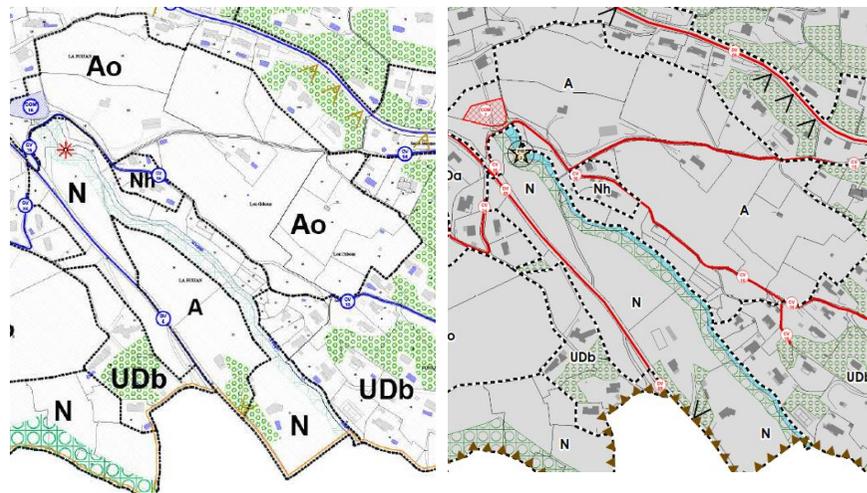
La commune a souhaité intégrer en zone Ao une parcelle classée en secteur UD au PLU précédent et dont le caractère ne correspondait pas à la zone. La révision régularise cette parcelle au profit du secteur Ao.



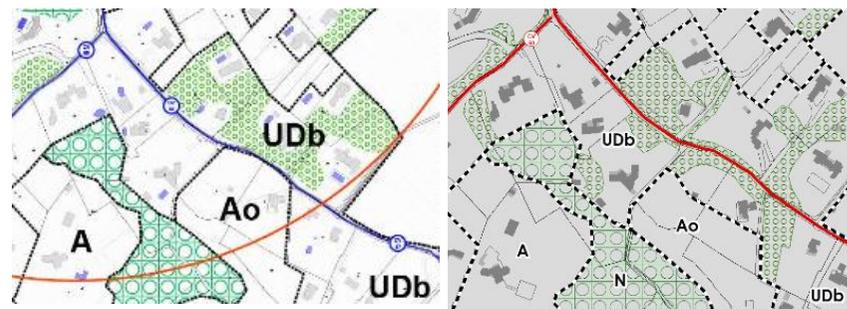
Extraits du PLU 2016 annulé et du PLU révisé

La Fouan :

Il s'agit du reclassement en zone agricole de la partie Nord du secteur Ao du PLU de 2016 annulé au niveau de la Fouan. Elle garantit des perspectives paysagères de haute qualité depuis la RD 2085.



Au Chemin des Colles, une partie de la zone Ao est déclassée au profit de la zone UDb.



Extraits du PLU 2016 annulé et du PLU révisé

Caractéristiques du règlement

La zone A ayant un caractère bien spécifique, le règlement retranscrit les dispositions des articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme.

L'article 1 précise toutefois que dans la zone A, à l'exception des secteurs Ao, sont autorisées notamment les constructions à usage d'habitation et leurs extensions dont la présence est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole, dans la limite de 150 m² de surface de plancher de construction et 200 m² d'emprise au sol après extension.

Ces constructions doivent être implantées dans un rayon de 10 mètres autour des bâtiments existants. Leur localisation ne doit pas porter atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables.

Dans le secteur Ao, les constructions d'une remise agricole sous certaines conditions sont autorisées.

L'article 3.1 mentionne l'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 20% pour les bâtiments agricoles d'exploitation, y compris les annexes,
- 10% pour les bâtiments d'habitation autorisés dans la zone, y compris les annexes.

L'article 3.2 est relatif à la hauteur des constructions limitée à 7m à l'égout la hauteur des bâtiments dans la zone A. La hauteur maximale des constructions d'une remise agricole par exploitation est fixée à 3,50 mètres, hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'au faîtage du toit. On notera que les règles limitant strictement les possibilités de constructions à usage d'habitation sont motivées par la nécessaire vigilance de détournement de règles en la matière. La cabanisation et la résidentialisation des zones agricoles sont des réalités que la commune se doit de maîtriser. La rédaction des règles s'est donc voulue volontairement limitative afin d'exclure les logements qui ne seraient pas strictement nécessaires à une exploitation agricole

VII. LES CHOIX EN MATIERES DE DISPOSITIONS SPECIFIQUE APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Rappel des articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone N recouvre les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Prenant en compte comme base de calcul les zones N du PLU dans la globalité des zones naturelles, par rapport au PLU antérieur, la zone Naturelle du PLU occupe une surface inférieure : elle est réduite de 15 hectares au bénéfice de la zone agricole.

POS APPROUVE		
Zone	ha	% commune
NBa	119,7	13,23%
NBb	99,3	10,98%
NBb1	50,0	5,53%
NBc	360,7	39,88%
NBc1	13,0	1,44%
ND	134,2	14,84%
NDL	3,3	0,36%
TOTAL ZONE NB & ND	780,2	86,26%

PLU approuvé en 2016		
Zone	ha	% commune
N	285,8	31,60%
Ng	44,7	4,94%
Nh	14,5	1,60%
Ns	3,2	0,35%
Nx	1,7	0,18%
Ny	1,0	0,11%
TOTAL ZONE N	350,9	38,80%

PLU révisé		
Zone	ha	% commune
N	280,0	30,95%
Ng	44,3	4,90%
Nh	14,2	1,57%
Ns	3,4	0,38%
Nx	1,5	0,16%
Ny	1,0	0,11%
TOTAL ZONE N	344,4	38,08%

1. ZONE N

La zone Naturelle du PLU de Châteauneuf a été déclinée en divers sous-secteurs pour correspondre à la réalité du territoire.

Cela permet d'offrir à chacun de ses secteurs des dispositions réglementaires adaptées.

Justification et évolution du zonage

La zone N recouvre des espaces aux caractéristiques diverses, parfois partiellement bâtis en secteur à dominante d'espace naturel.

La zone N comprend cinq secteurs :

- Ng correspondant aux deux secteurs golifiques de Châteauneuf
- Nh correspondant à des secteurs d'habitat diffus formant des groupes de construction au sein desquels l'extension limitée des constructions est portée à 250 m² de SDP
- Ns dites d'aires sportives
- Nx dites de zones naturelles accueillant des ouvrages techniques (stations de pompage et de traitement des eaux, bassins de rétention, déchèterie...)
- Ny délimitant le projet de parc relais inscrit au Plan de Déplacement Urbain de la Communauté d'Agglomération

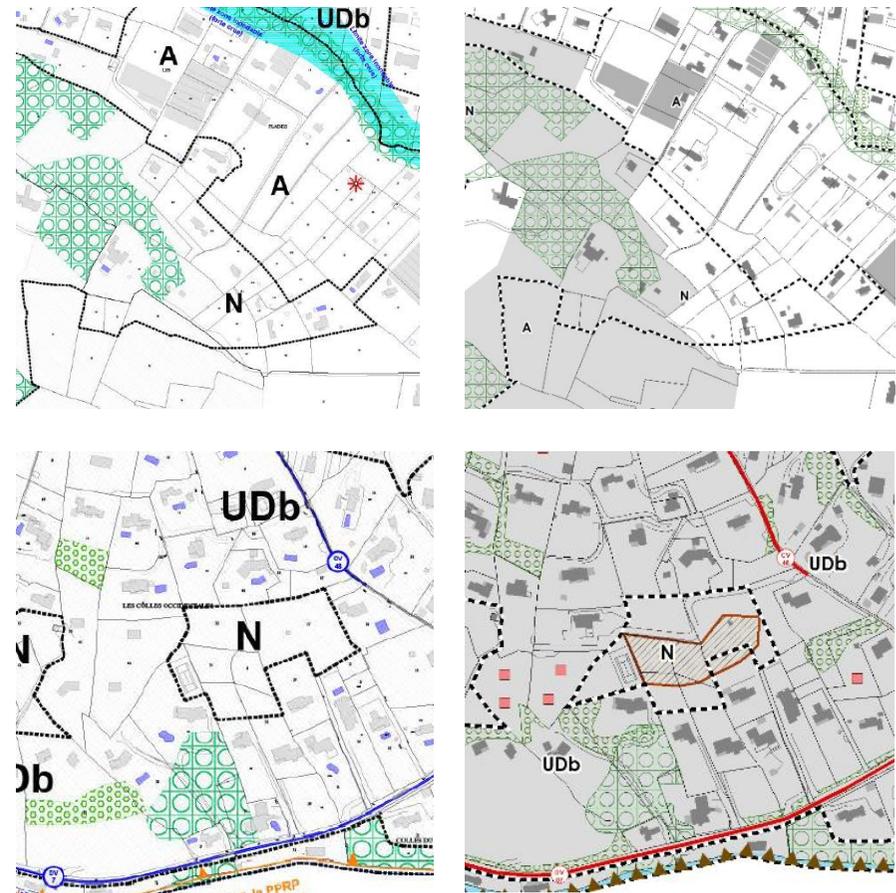
La zone N

La zone N recouvre des espaces naturels encore préservés qu'il convient de maintenir en l'état. Ces zones sont majoritairement boisées et la plupart du temps couplées avec une servitude d'EBC.

On retrouve ces zones principalement sur les Massifs Saint-Jeaume et du Piémonts mais également sur les coteaux sensibles à préserver, garants des perspectives paysagères.

Parmi les protections du PLU par rapport au PLU de 2016 annulé, on peut citer les risques incendies, la préservation des coteaux dominant de Châteauneuf. C'est le cas notamment des boisements compris au niveau des Plaines, des Colles et de Fontaine d'Ormeau. Le morcellement de ces coteaux par l'urbanisation est ainsi stoppé comme dans le PLU antérieur.

La révision du PLU vise à rectifier certains périmètres à la marge afin de bien régulariser le caractère des parcelles à déclasser ou à classer en zone naturelle. Exemple, une petite portion de zone N est agrandie au détriment de la zone UDb au secteur de La Louisiane.



Le secteur Ng

Zones golfiques de Châteauneuf situées en limite communale Est au Nord et au Sud de Notre Dame du Brusq. Alors classé en secteur Ng au PLU précédent, le présent PLU conserve ces secteurs et respecte ainsi les orientations du SCoT qui interdisent toutes nouvelles urbanisations dans ces secteurs.

Le secteur Nh

Les limites de ces secteurs ont été tracées en fonction de la présence de constructions de type majoritairement pavillonnaire au sein de zones à dominante naturelle.

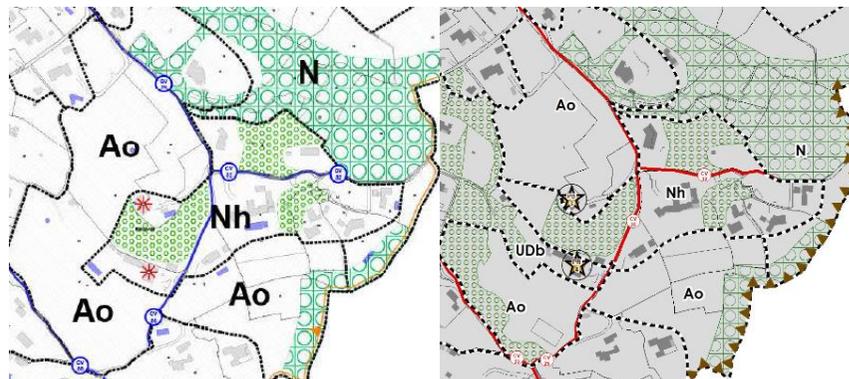
La justification du zonage en « N » de ces secteurs s'explique par la qualité des paysages, notamment, le plus souvent, par la densité des boisements existants, faisant chevaucher bon nombre de zones Nh en zones « rouges » du Plan de Prévention des Risques Incendie approuvé sur la commune.

Si la prise en compte du risque naturel ne fait plus partie des critères déterminant les zones naturelles d'un PLU, il n'en demeure pas moins que les zones affectées à un risque très élevé au regard du risque incendie, se superposent à des secteurs dont le caractère très boisé confère une valeur paysagère et écologique incontestable justifiant le passage en secteur Nh de ces zones.

Elles sont identifiées sur différentes parties du territoire et font l'objet de modifications périmétrales dans le cadre de cette révision sur les secteurs suivants :

Quarantier :

Au cœur de la zone Ao oléicole, ces propriétés ont été classées en zone Nh. La partie Ouest de ce secteur se prolonge afin d'intégrer deux terrains au caractère naturel qui était classé en secteur Ao.



Le secteur Ns

Le secteur Ns dites d'aires sportives, au cœur d'espaces naturels et en bordure d'une zone d'expansion des crues, les terrains de sports de Châteauneuf ont fait l'objet d'un classement qui leur est propre est qui se voit évoluer au détriment du secteur Nx qui correspond à la station de traitement des eaux qui se situe le long du chemin du Tombeau mais qui ne nécessite pas de zonage spécifique.



Extraits du PLU 2016 annulé et du PLU révisé

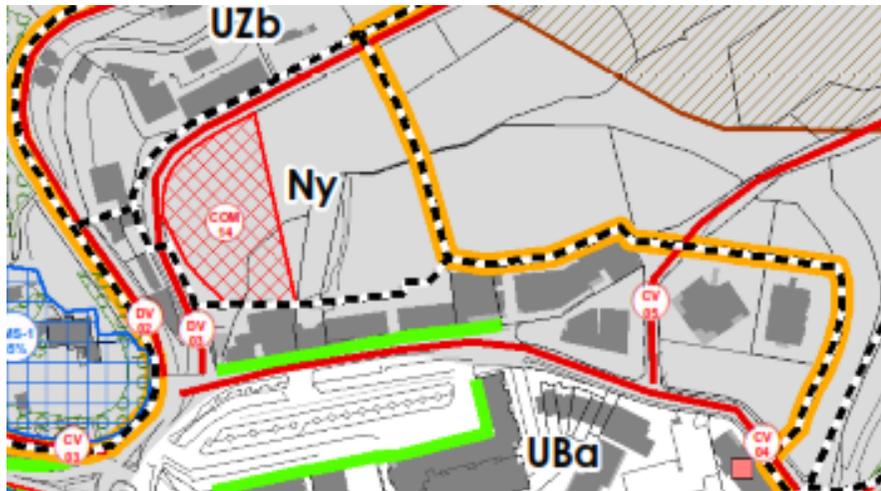
Le secteur Nx

Comme vu précédemment, le secteur Nx compte deux sites dans le PLU antérieur : le long du chemin du Tombeau et le cœur de La Treile, Chemin de la Couale. Il s'agit du bâtiment technique de la Lyonnaise des eaux.

La révision du PLU a permis de simplifier le classement de ce secteur en intégrant la station d'épuration dans le secteur Ns. Le deuxième est quant à lui maintenu dans le présent PLU.

Le secteur Ny

Ce secteur identifié pour la création du Parc Relais Multimodal de Pré du Lac inscrit au PDU de la CASA est maintenu dans le cadre du présent PLU. Il s'agit de l'Emplacement Réservé CA-1 d'une superficie de 7680 mètres.



Celui-ci s'accompagnait de l'ER DV1, préfigurant la création d'une voie d'évitement de Pré du lac de 8 mètres d'emprise et d'un carrefour aménagé sur la route du Bar sur Loup qui ne verra pas le jour, le projet porté à l'initiative du département est annulé.

Caractéristiques du règlement

La zone N et tous les autres secteurs N n'autorisent pas les constructions nouvelles. Seule la reconstruction à l'identique des constructions existantes légalement établies en cas de sinistre postérieur à la date d'approbation du PLU sont autorisées, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'article 1 précise pour le seul secteur Ng, secteur dédié à la pratique du golf, les occupations du sol d'emprise limitée liées ou nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des espaces golfs à l'exclusion de toute construction à usage de commerce et d'hébergement.

Préservant ainsi l'usage détourné de cette zone naturelle pour l'implantation de logements « déguisés ». Dans la zone N et le secteur Nh, à l'exception des secteurs Ns, Nx et Ny, les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation, sans création de nouveau logement sont autorisés à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 10 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas :

- en zone N, un total de 150 m² (existant + extension) de surface de plancher après extension, par unité foncière ;
- en secteur Nh, un total de 250 m² (existant + extension) de surface de plancher après extension, par unité foncière.

Les piscines, sous réserves qu'elles soient alimentées par le réseau d'eau public sont autorisées. Dans le secteur Ny, le règlement précise que toute construction liée ou nécessaire à la construction et l'exploitation du Parc Relais et de covoiturage de Pré du Lac est autorisée.

L'article 3.2 relatif à la hauteur des constructions impose une hauteur absolue de 7 mètres dans l'ensemble de la zone N et ses sous-secteurs.

VIII. LES CHOIX EN MATIERE D'EMPLACEMENTS RESERVES ET DE SERVITUDES URBAINES

1. EMBLACEMENTS RESERVES

Le présent PLU crée de nouveaux emplacements réservés et modifie une partie de ceux inscrits au PLU de 2016 annulé. La liste a été mise à jour et réorganisée :

1/ Aménagement et élargissement d'accès et de voies de circulation - Article L 151-41-1ème du Code de l'Urbanisme

Département des alpes maritimes			
NUMERO	Définition du motif de préemption	SURFACE (en m ²)	Linéaire (en m)
DV 2	Aménagement à 10 m d'emprise de la RD3 de la limite de Commune jusqu'au rond-point de Pré du Lac	1210	550
DV 3	Aménagement à 10 m d'emprise de la plateforme de la RD 2210 de Pré du Lac à la limite de Commune avec Le Bar sur Loup		530
DV 4	Aménagement à 10 m d'emprise de la plateforme de la RD 2085 du rond-point Bel Air à la limite de Commune avec le Rouret		1735
DV 5	Aménagement à 10 m d'emprise du RD 3 du rond-point des Mousquettes jusqu'à la limite de Commune avec Opio		1430
DV 6	Aménagement à 10 m d'emprise de la RD 7 sur l'ensemble de la traversée du territoire communal	4284	
DV 7	Aménagement à 10 m d'emprise de la RD 4 sur l'ensemble de la traversée du territoire communal		1060
DV 8	Aménagement du franchissement de la Brague par la RD4 à 12 m d'emprise		45

Commune de Châteauneuf		
NUMERO	Définition du motif de préemption	Emprise (en m)
CV 1	Chemin du Pilon : aménagement à 6 m d'emprise du chemin et création d'une aire de retournement de 12 m de diamètre à sa terminaison	6
CV 2	Chemin de l'Adret : Aménagement à 6m d'emprise du chemin	6
CV 3	Chemin de Vence : Aménagement à 7m d'emprise du chemin	7
CV 4	Chemin du Cabanon : Aménagement à 6m d'emprise du chemin	6
CV 5	Chemin des Cerisiers : Aménagement à 6m d'emprise du chemin	6
CV 6	Chemin de l'Hubac : Aménagement à 6m d'emprise du chemin	6
CV 7	Aménagement à 7 m du giratoire de Pré du Lac (côté restaurant) - Ch de l'Hubac	7
CV 8	Traverse de Saint Jeume : Aménagement à 7m d'emprise du chemin	7
CV 9	Chemin du Caroubier : Aménagement à 7m d'emprise du chemin	7
CV 10	Chemin de Saint Jeume : Aménagement à 7m d'emprise du chemin	7
CV 11	Traverse de la Pierre de Croix Aménagement à 4m d'emprise du chemin	4
CV 12	Chemin de Barnarac Aménagement à 8m d'emprise du chemin	6
CV 13	Chemin du Château Aménagement à 6m d'emprise du chemin	6
CV 14	Chemin de Bergier Aménagement à 6m d'emprise du chemin	6
CV 15	Chemin du Gibous Aménagement à 6m d'emprise du chemin	6
CV 16	Chemin de la Grande Fontaine Aménagement à 6m d'emprise du chemin	6
CV 17	Chemin des Basses Treilles Aménagement à 7m d'emprise du chemin	7
CV 18	Chemin de la Treille Aménagement à 7m d'emprise du chemin	7

PLU de Châteauneuf // Rapport de présentation

CV	19	Chemin de Saint Jean Aménagement à 6m d'emprise du chemin	6
CV	20	Chemin de la Bouillère Aménagement à 6m d'emprise du chemin	6
CV	21	Chemin du Peylobet Aménagement à 6m d'emprise du chemin	6
CV	22	Chemin des Confréries Aménagement à 6m d'emprise du chemin	6
CV	23	Chemin de la Cazette Aménagement à 6m d'emprise du chemin	6
CV	24	Chemin de la Fouan Aménagement à 6m d'emprise du chemin	6
CV	25	Chemin du Moulin Aménagement à 7m d'emprise du chemin	7
CV	26	Chemin des Allées Aménagement à 7m d'emprise du chemin	7
CV	27	Chemin des Chênes Aménagement à 6m d'emprise du chemin	6
CV	28	Chemin des Collines Aménagement à 6m d'emprise du chemin et création d'un T de retournement entre les parcelles AN81 et AN79	6
CV	29	Chemin de la Rouguière Aménagement à 7m d'emprise du chemin	7
CV	30	Chemin de l'Aire de la Couale Aménagement à 7m d'emprise du chemin	7
CV	31	Chemin de la Couale Aménagement à 7m d'emprise du chemin	7
CV	32	Chemin de Bellevue Aménagement à 6m d'emprise du chemin	6
CV	33	Chemin des Groules Aménagement à 6m d'emprise du chemin	6

CV	34	Chemin du Quarantier Aménagement à 7m d'emprise du chemin	7
CV	35	Chemin du Plan de Clermont Aménagement à 7m d'emprise du chemin	7
CV	36	Chemin du Camp de Tende Aménagement à 8m d'emprise du chemin	8
CV	37	Chemin des Picholines Aménagement à 10m d'emprise du chemin comprenant un axe mode doux « piétons-vélo »	10
CV	38	Chemin du Piol Aménagement à 8m d'emprise du chemin	8
CV	39	Chemin de la Rourée Aménagement à 8m d'emprise du chemin	7

CV	40	Chemin du Piéchal Aménagement à 6m d'emprise du chemin	6
CV	41	Chemin de la Font de l'Ormeau Aménagement à 6m d'emprise du chemin	6
CV	42	Chemin des Parettes Aménagement à 6m d'emprise du chemin	6
CV	43	Chemin du Ranch Aménagement à 8m d'emprise du chemin	8
CV	44	Chemin du Vignal Aménagement à 8m d'emprise du chemin	8
CV	45	Chemin des Pèlerins Aménagement à 6m d'emprise du chemin	6
CV	46	Chemin de Notre Dame du Brusç Aménagement à 7m d'emprise du chemin	7
CV	47	Chemin des Colles De la limite avec la Commune d'Opio jusqu'au carrefour avec le chemin des Jasmins - Aménagement à 7m d'emprise du chemin	7
CV	48	Chemin des Colles Du carrefour avec le chemin des Jasmins jusqu'à la partie non carrossable - Aménagement à 6m d'emprise du chemin	6
CV	49	Chemin du Riou Merlet Aménagement à 7m d'emprise du chemin	7
CV	50	Chemin de Bramafan Aménagement à 7m d'emprise du chemin	7
CV	51	Chemin de la Brague Aménagement à 7m d'emprise du chemin	7
CV	52	Chemin du Riou Aménagement à 6m d'emprise du chemin et création d'une aire de retournement de 12m de diamètre à sa terminaison	6
CV	53	Chemin des Jasmins Aménagement à 6m d'emprise du chemin	6
CV	54	Chemin du Carignan Aménagement à 6m d'emprise du chemin	6
CV	55	<i>2 aires de retournement dans les lotissements situés au nord du chemin de l'Hubac</i>	
CV	56	<i>La voie de bouclage en interface entre le massif forestier et les zones bâties du quartier des Faisses</i>	

2. Aménagement d'ouvrages et d'équipements publics - Article L 151-41-2 et 3ème du Code de l'Urbanisme

Communauté d'agglomération Sophia Antipolis			
NUMERO	Définition du motif de préemption		SURFACE (en m ²)
CA	1	Aménagement d'un carrefour - RD 2085 - Ch de la Pierre de Croix	250

Commune de Châteauneuf			
NUMERO	Définition du motif de préemption		SURFACE (en m ²)
COM	1	Aménagement de voirie - Aménagement de la RD 2085 comportant une opération de renouvellement urbain	1 015
COM	2	Aménagement de voirie - Régulation et aménagement du chemin des Basses Treilles	920
COM	3	Espace vert - Création d'un parc paysager du bas de la Treille	8 600
COM	5	Aménagement carrefour - Aménagement de carrefour Rougère Ch. Des Allées sur les parcelles AN 26, 27 et 49	100
COM	6	Bassin de rétention - Création d'un impluvium dans le socle du village – Moulin/Aire Couale	970
COM	7	Bassin de rétention - Création d'un bassin public de régulation des eaux pluviales en amont de la source de la Brague	1 500
COM	8	Parking - Création d'un parking paysager à Saint Jaume	1 100
COM	9	Equipement publics - Création équipement public, Ch. Barnarac en continuité du gymnase existant	/
COM	10	Aménagement Carrefour - Aménagement de carrefour Chemin Bramafan / Brague	250
COM	11	Aménagement carrefour - Création d'une aire de Retournement au bout du Chemin du Riou	12 m de diamètre
COM	12	Aménagement carrefour - Régularisation sortie chemin des Jasmins sur le chemin de la brague sur parcelle AX 59	465
COM	13	Aménagement du carrefour - Régularisation et aménagement du carrefour du chemin de l'Espère et la RD 4	440
COM	14	Création d'une aire de covoiturage du Pré du Lac	3000
COM	15	Tous les points d'eau qui nécessiteraient l'installation d'une citerne / d'un réservoir sur des terrains privés	

2. SERVITUDES D'URBANISME

L'article L.151-41 du Code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé.

Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L.123-17 et L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Le bénéficiaire est alors la commune.

Modalités d'application de la servitude :

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure ci-après et qui a évolué entre le PLU de 2016 annulé et le présent PLU. La mise en œuvre de la servitude s'applique pour les constructions neuves.

1. Liste des servitudes de mixité sociale - Article L 151-41-4ème du Code de l'Urbanisme

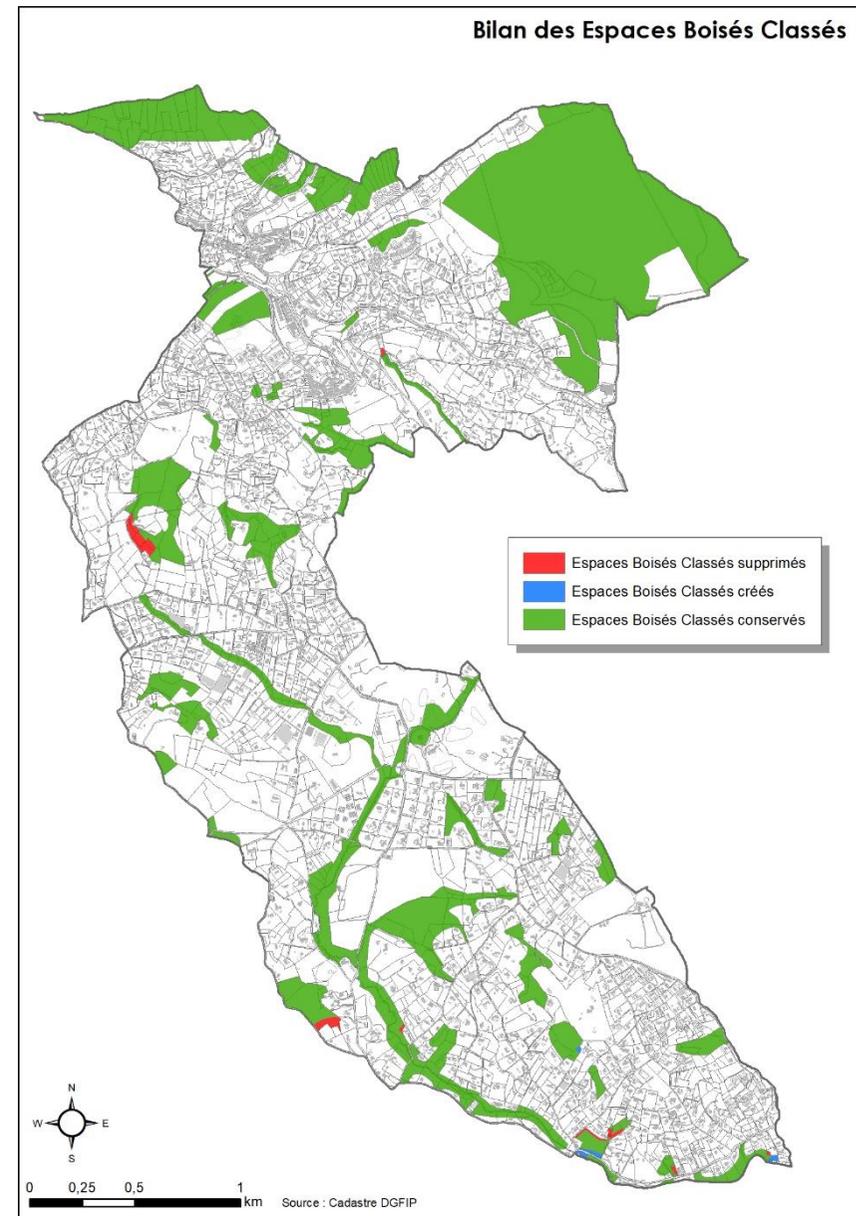
Numéro d'opération Révisé	localisation	Nombre de logements total opération	Part logements sociaux	nombre de logements sociaux
SMS 2	Pré du Lac	15	35%	5
SMS 3	Pré du Lac	30	35%	11
SMS 4	Pré du Lac	18	35%	6
SMS 5	Saint Bastian	25	35%	9

3. EVOLUTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Le présent PLU supprime moins de 2 hectares afin de régulariser état des EBC existants.

Bilan EBC	m ²	ha	% commune
EBC CONSERVE	1991527,38	199,15	22,02%
EBC CREE	4378,21	0,44	0,05%
EBC SUPPRIME	20587,98	2,06	0,23%

TOTAL EBC du PLU approuvé en 2016	m ²	ha	% commune
	2012115,36	201,21	22,25%
TOTAL EBC du projet PLU	m ²	ha	% commune
	1995905,59	199,59	22,07%



X. LE PLU PRESENTE UN BILAN DE SURFACES POSITIF

- une augmentation de 3% des zones constructibles (zones U du PLU comparées aux zones U du PLU de 2016 annulé) soit 11 ha ;
- la suppression des zones constructibles (zones AU du PLU comparées aux zones AU du PLU de 2016 annulé) soit 7 ha supprimés ;
- une augmentation de 7,2 % des espaces agricoles, représentant une augmentation de 13 ha ;
- une diminution de 4,3 % des espaces naturels soit une baisse de 15 ha ;
- une évolution quasiment nul par rapport à la surface du territoire communal (904 ha) des EBC entre le PLU de 2016 annulé et le présent PLU soit -5 ha.

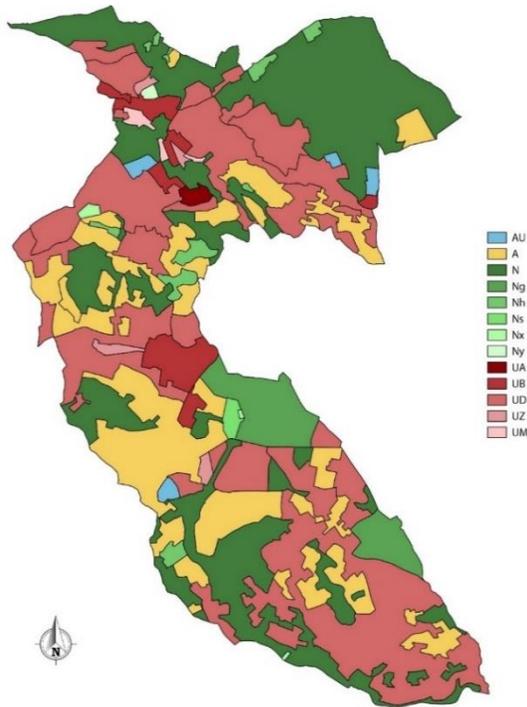
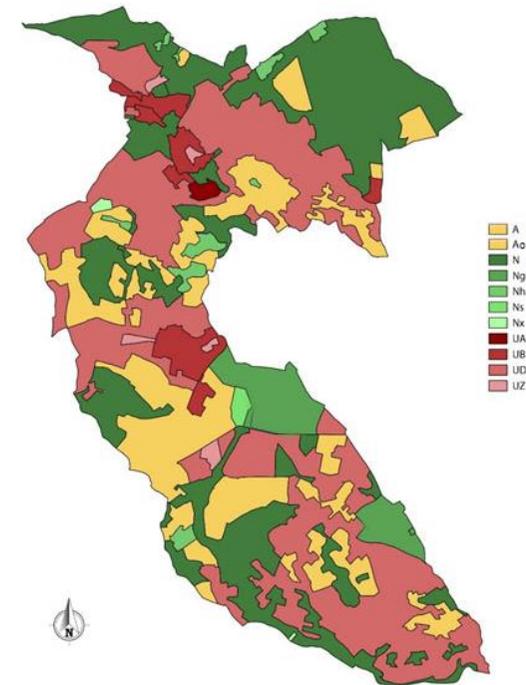


Tableau de croisement de l'évolution de la surface des zones entre le PLU de 2016 annulé et le projet de révision du PLU :

		PLU 2019 (en ha)					
PLU approuvé en 2016 (ha)	Zones	U	AU	A	N	Total	Total (en %)
	U	361,4	0,04	0,77	2,07	364,23	40,3%
	AU	0,81	0,00	4,01	2,33	7,14	0,8%
	A	3,57	0,00	175,54	3,10	182,22	20,1%
	N	7,6	0,00	6,44	336,89	350,90	38,8%
Total	373,32	0,04	186,75	344,38	904,50	100,0%	
Total (en %)		41,3%	0%	20,6%	38,1%	100,0%	



Chapitre 3 : COMPATIBILITE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES SUPRA-COMMUNAUX

I. LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT DES ALPES-MARITIMES

La DTA des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret interministériel en Conseil d'État, le 2 décembre 2003.

Elle **fixe les orientations fondamentales et les principaux objectifs de l'État.**

Les orientations de la DTA qui doivent contribuer à « réduire les dysfonctionnements et à favoriser une croissance maîtrisée et un développement équilibré, respectueux du cadre et de la qualité de vie des habitants du département », concernent l'ensemble du département divisé en «Bande côtière et Haut Pays».

La commune de Châteauneuf a été identifiée comme **appartenant au Moyen Pays hors zone montagne** ». Ce dernier se caractérise par les communes non côtières, et où les dispositions de la Loi Montagne ne s'appliquent pas.

Les orientations pour l'aménagement et le développement du Moyen Pays :

Le Moyen-Pays est constitué de territoires très diversifiés ayant toutefois des caractéristiques communes. Bien qu'atteints, le plus souvent, par la "périurbanisation", ces territoires ont conservé une grande valeur paysagère et offrent un cadre de vie recherché. Les

orientations pour le Moyen-Pays doivent favoriser un développement modéré, maîtrisé et moins dépendant du littoral, en affirmant :

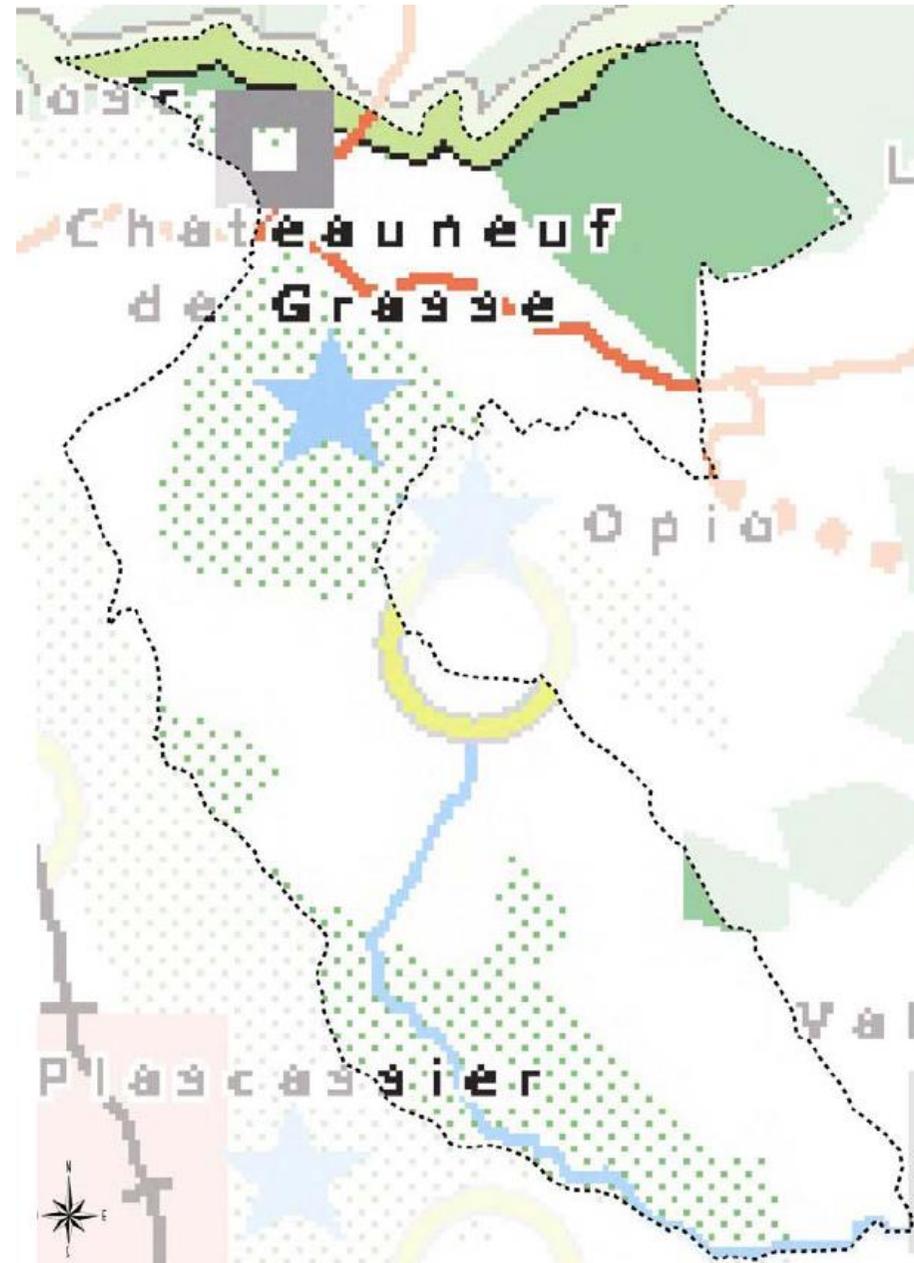
- **la structure polycentrique** : le renforcement des centres - notamment les centres principaux et secondaires identifiés dans la carte hors texte n° 1 - et le confortement ou la création de pôles d'habitat, mais aussi de pôles de services et d'activités, doivent répondre aux besoins des habitants en limitant les déplacements de nécessité, et en assurant un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi ainsi qu'une plus grande cohérence entre le développement urbain et les transports ;
- **la mise en valeur des espaces naturels dans leurs diverses fonctions qu'elles soient forestières, agricole, de loisirs, de protection ou de préventions des risques naturels** : cette organisation limitera l'étalement urbain et devra permettre de préserver l'identité des villes et villages, leurs patrimoines, leurs cultures et leurs paysages.

Ces orientations tendent à valoriser les atouts spécifiques du Moyen-Pays, en confortant son armature urbaine - il ne doit pas devenir la "banlieue" des villes du littoral - et en préservant les paysages naturels et urbains qui fondent la qualité de son cadre de vie.

Sur le territoire de Châteauneuf, les éléments d'enjeux notés par la DTA concernent des espaces paysagers sensibles (le long de la limite Ouest de la commune ainsi qu'autour du village) et quelques espaces naturels protégés (à l'extrémité Nord-est de la commune), le centre ancien, ainsi qu'un centre secondaire (localisé à Pré-du-Lac).

La carte en page suivante présente les orientations de la DTA autour du territoire de Châteauneuf. Cela permet de délimiter le secteur jugé à enjeux du Plan de Châteauneuf.

- Les territoires à protéger**
- Espace naturel
 - Espaces, paysages et milieux les plus remarquables de la frange sud de la zone montagne :
 - grand cadre paysager
 - patrimoine naturel
 - grotte et vestige préhistoriques
 - Espace paysager sensible
 - Espace agricole :
 - superficie minimum 10 à 20 hectares
 - superficie minimum 20 à 50 hectares
 - superficie supérieure à 50 hectares
 - Centre ancien
 - Axe bleu (rivières)
- Armature urbaine et équipements**
- Secteur stratégique de développement
 - Espace enjeu
 - Centre principal
 - Centre secondaire
 - U Université
 - MIN Marché d'Intérêt National
 - ★ Maison d'arrêt
- Les infrastructures de déplacement**
- ✈ Aéroport
 - ⚓ Port de commerce principal
 - + Voie ferrée
 - Autoroute A8
 - Contournement nord de Nice
 - Principe d'une liaison Est-Ouest



II. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE LA CASA

Au cœur de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, la commune de Châteauneuf fait également partie du périmètre des 16 communes du SCoT CASA. Créé par la loi SRU du 13 décembre 2000, le SCoT doit définir les éléments suivant conformément à l'article R. 122-3 du Code de l'Urbanisme :

« Le Document d'Orientations et d'Objectifs dans le respect des objectifs et des principes précise :

1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés ;

2° Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation ;

3° Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers

4° Les objectifs relatifs, notamment :

a) À l'**équilibre social** de l'habitat et à la construction de logements sociaux;

b) A la **cohérence** entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs ;

c) A l'**équipement commercial** et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques ;

d) A la **protection des paysages**, à la mise en valeur des entrées de ville;

e) A la **prévention des risques** ;

5° Les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs.

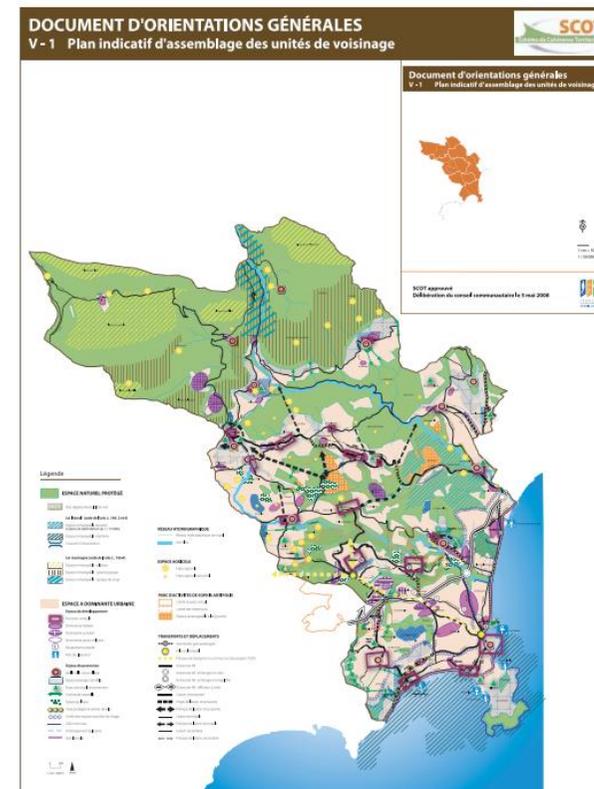
Il peut, le cas échéant, subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 421-5.

Il peut, en outre, définir les grands projets d'équipements et de services, en particulier de transport, nécessaires à la mise en œuvre du schéma. [...] »

Les documents d'urbanisme devront être compatibles avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT.

Le diagnostic territorial était en cours de réalisation dans le courant de novembre 2017, date de finalisation du rapport de présentation.

Compte tenu des évolutions réglementaires majeures survenues dans le Code de l'urbanisme avec la loi ALUR et notamment la refonte des orientations et des objectifs en matière de transition écologique et de réduction de la consommation foncière, la précédente version ne peut pas servir de support d'analyse de compatibilité, **seule reste opposable la Directive Territoriale d'Aménagement.**



III. LE PLH ET LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Rappel du contexte :

La commune de Châteauneuf est concernée par la réalisation d'objectifs en termes de production de logements locatifs sociaux et, par effet d'entraînement, de logements dits « classiques ». La réalisation de logements locatifs sociaux ne peut en effet être envisagée seule et doit s'accompagner d'une véritable mixité sociale.

Le nouveau Programme Local de l'Habitat du Pays de Grasse a été arrêté par le Conseil Communautaire en date du 30 juin 2017.

Dans le diagnostic du PLH, la commune de Châteauneuf est définie comme étant une commune à caractère résidentiel, comportant une vocation touristique affirmée mais participant de manière importante à la dynamique de développement et de production de nouveaux logements.

La volonté forte de la commune, à travers le PLU, est de permettre à tout citoyen de disposer de conditions adaptées de logements, d'activités, d'équipements et d'emploi, et donc de se loger au bon endroit.

C'est le principe de l'équilibre par le recentrage - moins de consommation foncière - plus de mixité sociale et urbaine - une meilleure desserte en transport et à proximité des lieux sociaux et économiques.

Le PLU veut instaurer de la cohérence entre les secteurs d'accueil de la population et des emplois et le réseau de transport en commun.

C'est le sens des objectifs représentés dans le PADD.

A partir des estimations de densité et de l'étude de consommation foncière, le PLU projette la réalisation d'environ 260 logements d'ici 2030.

Une mobilisation visant à produire du logement locatif social :

La réalisation de ces logements locatifs sociaux a été prise en compte par la Mise en œuvre d'outils règlementaires. Afin de favoriser la production de logement social, un panel d'outils est déployé. Ceux-ci sont mis en œuvre dans le souci de toujours veiller à l'équilibre et à l'insertion des projets dans le quartier et le tissu urbain :

- Création d'un périmètre de mixité sociale assurant la création de logements sociaux.
- Création de cinq secteurs de mixité sociale : Un minimum de 30 % de la surface de plancher des opérations d'aménagement et constructions neuves de 800 m² de surface de plancher ou plus à vocation d'habitat, ou comprenant au moins 12 logements le cas échéant.

IV.LE SCHEMA DE DEVELOPPEMENT ET D'URBANISME COMMERCIAL DE LA CASA

La commune de Châteauneuf est expressément citée à diverses reprises dans le document. Dans le diagnostic, Châteauneuf est particulièrement citée concernant la zone de Pré-du-Lac. S'il est reconnu son caractère atypique (présence d'un supermarché sur dalle) et son assez bonne accessibilité liée au positionnement à proximité d'axes majeurs de desserte, il est néanmoins reproché le caractère vieillissant des aménagements ainsi que les nombreuses contraintes qui impactent le site : le relief marqué, le foncier rare, l'existence de périmètre de protection.

Le PLU répond à cette attente à travers la mise en place réglementaire d'un linéaire de valorisation des commerces.

Les fiches actions, territorialisées, indiquent les objectifs généraux pour les communes du moyen-pays / secteur ouest. Ceux-ci sont :

- ***une répartition équilibrée de l'armature commerciale,***
- ***une réduction des déplacements par une meilleure desserte des besoins locaux,***
- ***l'émergence d'une offre de substitution aux pôles majeurs sur certains produits.***

Les orientations induites pour la commune de Châteauneuf concernent donc le renforcement et la diversification sur le « non-alimentaire » du pôle de la commune et la mise en place de synergies entre les pôles commerciaux de Châteauneuf, Opio et Le Rouret.

Des mesures d'accompagnement sont également évoquées et concernent les aménagements paysagers sur la ZAC des Mousquettes, l'amélioration des liaisons urbaines entre les trois pôles de la commune (Mousquettes, linéaire de proximité sur la RD 2085 et Pré-du-Lac), création d'un parking pour le linéaire de proximité, l'harmonisation de

la signalétique aux Mousquettes ainsi que l'atténuation des nuisances, la libération de foncier sur la zone des Mousquettes et enfin la création de locaux de services dans les projets de Pré-du-Lac.

A travers deux orientations d'aménagement et de programmation, le PLU entend répondre à ces mesures.

V. LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN EN REVISION

Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) du Pays de Grasse est actuellement en cours de révision, et ceux, sur la période 2017-2019. Les 23 communes du pays, dont Grasse, sont concernées et conviées aux différentes réunions publiques qui ont lieu afin d'aborder le sujet.

Le Plan de Déplacement Urbain du Pays de Grasse est en cours de Révision depuis 2016. Il était présenté en concertation publique en octobre 2017.

Le PDU sera actif sur une durée de 5 ans et définit les 9 objectifs suivants :

1. Améliorer la sécurité de tous les déplacements - c'est le rôle des emplacements réservés et des servitudes de localisation visant à reprendre les profils en travers et réaliser autant que possible les aménagements de sécurité (trottoirs, pistes cyclables...)
2. Diminuer le trafic automobile en proposant un PLU de recentrage de la production de logements
3. Développer l'usage des transports collectifs, des moyens de déplacements économes et moins polluants, comme les modes doux, piétons, vélos, rollers... avec la consécration de la ligne 1 du BHNS, la conservation des traverses grassoises, les liaisons piétonnes et douces dans les OAP du PLU.
4. Aménager et exploiter le réseau principal de voirie d'agglomération afin de rendre plus efficace son usage avec la mise en œuvre rapide des emplacements réservés du Conseil Départemental pour la création de l'échangeur Sud de la Paoute qui va soulager la concentration de flux sur le carrefour des 4 Chemins.

L'emplacement réservé de prolongement de la Pénétrante jusqu'à Saint Jacques au bénéfice du Conseil Départemental est maintenu, l'Institution n'ayant pas donné d'instructions sur son devenir dans le cadre de la procédure d'association.

5. Organiser le transport et la livraison des marchandises de façon à réduire les impacts sur la circulation et l'environnement avec des ratios des stationnement pour les entreprises maintenus et des incitations à la mutualisation en ouvrage pour recréer plus de stationnement dans les sites économiques et faciliter leur accessibilité
6. Organiser le stationnement sur voirie et dans les parcs publics - hors PLU
7. Encourager les entreprises et les collectivités publiques à établir un plan de mobilité et à favoriser le transport de leur personnel par les transports en commun et le covoiturage - hors PLU
8. Mettre en place une tarification et une billettique intégrées pour l'ensemble des déplacements - hors PLU
9. Réaliser, configurer et localiser des infrastructures de charge favorisant l'usage des véhicules électriques ou hybrides - élément rappelé dans les dispositions générales du règlement pour le stationnement.

VI. LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée 2016-2021 fixe, pour chaque bassin hydrographique, des orientations fondamentales que sont :

ORIENTATIONS FONDAMENTALES	TRADUCTION DANS LE PLU
<p>S'adapter aux effets du changement climatique.</p>	<p>Le PLU prend la mesure des évolutions liées aux changements climatiques en particulier pour les risques.</p>
<p>Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques</p> <p>Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau</p> <p>Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques</p>	<p>Les objectifs assignés aux masses d'eaux et leur état actuel sont repris dans le rapport de présentation (Etat Initial de l'Environnement)</p> <p>Le projet de PLU classe en zone N les milieux aquatiques les plus sensibles et renforce cette protection avec des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme (EBC) et des Espaces verts protégés au titre de l'article L.113-2° du Code de l'Urbanisme (EVP).</p>
<p>Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine</p>	<p>Les captages d'eau potable sont pris en compte dans le zonage et dans le règlement.</p>

<p>Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et anticipant l'avenir</p>	<p>Le rapport de présentation fait des prévisions sur l'évolution démographique : le scénario de croissance retenu vise une croissance maîtrisée, qui augmentera toutefois la consommation d'eau potable.</p> <p>Le rapport de présentation fait un état des lieux de la ressource disponible (Etat Initial de l'Environnement)</p>
<p>Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle</p> <p>Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques</p> <p>Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses</p>	<p>La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement. Les qualités de traitement de la station d'épuration sont conformes aux exigences réglementaires. L'aptitude des sols à l'assainissement autonome a été déterminée.</p>
<p>Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau</p>	<p>L'Atlas des Zones Inondables (AZI), recense et repère les secteurs zones susceptibles d'être affectées par une inondation naturelle. Les berges de la Brague sont particulièrement exposées à ce risque.</p> <p>Par les implantations historiques autour des cours d'eau et en fond de vallon, plusieurs secteurs déjà urbanisés ou partiellement artificialisés classés en zone U sont situés dans des zones exposées au risque inondation.</p> <p>Le PLU tient compte de ce risque dans le zonage.</p>

VII. LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES

La commune a rendu compatible son document d'urbanisme aux deux plans de prévention des risques en vigueur actuellement sur le territoire :

- le Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain ;
- le Plan de Prévention des Risques incendie de forêt.

Le zonage du projet de PLU s'est fait en tenant compte des risques présents sur le territoire communal. Cependant, au vu de l'importance de l'emprise de ces contraintes naturelles, ces zones s'inscrivent de façon partielle dans les périmètres « bleu », voire « rouge » délimités par les PPR. De plus, la rédaction du règlement formule des rappels du risque tout au long du document :

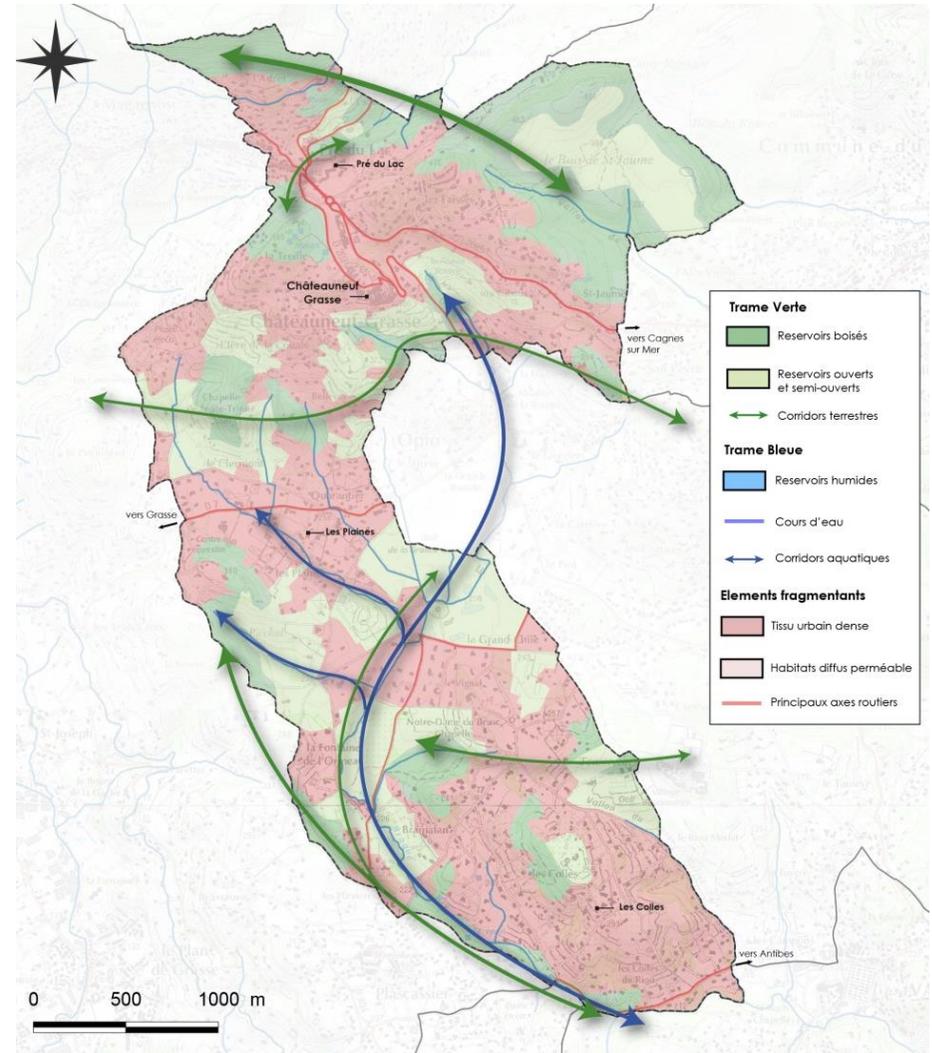
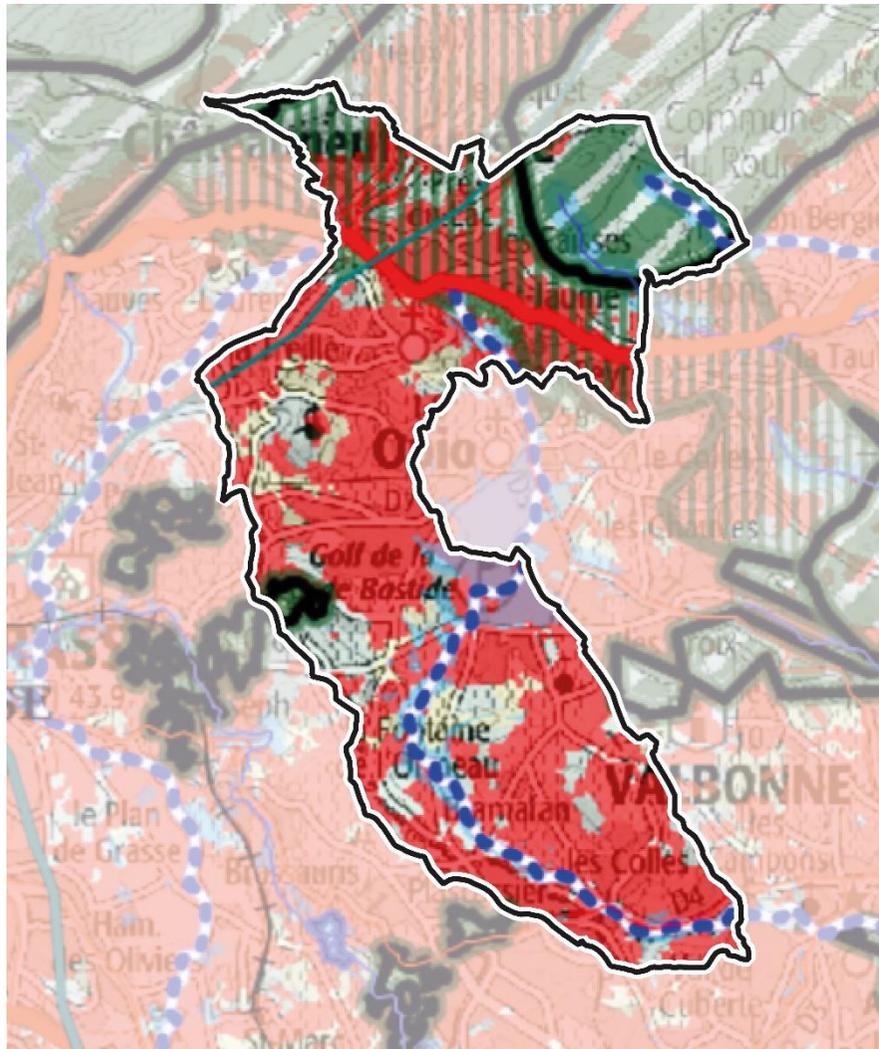
« Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain. »

VIII. PRISE EN COMPTE DU SRCE

Afin de respecter le programme d'actions du SRCE, une Trame Verte et Bleue (TVB) a été définie à l'échelle communale dans l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) et traduite dans le zonage par la mise en place d'Espaces Boisés Classés (EBC), d'Espaces Verts Protégés (EVP), de zones naturelles et de zones agricoles. Les actions du SRCE sont traduites dans le PLU comme suivant :

ORIENTATION STRATEGIQUE 1 : AGIR EN PRIORITE SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE PAR L'URBANISME ET LES MODES D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE POUR LA PRESERVATION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET LE MAINTIEN DE CORRIDORS ECOLOGIQUES	
ACTION 1. Co-construire la trame verte et bleue à l'échelle des documents d'urbanisme SCoT, PLU, PLUI, cartes communales	Le PLU définit une TVB à partir de l'étude basée sur l'occupation des sols, ainsi que sur l'identification des réservoirs et continuités écologiques potentiels.
ACTION 2. Maitriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables	Le PLU limite l'étalement de l'urbanisation en favorisant une procédure générale de renouvellement urbain. De nombreuses zones ouvertes à l'urbanisation par l'ancien PLU sont reclassées en zones N et A
ACTION 3. Transcrire dans les documents d'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en état des continuités grâce aux sous-trames identifiées dans le SRCE	Le PLU met en œuvre un zonage adapté à l'occupation du sol pour les zones naturelles et agricoles permettant ainsi de pérenniser les milieux forestiers, semi-ouverts et ouverts. La mise en place d'EBC et d'EVP confirme cette tendance. A niveau des secteurs de projet, l'Orient d'Aménagement et de Programmation (OAP) assure l'intégration environnementale et permet de maintenir les continuités écologiques.

ACTION 4. Développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration	Les secteurs de projet font l'objet d'une OAP qui permet la végétalisation des sites libres et la création d'espaces de respiration, qui ont le double objectif de limiter les îlots de chaleur et d'améliorer le cadre de vie.
ACTION 6. Mettre en œuvre le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Rhône Méditerranée	
ACTION 7. Restaurer les fonctionnalités naturelles des cours d'eau	Les parcelles traversées par un cours d'eau font l'objet d'une protection par un classement en zone N. Ainsi, la Brague et sa ripisylve sont intégralement reclassés en zone N et protégés par des EBC.
ORIENTATION STRATEGIQUE 2 : MAINTENIR DU FONCIER NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER ET DEVELOPPER DES USAGES DURABLES AU REGARD DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	
ACTION 13. Valoriser les fonctionnalités écologiques potentielles de l'agriculture	L'agriculture est protégée par un zonage A, déclinable en zone Ao pour les oliveraies remarquables. Des EBC et EVP viennent compléter le réseau écologique dans ses secteurs afin de multiplier les habitats naturels favorables au maintien et développement de la biodiversité.



**Partie 6 : PRISE EN COMPTE
L'ENVIRONNEMENT ET
INCIDENCES DE LA MISE EN
OEUVRE DU PLU SUR
L'ENVIRONNEMENT**

Chapitre 1 : JUSTIFICATIF DU SCENARIO AU REGARD DES PROBLEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES

D'après l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

Cette étude a pour vocation de réaliser une analyse comparée des impacts environnementaux des différents scénarios envisagés (ou solutions de substitution raisonnables) pour l'élaboration du PADD.

Une certaine prise de recul est nécessaire lors de l'interprétation des chiffres présentés dans la comparaison des scénarios, du fait de leur établissement sur la base d'estimations, de moyennes nationales, qui impliquent inévitablement une certaine marge d'erreur, aussi faible soit elle. Ils n'ont donc pas pour vocation de prédire exactement les effets du PLU sur le territoire communal mais bien de dessiner les tendances auxquelles on peut s'attendre.

Cette analyse réalisée par grandes thématiques environnementales trouve son fondement dans les prévisions d'évolution démographique choisis par la commune, ainsi que dans l'évaluation des besoins de construction de logements qui en découle. Les chiffres relatifs au choix effectué par la commune (scénario 2) sont les suivants :

- **3 618 habitants à l'horizon 2030, soit une croissance annuelle de 0,8% et une capacité d'accueil de 458 habitants sur 15 ans ;**
- **une production d'habitats de 242 logements à l'horizon 2030 (soit plus de 16 nouveaux logements par an).**

Ces estimations seront projetées, dans la suite de ce rapport, à travers un ensemble de thématiques clés, permettant ainsi d'estimer les impacts du scénario choisi sur le territoire communal et ses composantes structurantes.

I. TRANSPORTS, DEPLACEMENTS ET EMISSIONS

Les hypothèses prises en compte pour ce thème sont les suivantes :

- *l'augmentation du nombre de ménages sur la commune ;*
- *la baisse tendancielle de la taille des ménages (2,1 personne par ménage communal en 2030).*
- *le maintien du taux d'équipement automobile des ménages jusqu'en 2030 : 51,0% disposent d'une voiture, et 26,2% disposent d'au moins deux véhicules (données INSEE 2014, pour le département du 06).*

Ces estimations sont basées sur un taux de motorisation moyen, elles ne tiennent pas compte d'un éventuel report modal et d'une baisse du taux de motorisation due à l'évolution des modes de vies ou à un report modal sur les transports en commun et modes doux.

Le scénario maîtrisé implique une augmentation du nombre de véhicule légèrement limitée puisqu'elle sera de 521 véhicules contre 675 véhicules supplémentaires pour le rythme de reprise forte (+1,2%).

L'importance de l'équipement automobile des ménages et du nombre de véhicules dans le territoire, entraîne un impact significatif sur la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre du territoire.

1.1. EMISSIONS DE CO2 DANS L'ATMOSPHERE

L'évaluation des émissions de CO₂ du territoire selon les scénarios envisagés présentée ci-dessous est basée sur les émissions relatives aux déplacements uniquement, et ce, à partir des hypothèses suivantes :

- *l'estimation du nombre de véhicules engendrée par l'accueil de nouvelle population*
- *une voiture moyenne émet environ 223 g de CO₂/km ;*
- *la distance moyenne par an par véhicule est estimée à 9 200 km (moyenne nationale budget distance moyen des personnes en véhicules personnels est de 25,2 par jour) ;*
- *1 kg de CO₂ équivaut à 0,2727 kg équivalent carbone.*

Ces estimations sont réalisées en considérant que les tendances actuelles se maintiendront jusqu'en 2030, et ne prennent donc pas en compte les éventuelles évolutions technologiques qui peuvent réduire les émissions des véhicules, ou encore l'augmentation du coût du carburant qui pourrait entraîner une modification des comportements et ainsi faire baisser l'utilisation des voitures.

L'augmentation du nombre de véhicules générera davantage de pollution atmosphérique, mais aussi des nuisances sonores. Le scénario choisi prévoit une augmentation des émissions de CO₂ de 1 068 tonnes par an, soit l'équivalent de 291 tec/an, contre 1 384 tonnes de CO₂/an – soit 377 tec/an – pour le scénario de forte relance. Les effets du

	Population municipale estimée en 2013	Perspectives démographiques à l'horizon 2030	Nombre de ménages projetés en 2013	Evolution de la taille des ménages à l'horizon 2030	Nombre de ménages en 2030	Evolution du nombre de ménages	Evolution du nombre de véhicules	Evolution des émissions de CO ₂ par an (en t)	Evolution des émissions en TeC par an
Scénario 1 (- 0,05%)	3 160	3 134	2,4	2,1	1 492	176	225	462	126
Scénario 2 (+ 0,8%)		3 618			1 723	406	521	1 068	291
Scénario 3 (+ 1,2%)		3 870			1 843	526	675	1 384	377

scénario choisi sont en ce sens moins « impactant » que le scénario de croissance importante.

La Tonne Equivalent Charbon (TEC) est une unité de mesure énergétique, qui exprime la quantité de charbon qu'il serait nécessaire de brûler pour obtenir cette même quantité d'énergie. Cette notion permet de comparer des consommations de combustibles différents entre eux par leurs caractéristiques thermiques ou de ramener des sources d'énergie diverses à la combustion d'un produit connu et universellement employé. La valeur de la tonne d'équivalent charbon ne fait l'objet d'aucune normalisation : ce n'est pas une unité de mesure, seulement une grandeur d'emploi commune.

A noter que les effets négatifs de l'augmentation des flux de déplacement peuvent être réduits en privilégiant l'urbanisation ou la densification dans les zones desservies en transports collectifs, et en optimisant l'offre de transports alternatifs à la voiture (transports collectifs, modes doux, etc...).

II. GESTION DE L'EAU

1.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'estimation de l'augmentation des consommations d'eau potable en fonction du développement urbain de la ville est réalisée à partir des hypothèses suivantes :

- **les prévisions d'évolution démographique issues des scénarios.**

A l'échelle annuelle, le scénario n°2 induit une augmentation 30 425 m³/an pour une consommation d'eau supplémentaire de 83,36 m³ d'eau par jour. Cette augmentation sera linéaire en adéquation avec une augmentation progressive sur 15 ans de besoins.

	Population municipale estimée en 2016	Perspectives démographiques à l'horizon 2030	Evolution du nombre d'habitants entre 2016 et 2030	Consommation d'eau supplémentaire par jour (m3)	Consommation d'eau supplémentaire par an (m3)
Scénario 1 (- 0,05%)	3 160	3 134	-26	-4,73	-1 727
Scénario 2 (+ 0,8%)		3 618	458	83,36	30 425
Scénario 3 (+ 1,2%)		3 870	710	129,22	47 165

La distribution d'eau potable est assurée par SUEZ France. L'essentiel de l'alimentation en eau potable de la commune provient d'un prélèvement d'eau dans le canal et le réseau du Foulon.

Au regard de l'accroissement de la commune prévu par le PLU, l'alimentation en eau potable des nouvelles zones d'extension ne devrait pas poser de difficultés techniques particulières. Les besoins liés à la croissance démographique du scénario choisi pourraient être couverts par les infrastructures actuelles.

Des extensions et des adaptations du réseau d'eau potable peuvent néanmoins être à envisager dans le cadre de nouvelles constructions pour assurer l'alimentation de ces futures extensions urbaines, mais aussi pour améliorer la protection contre les incendies.

L'augmentation de la consommation en eau peut être limitée en menant des actions en faveur des économies d'eau, notamment en équipant les futurs logements de systèmes économes.

1.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

La commune de Châteauneuf dispose d'un réseau d'assainissement mixte géré par le SIVOM du canton du Bar-sur-Loup. Les volumes

collectés sont traités au sein de la station d'épuration sur le territoire communal.

La capacité de traitement de la station d'épuration est actuellement de 2 500 équivalents habitants. L'assainissement individuel est pratiqué dans les parcelles où le raccordement au réseau communal n'est pas réalisable, tant techniquement qu'économiquement. Des extensions sont néanmoins prévues par le schéma d'assainissement.

	Population municipale estimée en 2016	Perspectives démographiques à l'horizon 2030	Evolution du nombre d'habitants entre 2016 et 2030	Equivalents habitants supplémentaires
Scénario 1 (- 0,05%)	3 160	3 134	-26	-26
Scénario 2 (+ 0,8%)		3 618	458	458
Scénario 3 (+ 1,2%)		3 870	710	710

Le scénario choisi entraîne une augmentation de 458 équivalents/habitants à l'horizon 2030. En connaissance du contexte communal actuel en termes d'assainissement, il convient de réfléchir à l'augmentation des capacités de traitement du territoire afin de répondre aux besoins grandissants.

III. L'ENERGIE

Afin d'évaluer la demande énergétique de la commune à l'horizon 2030 pour le logement, les paramètres suivants ont permis de réaliser des estimations relatives aux consommations résidentielles :

- **la surface moyenne des logements (valeur arbitraire) : 72 m² ;**
- **la consommation d'énergie des nouvelles constructions : 50 kWh/m²/an d'énergie primaire (Grenelle + RT2012) ;**

- **le nombre de logements à construire en fonction du scénario choisi.**

Il doit être précisé que les estimations ci-dessous ne tiennent compte que de la demande énergétique induite par la création de nouveaux logements. Les consommations résultant de l'installation de nouvelles entreprises, ou de nouveaux équipements ne peuvent être ici estimées.

	Population municipale estimée en 2016	Perspectives démographiques à l'horizon 2030	Evolution du nombre d'habitants entre 2016 et 2030	Estimation du besoin en logement à l'horizon 2030	Consommation énergétique induites en MWh/an
Scénario 1 (- 0,05%)	3 160	3 134	-26	79	284,4
Scénario 2 (+ 0,8%)		3 618	458	242	871,2
Scénario 3 (+ 1,2%)		3 870	710	329	1 184,4

Dans la situation où le scénario de croissance démographique maîtrisée est choisi, l'augmentation de la consommation énergétique serait de 871,2 MWh/an pour le nombre de logement envisagé.

Il est à noter que le Grenelle prévoit qu'à partir de 2020, tous les nouveaux bâtiments construits seront à énergie positive et produiront donc plus d'énergie qu'ils n'en consomment.

En parallèle, des actions de rénovation énergétique menées sur le parc ancien permettraient de réduire la demande en énergie totale du tissu bâti de la commune. Le développement des énergies renouvelables peut être une opportunité pour compenser l'augmentation de la demande en énergie et de développer l'autonomie énergétique du territoire.

IV. SYNTHÈSE ET RAISONS DU CHOIX DU SCÉNARIO

Le scénario choisi induit une croissance démographique modérée, qui s'accompagne d'impacts non négligeables sur l'environnement. Il reste cependant globalement en accord avec les objectifs communaux et s'avère avoir des répercussions restreintes sur les conditions de vie du territoire.

A noter cependant qu'une attention particulière devra porter sur les réseaux d'assainissement et d'eau potable, ainsi que sur la qualité et la quantité des ressources en eau. Les infrastructures du territoire ne sont actuellement pas dimensionnées pour accueillir la croissance démographique prévue.

L'augmentation de la demande énergétique pourra pour sa part être nuancée par un développement ou un renforcement des sources d'énergie renouvelables. Enfin, la problématique des transports se devra d'être raisonnée sur ce territoire qui s'avère être fortement dépendant.

De façon générale, les impacts environnementaux estimés pour le choix d'un scénario de forte croissance démographique sont restreints par la capacité d'accueil de la commune ainsi que par les choix et orientations de développement du territoire communal.

Chapitre 2 : INTEGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LE PADD

Le projet communal répond aux enjeux environnementaux de son territoire de manière transversale, par le biais des différentes orientations d'aménagement et objectifs retenus dans son PADD.

Dans ce document, la commune affiche des objectifs de protection du grand paysage et de valorisation de son patrimoine naturel et bâti par le respect des périmètres écologiques et l'identification des éléments paysagers remarquables. La commune affiche clairement une volonté de favoriser un urbanisme durable :

- *En maîtrisant le développement urbain, et en l'orientant en faveur du renouvellement urbain et de la densification ;*
- *En adaptant la ville aux mobilités douces et alternatives ;*
- *En préservant l'agriculture locale ;*
- *En prenant en compte des enjeux liés aux risques naturels (mouvements de terrain et feux de forêts) ;*
- *En préservant la trame verte et bleue identifiée du territoire communal.*

La commune a ainsi défini les grandes lignes de son développement en matière d'habitat, de transports et déplacements, d'économie et d'équipements, ainsi qu'en termes de préservation des espaces naturels, agricoles et forestier.

La matrice d'analyse des incidences du PADD permet d'avoir une vision globale de l'évaluation environnementale. Elle consiste à interroger les orientations et objectifs du PADD au regard des enjeux environnementaux définis à l'issue de l'Etat Initial de l'Environnement, et sur la base des tendances observées « au fil de l'eau ». Les enjeux

environnementaux retenus pour la justification des choix environnementaux sont les suivants :

MILIEUX NATURELS	1	Protéger les milieux humides et leur ripisylve
	2	Conserver et rétablir le bon fonctionnement des continuités écologiques, notamment en milieu urbain
	3	Maintenir l'équilibre entre développement urbain et la préservation des milieux sensibles
PAYSAGE ET PATRIMOINE	4	Maintenir la diversité paysagère caractéristique du patrimoine naturel et culturel
	5	Protéger les composantes naturelles et agricoles de la pression urbaine
	6	Protéger et valoriser le patrimoine historique
	7	Conforter l'agriculture communale
RESSOURCES NATURELLES ET CONTEXTE ENERGETIQUE	8	Programmer l'urbanisation en fonction de la disponibilité de la ressource en eau et des possibilités d'assainissement
	9	Sécuriser et garantir l'approvisionnement en eau potable
	10	Encourager et favoriser la transition énergétique
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	11	Limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque mouvement de terrain et incendie de forêt
	12	Limiter l'exposition des personnes et biens face aux nuisances

+++	Incidence positive forte et globale
++	Incidence positive moyenne et global Incidence positive forte et locale
+	Incidence positive faible
	Incidence neutre
-	Incidence négative faible et locale
--	Incidence négative moyenne et globale Incidence négative forte et locale
---	Incidence négative forte et globale

		AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN REFLECHI ET RAISONNE POUR MAINTENIR LE CADRE DE VIE			
		AXE 3 : PROTEGER ET PRESERVER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PATRIMONIALE			
		Protéger l'environnement naturel et les paysages	Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti communal	Assurer la prévention des risques et des nuisances	S'engager dans la performance environnementale
	1				
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	1	+++		++	
	2	+++		+	
	3	+	+		
	4	++	++		
	5	+			
	6	+	+++		
	7	++	-	++	
	8		-	++	
	9	+	+	+	
	10	+		++	+++
	11	+	-	+	+
	12			+++	

		AXE 2 : RENFORCER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE COMMERCIALE, TOURISTIQUE ET AGRICOLE SUR LA COMMUNE	
		Développer les activités économiques	Assurer le développement des communications numériques
	1		
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	2	++	
	3	++	
	4	++	
	5	+	
	6	+	
	7	+++	
	8		
	9		
	10		
	11	+	
	12		

Le tableau ci-dessous expose les résultats de l'analyse des incidences des orientations et objectifs du PADD sur chaque enjeu environnemental. Ces résultats ont été obtenus par la somme des « + » et des « - » par ligne d'enjeu. La totalité des thématiques est impactée positivement par le projet de PLU. Ces résultats démontrent que, malgré le développement urbain attendu, les effets négatifs de cette urbanisation sont compensés par des mesures positives sur les milieux naturels et les paysages notamment.

Les fortes plus-values du projet de PLU sont attendues sur :

- ***la conservation et le rétablissement du bon fonctionnement des continuités écologiques, notamment en milieu urbain ;***
- ***la protection et la valorisation du patrimoine historique ;***
- ***la protection et la valorisation des activités et des espaces agricoles ;***
- ***l'incitation à la transition énergétique et au développement des sources d'énergie renouvelables.***

Globalement le PADD tend vers une préservation du caractère naturel de la commune et vise à une amélioration du cadre de vie de ses habitants.

MILIEUX NATURELS	1	Protéger les milieux humides et leur ripisylve	5
	2	Conserver et rétablir le bon fonctionnement des continuités écologiques, notamment en milieu urbain	7
	3	Maintenir l'équilibre entre développement urbain et la préservation des milieux sensibles	5
PAYSAGE ET PATRIMOINE	4	Maintenir la diversité paysagère caractéristique du patrimoine naturel et culturel	4
	5	Protéger les composantes naturelles et agricoles de la pression urbaine	4
	6	Protéger et valoriser le patrimoine historique	6
	7	Conforter l'agriculture communale	5
RESSOURCES NATURELLES ET CONTEXTE ENERGETIQUE	8	Programmer l'urbanisation en fonction de la disponibilité de la ressource en eau et des possibilités d'assainissement	2
	9	Sécuriser et garantir l'approvisionnement en eau potable	1
	10	Encourager et favoriser la transition énergétique	6
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	11	Limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque mouvement de terrain et incendie de forêt	5
	12	Limiter l'exposition des personnes et biens face aux nuisances	5

Chapitre 3 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

I. INCIDENCES NOTABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

La mise en application du PLU aura des impacts certains sur le territoire communal. Ceux-ci peuvent être positifs, via une meilleure gestion des besoins, des ressources et une forte prise en compte environnementale, mais peuvent également s'avérer être négatifs sur certains aspects, et notamment lorsqu'il s'agit de consommation foncière, de dispositions prévues insuffisantes, voire nulles.

Afin de mieux cerner ces impacts, quels qu'ils soient, l'étude suivante recense les conséquences qui découlent de l'application des dispositions du PLU, et notamment celles liées à tout type de production urbaine. L'article R.104-8 du Code de l'urbanisme, créé par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, prévoit que les PLU font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

« 1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement. »

Le PLU de la commune de Châteauneuf est soumis à évaluation environnementale, suite à examen au cas par cas.

II. INCIDENCES PREVISIBLES SUR LA RESSOURCES EN EAU

I.1. LES BESOINS EN EAU

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par les prélèvements d'eau dans le canal et le réseau du Foulon. Cependant, le canal du Foulon, vieux de 60 ans présente aujourd'hui une usure et une vétusté qui imposent son remplacement à brève échéance comme l'indiquait le schéma directeur de 2001. La réalisation du nouveau canal devra être assortie de la construction d'une usine de traitement complète (filtration, désinfection) permettant d'améliorer la qualité de la ressource. Des travaux sont prévus pour une amélioration du canal du Foulon. Parallèlement, le développement des échanges avec la SICASIL pour améliorer la sécurisation de la distribution et satisfaire une consommation toujours plus importante est à envisager.

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

L'accroissement démographique prévu par le PLU tend à s'accompagner d'une augmentation de la consommation en eau potable, alors que les structures et conditions actuelles s'avèreraient insuffisantes pour répondre aux besoins de la commune. Un travail de sécurisation des ressources en eau potable est à prévoir sur le

territoire communal. De plus, des extensions du réseau d'eau potable seraient à envisager afin d'assurer et de conforter l'alimentation des futures extensions urbaines, mais aussi des quartiers encore non-reliés au réseau collectif.

Mesures de réduction :

- *Pour limiter les prélèvements dans la nappe, le règlement rappelle de l'obligation de raccordement au réseau d'eau potable (excepté en zone A et N) ;*
- *Les actions en faveur des économies d'eau peuvent limiter l'augmentation des besoins.*

I.2. LES BESOINS DE TRAITEMENT DES EAUX USEES

L'accroissement démographique et l'accueil de nouvelles activités induiront une hausse du besoin en termes de traitement des eaux usées. Le réseau d'assainissement collectif est relié à la station d'épuration du SIVOM de Bar-sur-Loup, située sur la commune de Châteauneuf. La station dispose d'une capacité d'épuration de 2 500 équivalent/habitants. Cette station, surdimensionnée lors de sa création, arrive aujourd'hui à saturation. Pour l'heure, les rendements épuratoires de la station restent bons ainsi que la qualité des boues résultant du traitement des eaux. La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement. L'aptitude des sols à l'assainissement autonome a été déterminée

- *Il sera nécessaire d'envisager une extension de la capacité de la station actuelle ou la création d'une autre station afin que le traitement des eaux usées se fasse dans de bonnes conditions, dans l'optique d'une extension des réseaux d'assainissement collectifs.*

Mesures de réduction :

- *Afin de limiter les risques de pollution des sols et des ressources en eau les nouvelles installations et constructions, réalisées en zone urbaine, et susceptibles d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doivent être raccordées au réseau public d'assainissement ;*

I.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Une augmentation, même limitée, de la population et des constructions va avoir pour incidence l'imperméabilisation de nouvelles parcelles. Cette imperméabilisation aura la double conséquence d'augmenter le risque de pollution par le lessivage des sols et d'accroître les dysfonctionnements hydrauliques (débordements, inondations...). En effet, les constructions (habitations, piscines, etc...) et les aménagements urbains (parcs de stationnement, voiries, trottoirs, etc...) participent à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation du phénomène de ruissellement urbain, dont les conséquences, lors d'épisodes pluvio-orageux intenses, peuvent être importantes.

L'infiltration diminuée des eaux pluviales induit une augmentation et une accélération des eaux de ruissellement, pouvant provoquer une pollution des milieux naturels. Par conséquent, les déversements vers le milieu naturel seront plus fréquents et plus importants.

La commune de Châteauneuf ne dispose pas de réseau d'évacuation des eaux pluviales. Ces eaux sont acheminées vers les cours d'eau principaux par des talwegs et fossés plus ou moins bien entretenus. L'imperméabilisation des sols accroît les problèmes d'écoulement, les fossés sont parfois insuffisamment dimensionnés.

Mesures de réduction :

- ***Le règlement du PLU oblige la mise en place de dispositifs de valorisation de l'eau pluviale sur l'ensemble des zones urbaines.***
- ***Pour limiter l'imperméabilisation et ses conséquences néfastes sur l'environnement la commune a fixé des coefficients d'emprise au sol limités certaines zones;***
- ***Les eaux de ruissellement pluvial doivent être évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales et en aucun cas, dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle par des systèmes de rétention, d'infiltration, traitement ;***
- ***Le règlement fixe la part d'espaces verts dans les secteurs libres au sein des zones urbaines;***
- ***La protection des différents cours d'eau et leurs ripisylves afin d'optimiser la capacité de captation et de rétention des sols.***

III. INCIDENCES PREVISIBLES SUR LES POLLUTIONS, NUISANCES ET RISQUES

I.1. LA POLLUTION DUE AUX TRANSPORTS

La qualité du cadre de vie constitue un axe fondamental du projet de PLU communal et se traduit de manière transversale dans le PADD. Les objectifs visés sont la performance environnementale des nouvelles constructions, le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture, la réduction des nuisances sonores et la valorisation des ressources énergétiques.

Tout développement urbain s'accompagne cependant d'un accroissement des flux de circulation, à moins qu'ils ne soient compensés par la mise en œuvre d'un réseau de transports collectifs suffisamment performant et économiquement attractif pour concurrencer l'usage d'un véhicule personnel. Sur le territoire communal, les déplacements sont encore fortement liés à l'utilisation de la voiture individuelle.

Faciliter le stationnement a pour effet potentiel d'augmenter les déplacements motorisés (faciliter l'accès à la voiture). La commune affiche la volonté de développer l'offre en stationnements dans les opérations nouvelles et de restreindre les possibilités de transformation des aires de stationnement. L'amélioration des circulations douces permettrait de favoriser les connexions inter-quartiers et de limiter l'usage de véhicules polluants.

- *Malgré quelques aménagements en faveur des transports en commun et des modes de transport doux, la volonté de création de place de stationnement tend à maintenir, voire inciter à l'utilisation de la voiture.*

Mesures de réduction :

- ***Pour limiter les incidences négatives sur l'utilisation de la voiture, le projet communal développe et optimise le fonctionnement de solutions alternatives à la voiture (maillage doux, amélioration de l'accès à la gare, stationnements périphériques, création d'une aire de co-voiturage...);***

I.2. LA POLLUTION DUE AUX SECTEURS RESIDENTIEL ET TERTIAIRE

L'augmentation prévue de la population aura pour effet l'augmentation du besoin en énergie et donc des émissions pour le secteur du résidentiel tertiaire. Néanmoins, la mise en place, à l'échelle nationale, de réglementations thermiques va dans le sens d'une maîtrise des consommations et donc des pollutions engendrées.

Mesures de réduction :

- ***Le règlement rappelle les mesures imposées en matière de performance énergétiques et environnementales. Ainsi, la consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le CEP-max défini dans la réglementation thermique 2012 ;***
- ***L'article PE 1 du règlement assure la promotion de la transition énergétique en encourageant le déploiement des énergies renouvelables.***

I.3. LES NUISANCES SONORES

La commune est traversée par de nombreuses voies bruyantes. L'augmentation du nombre de véhicules génèrera davantage de pollution atmosphérique, mais aussi de nuisances sonores. Le règlement rappelle que des dispositions constructives sont à mettre en place.

Mesures de réduction :

La commune cherche à limiter l'exposition aux nuisances sonores par le maintien, l'entretien, voire la création de continuités naturelles en bordure de voies de circulation.

I.4. LES DECHETS

L'augmentation de la population prévue par le PLU entraînera un accroissement du volume de déchets produits. La réduction du volume de déchets par foyer ne peut se réaliser que par une politique de sensibilisation des citoyens afin d'accroître les démarches individuelles de tri des déchets et de choix des produits consommés en fonction de la densité d'emballage.

Mesures de réduction :

- ***Une politique de recyclage, de collecte et de traitement des déchets est en place dans la commune.***
 - ***Les règles de collecte et de dépôt en déchetterie sont éditées par la Communauté d'Agglomération.***
- **Le PLU limite, de manière globale, les nuisances et pollutions sur le territoire.**

I.5. LES RISQUES

Le territoire communal est soumis à de nombreux risques et est concerné par deux Plans de Prévention des Risques (PPRif et PPRmt). Ainsi, afin de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques, la commune a traduit – notamment via son PADD – la volonté de limiter le développement urbain et de gérer l'urbanisation existante dans les zones de risques.

▪ *La prise en compte du risque inondation*

Aucun PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) n'a été approuvé sur le territoire communal. Ce dernier reste cependant exposé à l'aléa inondation, notamment autour du cours d'eau de la Brague.

L'Atlas des Zones Inondables (AZI) recense les zones susceptibles d'être affectées par une inondation naturelle. Il contribue à l'information du public, il ne représente pas de valeur réglementaire

Mesures de réduction :

- *Prise en considération des informations transcrites dans l'AZI ;*
- *Réduction globale des surfaces urbanisables sur le territoire communal.*

▪ *La prise en compte du risque feux de forêts*

Le territoire communal est exposé à l'aléa feux de forêt. Un PPRIF (Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt) a été approuvé en avril 2007, afin d'éviter l'aggravation des risques et de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés. Le PPRIF définit trois types de zone exposée aux risques incendies de forêt – définis dans la note de présentation – à savoir :

- ***zone rouge, exposée à un aléa moyen à très élevé ;***
- ***zone bleue ou zone à enjeux, correspondant à un niveau d'aléa faible à moyen ;***
- ***zone non concernée par le risque, dans laquelle le risque est de très faible à faible.***

Mesures de réduction :

Le règlement du PPRif prévoit des dispositions réglementaires à appliquer pour chacun des zones concernées.

▪ *La prise en compte du risque mouvement de terrain*

Un Plan de Prévention du Risque mouvement de terrain a été approuvé le 12 août 2013. Il recense et délimite les zones exposées à cet aléa. Le PPR distingue deux types de secteurs :

- ***zone de risque fort (zone rouge) ;***

- ***zone de risque modéré (zone bleue) ;***

Chaque secteur est aussi associé à une des quatre natures d'aléa identifiées sur le territoire communal :

- ***Glissement de terrain ;***
- ***Effondrement ;***
- ***Chute de blocs ;***
- ***Chute de pierres.***

Mesures de réduction :

Les dispositions du PPR mouvement de terrain ont été retranscrites dans le règlement du PLU. Sur un terrain compris dans le périmètre du PPR mouvement de terrain, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU augmentées des prescriptions du projet de PPR mouvement de terrain.

▪ *La prise en compte du risque sismique*

L'intégralité de la commune étant inscrite en zone de sismicité 3 (qualifiée de modérée) conformément aux dispositions des articles R.563-1 à R.563-8 du Code de l'environnement relatifs à la prévention du risque sismique, et à celles des décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 Octobre 2010 entrés en vigueur le 1^{er} Mai 2011, les bâtiments en zone de sismicité 3 doivent répondre à de nouvelles normes.

Mesures de réduction :

Les bâtiments de catégorie II, III et IV doivent répondre à la conception des structures selon l'Eurocode 8 (règles de construction parasismique à harmonisés à l'échelle européenne).

➔ **Ce PLU a une globalement incidence positive sur la gestion des risques majeurs.**

IV. INCIDENCES PREVISIBLES SUR LES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES

Les composantes naturelles et agricoles du territoire sont des éléments structurants importants, qui contribuent grandement à la qualité du cadre de vie de la commune. Leur protection est un thème central du PLU. Ainsi le PADD se fixe pour objectif de préserver le cadre de vie par la prise en compte de l'environnement.

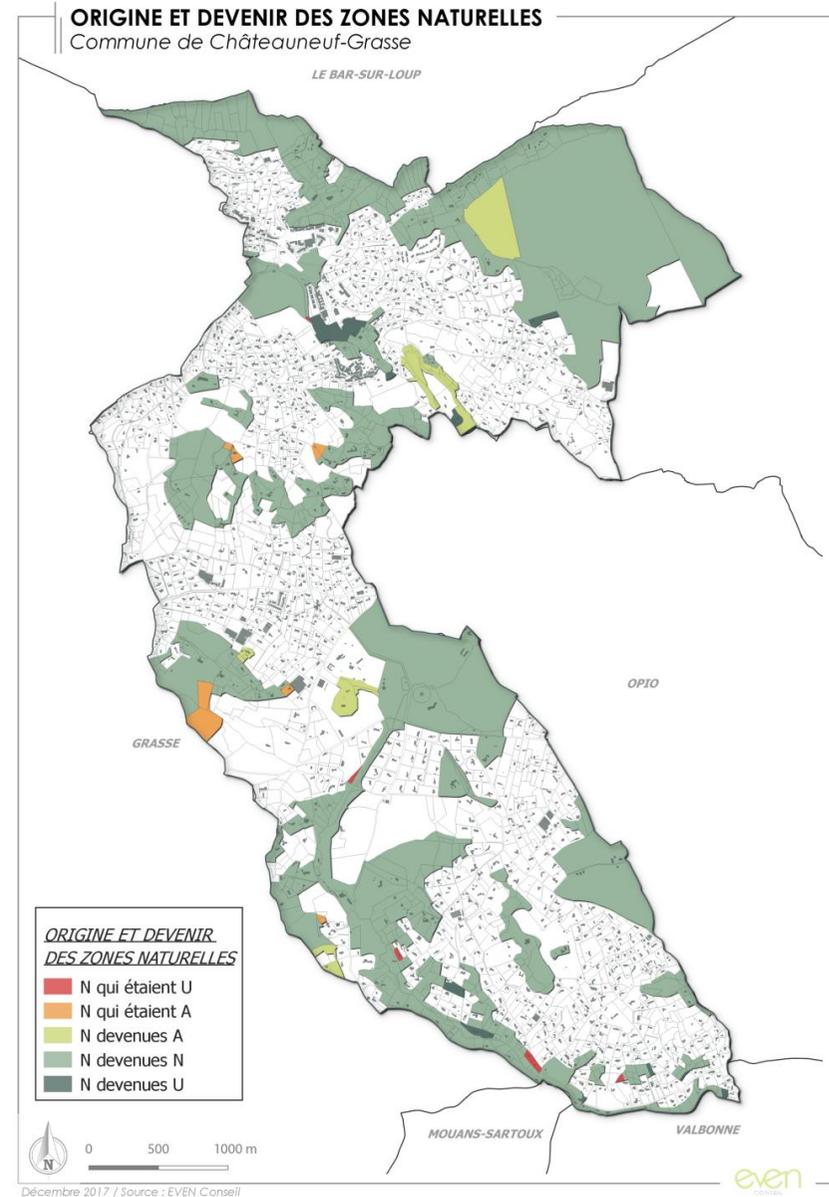
I.1. ORIGINE ET DEVENIR DES ZONES N DANS LES PLU

Le nouveau projet de PLU renforce la préservation des zones naturelles dans la continuité document d'urbanisme en vigueur. Ainsi les grands réservoirs sont maintenus en secteurs naturels. Le projet de PLU dispose de 335,8 ha classés en zone N, contre 351,0 ha dans le document en vigueur. Les déclassements ont en grande partie (15,1 ha) été fait pour affirmer l'implantation des milieux agricoles sur le territoire.

A noter que les 5,0 ha de zones N reclassés en zones U sont intégrés dans le périmètre OAP. Ces surfaces sont amenées à être maintenues : les espaces verts, milieux de respirations et alignements arborés sont définis comme étant à préserver par l'OAP.

Les zones naturelles du nouveau PLU proviennent à 98,6% de zones anciennement ND, 1,2% de zones anciennement A et 0,2% de zones anciennement U. Au total, la proportion des terres classées en zone N dans ce PLU est de 37,1 %.

→ *Le PLU a une incidence globalement positive dans le maintien et la préservation des zones N.*



I.2. ORIGINE ET DEVENIR DES ZONES A DANS LES PLU

Les espaces agricoles participent au fonctionnement global du territoire et sont fortement représentés sur le territoire. Plus qu'un atout paysager, l'agriculture est un maillon essentiel au développement économique et social d'une communauté. Sous pression foncière, ces zones sont aujourd'hui fortement menacées et nécessitent la mise en place de mesures de protection.

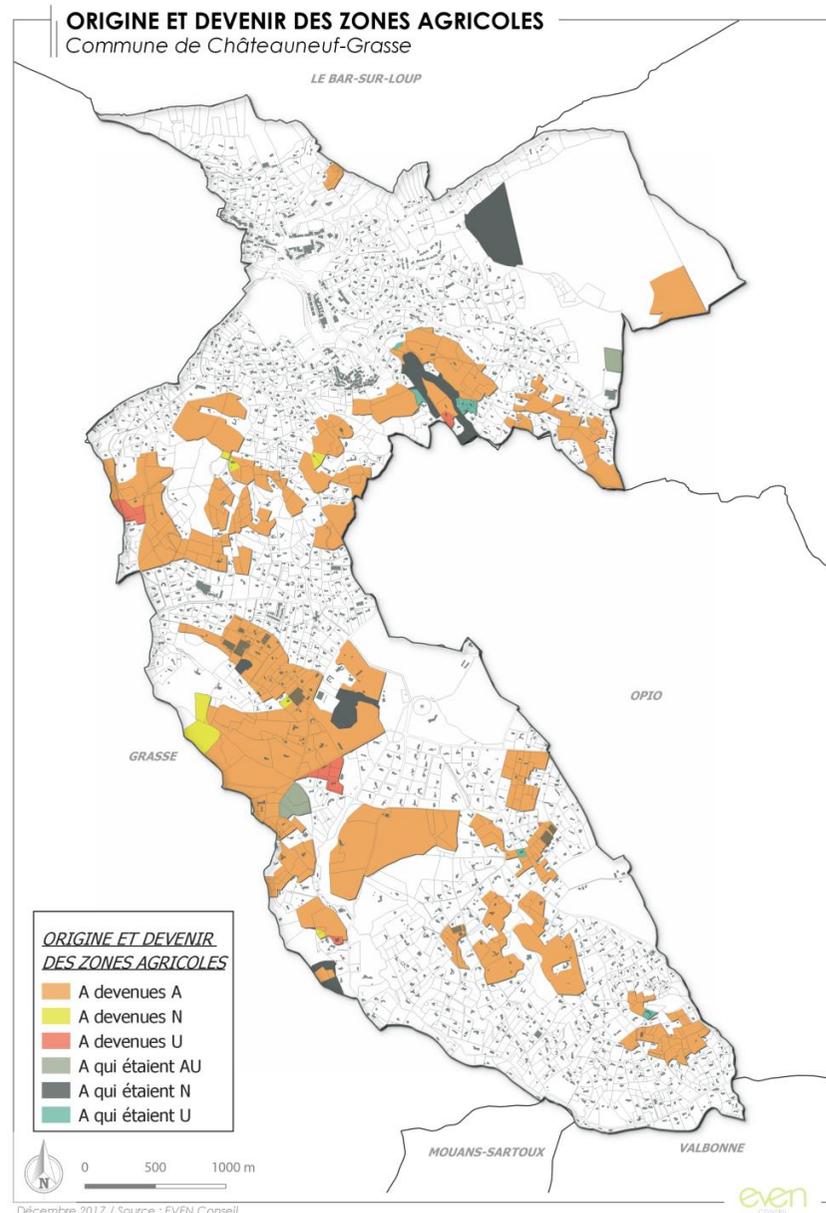
Ce PLU permet aussi la réorganisation des zones agricoles. Certaines zones étant déjà agricoles ou situées dans la continuité des zones agricoles n'étaient pas déterminées comme zones A dans le document en vigueur. Le PLU permet donc une adaptation du zonage à l'occupation du sol effective. Ce changement permet aussi de renforcer la démarcation entre les milieux agricoles et le tissu urbain.

La surface occupée par les zones agricoles sur le territoire de la commune passe alors de 182 ha au document en vigueur à 187ha dans le projet de PLU. Parmi les surfaces classées en zones A :

- **176 ha (94%) étaient en zones A ;**
- **6,5 ha (3,5%) étaient en zones N ;**
- **4 ha (2%) étaient en zones AU ;**
- **0,8 ha (0,4%) était en zones U.**

Le zonage du PLU s'accorde avec les objectifs du PADD pour affirmer l'identité agricole de la commune et de participer à la préservation de ces espaces structurants, caractéristiques du patrimoine local. Il marque des évolutions favorables et une majoration des terres agricoles. Cette protection vise à valoriser le potentiel agronomique, écologique et patrimonial des terrains concernés.

→ *Le PLU a une incidence positive sur les milieux agricoles.*



I.3. TRADUCTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LE PLU

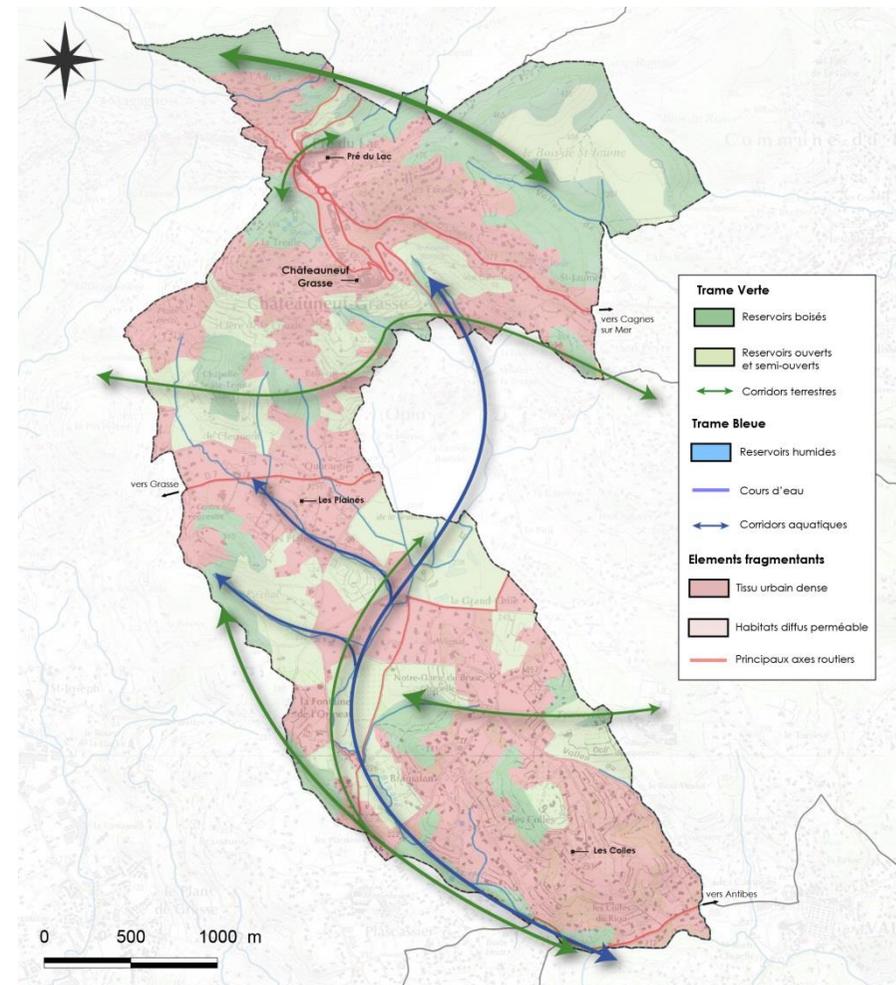
La commune assure la protection de la trame verte et bleue par l'intermédiaire du zonage de son PLU, qui classe ces espaces en zones naturelles (N), voire en zones d'Espaces Boisés Classés (EBC). Les zones N recouvrent aussi des espaces partiellement bâtis à dominante naturelle, permettant ainsi de protéger les lisières de forêts. Les réservoirs (boisés et humides) ont été ménagés sur leur lisière avec le classement en zone N. Cette préservation des lisières est importante vis-à-vis de la préservation de la biodiversité qui se concentre généralement sur les lisières de massifs et l'anticipation du risque incendie (limitation du bâti diffus).

D'un autre côté, les espaces agricoles participent au fonctionnement écologique du territoire dans la mesure où ils constituent une trame de milieux ouverts et semi-ouverts qui représentent un habitat favorable à l'accueil et au développement de certaines espèces. Le projet de PLU accroît la protection de ces espaces.

La protection de la trame verte est complétée par une politique de préservation de la trame bleue. Le cours de la Brague, qui constitue le principal corridor aquatique sur la commune fait l'objet d'une protection accrue dans le projet de PLU, par un classement intégralement en zones naturelle.

Le nouveau PLU permet la reconnaissance et la protection de la trame verte et bleue. Au total, le PLU recense sur le territoire près de 531,1 ha (58,7%) espaces classés en zones N ou A, contre 533,1 ha (59%) pour le PLU de 2016 annulé.

→ Le zonage du nouveau PLU a une incidence globalement positive sur la trame verte et bleue. Il garantit la préservation des grands ensembles naturels, le renforcement des continuités et le maintien de la diversité des milieux.



V. INCIDENCES PREVISIBLES SUR LE PAYSAGE ET PATRIMOINE

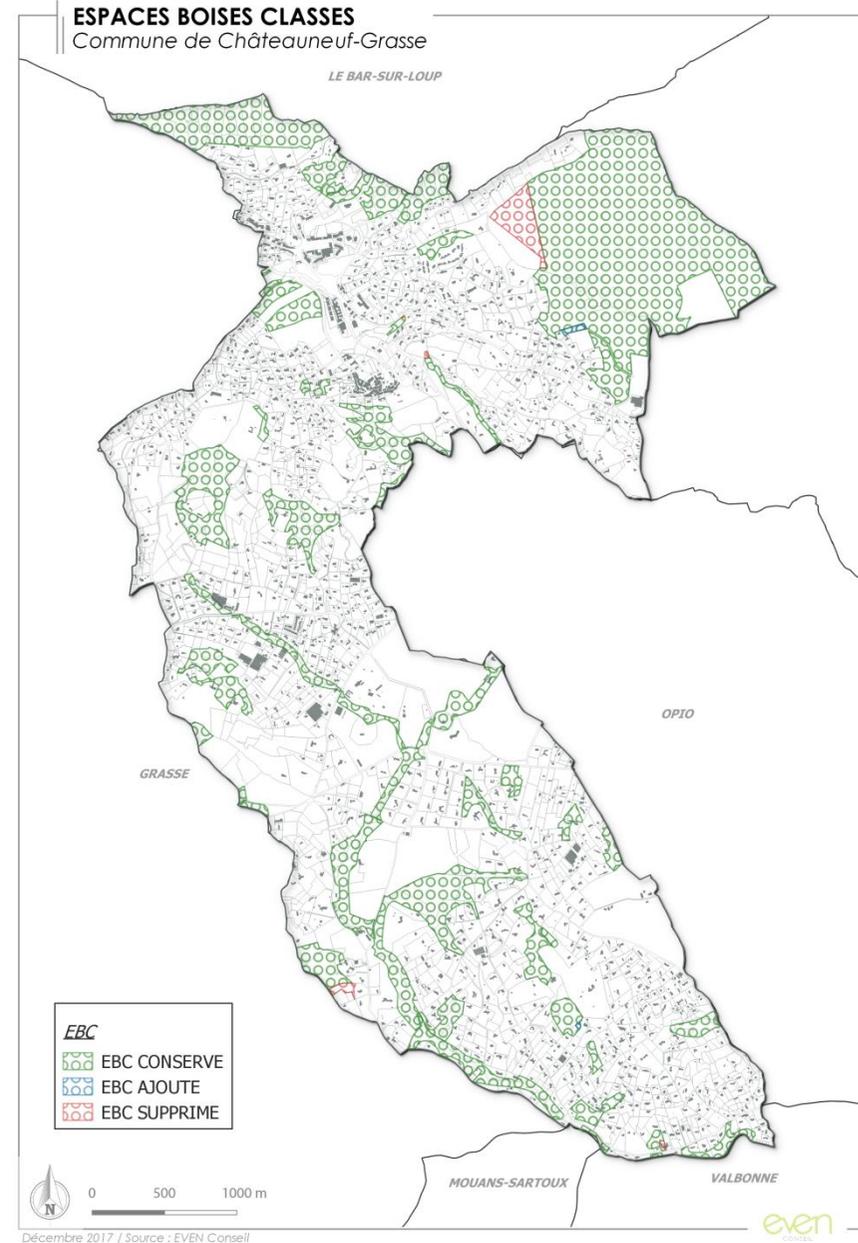
Le thème du paysage est transversal ; il apparaît tout au long de l'élaboration des documents relatifs au PLU et inspire de multiples objectifs et préconisations. Tout comme la protection de son environnement, ces éléments garantissent l'attractivité du territoire, facteur déterminant de la qualité de son développement.

I.1. LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES

La commune participe à la protection des grands ensembles boisés par le biais de la servitude d'Espaces Boisés Classés (EBC), outil permettant d'assurer l'interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les EBC du PLU de 2016 annulé sont globalement maintenus dans le nouveau PLU. Ils recouvrent les massifs, au Nord du territoire, ainsi que les principaux regroupements d'arbres et les ripisylves. La majorité des modifications du périmètre des EBC correspondent à une mise en compatibilité avec la réalité du terrain. Le principal déclassement peut être observé au Nord du territoire, et permet la création réglementaire d'une zone agricole d'ores et déjà existante.

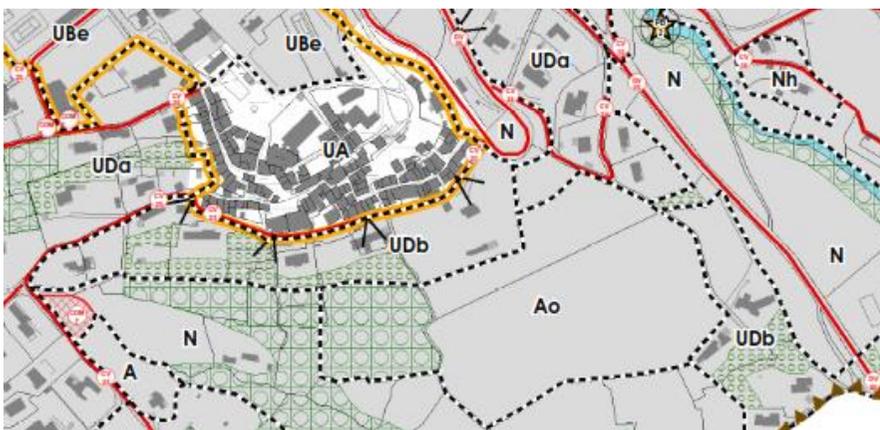
Le zonage du PLU a aussi pris en compte la présence du site inscrits en limitant l'urbanisation dans cette zone au caractère paysager et patrimonial majeur.

➔ **A travers les stratégies mises en place sur le territoire communal et encadrées par le nouveau PLU, ce dernier s'avère avoir une incidence positive sur les paysages communaux.**



I.2. LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES

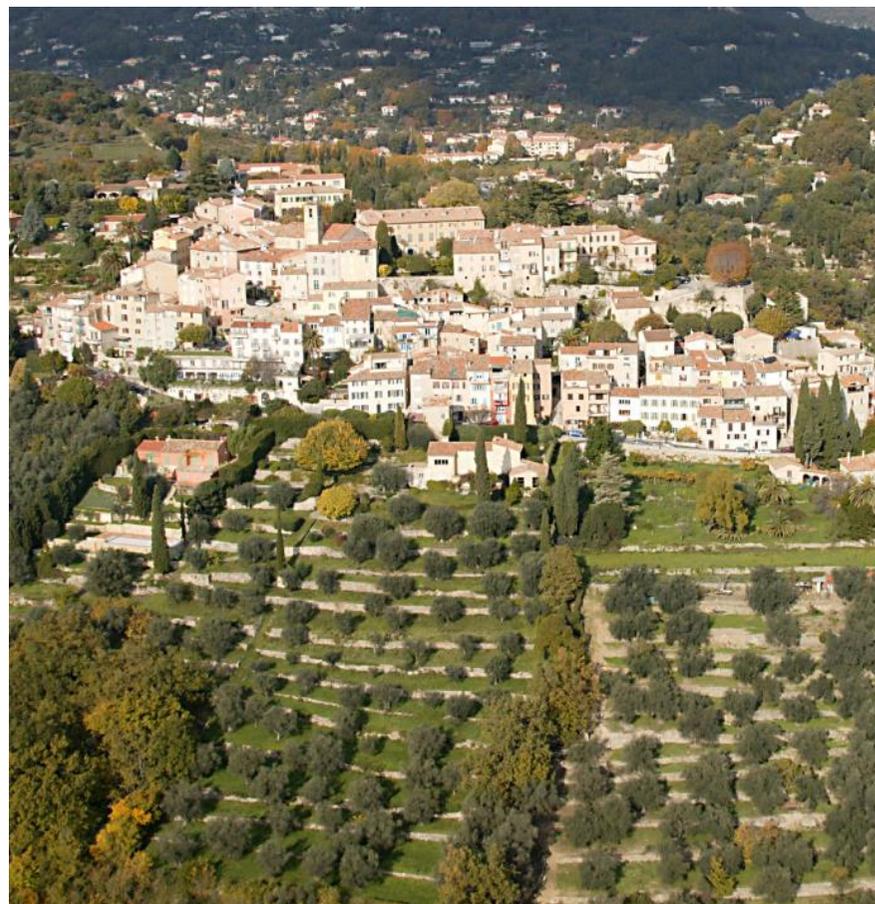
Les espaces agricoles représentent un patrimoine communal identitaire qu'il convient de sauvegarder. A travers le PLU, la commune assure la protection des secteurs au potentiel agronomique avéré, en les reconnaissant en tant que zones agricoles. La constructibilité y est limitée au strict nécessaire de l'activité agricole. En plus de participer à la diversification du paysage, ces mesures participent à la conservation du patrimoine agricole historique et culturel du territoire.



Extrait de zonage du projet de PLU // Source : CITADIA



Photo aérienne du village historique et d'une zone Ao // Source : Géoportail



Perception du village historique et d'une zone Ao // Source : PADD

Pour des raisons à la fois paysagères mais aussi écologiques, certaines zones agricoles bénéficient d'un classement en Ao qui assure leur pérennité dans le temps et dans l'espace. Il s'agit par exemple de zones agricoles situées dans en contrebas du village historique dont le relief renforce leur visibilité sur l'ensemble de la commune. Ce classement n'est néanmoins pas généralisé à l'ensemble des zones notamment au regard des besoins en constructions agricoles.

I.3. LA MODIFICATION DES PAYSAGES

L'augmentation de population prévue par le PLU peut avoir des impacts négatifs sur le paysage au travers de l'extension de l'urbanisation. Même si de nombreuses mesures sont prises pour en minimiser les impacts, cette situation risque d'engendrer une modification des paysages et de porter atteinte à certains éléments hérités du passé rural. C'est pour cela que le projet de PLU favorise une restructuration et une revalorisation des formes urbaines d'ores et déjà existantes, basées sur une intégration paysagère et urbaine des aménagements. Cette démarche se traduit par l'élaboration de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui assurent le maintien de continuités écologiques et des espaces de respiration au sein des projets d'aménagement.



➔ En privilégiant le renouvellement urbain et à travers les prescriptions de l'OAP, le projet de PLU limite les conséquences dues à l'urbanisation et son impact paysager. Le PLU a un impact modéré, voire faible, sur la modification des paysages communaux.

I.4. LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BÂTI

La commune est reconnue pour son patrimoine naturel remarquable mais aussi pour son patrimoine bâti. Outre la préservation des grands équilibres, le PLU agit en faveur de la conservation du patrimoine urbain bâti. Le nouveau projet participe à la mise en valeur et la protection des éléments remarquables, dans le but de préserver le passé historique et l'identité communale. La commune effectue le recensement des éléments bâtis remarquables sur le plan de zonage et accompagne le document d'une liste des éléments remarquables du paysage : bâtiments, façades, portes, fontaines, puits, des murs, arcades, ainsi que des édifices religieux. Le développement d'itinéraire de découverte du patrimoine architectural permet également de valoriser la richesse patrimoniale de la commune tout en diversifiant l'offre touristique.

Mesures de réduction :

- ***Le PLU renforce les dispositions du document en vigueur en matière d'architecture et instaure une réglementation des zones en fonction de la typologie de bâti existante et des impacts potentiels sur le paysage (réglementation des hauteurs, du coefficient d'emprise au sol, des aspects extérieurs, etc...).***
- ➔ ***Le PLU a donc une incidence positive sur la préservation du patrimoine bâti.***

VI. LES INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

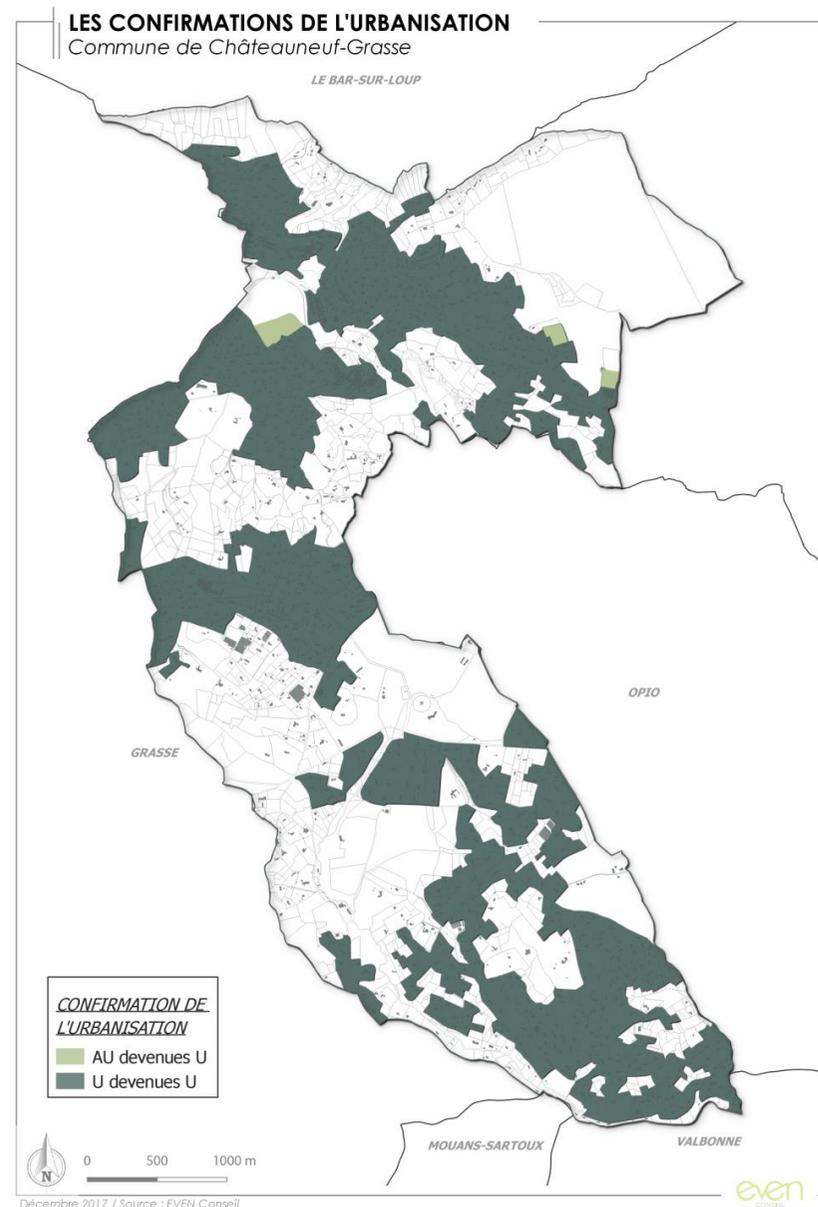
Ce chapitre a pour objectif d'identifier les zones affectées par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit soit d'un reclassement de zones urbanisables du PLU en zones naturelles ou agricoles, ou au contraire, de zones naturelles ou agricoles du PLU reclassées en zone U ou AU. Les analyses suivantes mettent en évidence les changements de zonage entre l'ancien PLU et le nouveau projet de PLU. Cette comparaison fait notamment ressortir différents types de mouvements.

PLU approuvé en 2016 (ha)	Zones	PLU 2019 (en ha)				Total	Total (en %)
		U	AU	A	N		
U		361,4	0,04	0,77	2,07	364,23	40,3%
AU		0,81	0,00	4,01	2,33	7,14	0,8%
A		3,57	0,00	175,54	3,10	182,22	20,1%
N		7,6	0,00	6,44	336,89	350,90	38,8%
Total		373,32	0,04	186,75	344,38	904,50	100,0%
Total (en %)		41,3%	0%	20,6%	38,1%	100,0%	

I.1. LES SECTEURS DE CONFIRMATION DE L'URBANISATION PROGRAMMEE AU PLU

Le PLU confirme le caractère urbain de certains de secteurs du PLU de 2016 annulé qui étaient classés en A ou AU. En effet le PLU :

- reconnaît le caractère urbain de certaines zones qui étaient en projet (AU) au PLU de 2016 annulé ;
 - favorise le renouvellement urbain, et préserve indirectement de la consommation d'espaces naturels et agricoles.
- ➔ *L'incidence globale du PLU est neutre par rapport à la consommation d'espace.*



I.2. LES OUVERTURES A L'URBANISATION

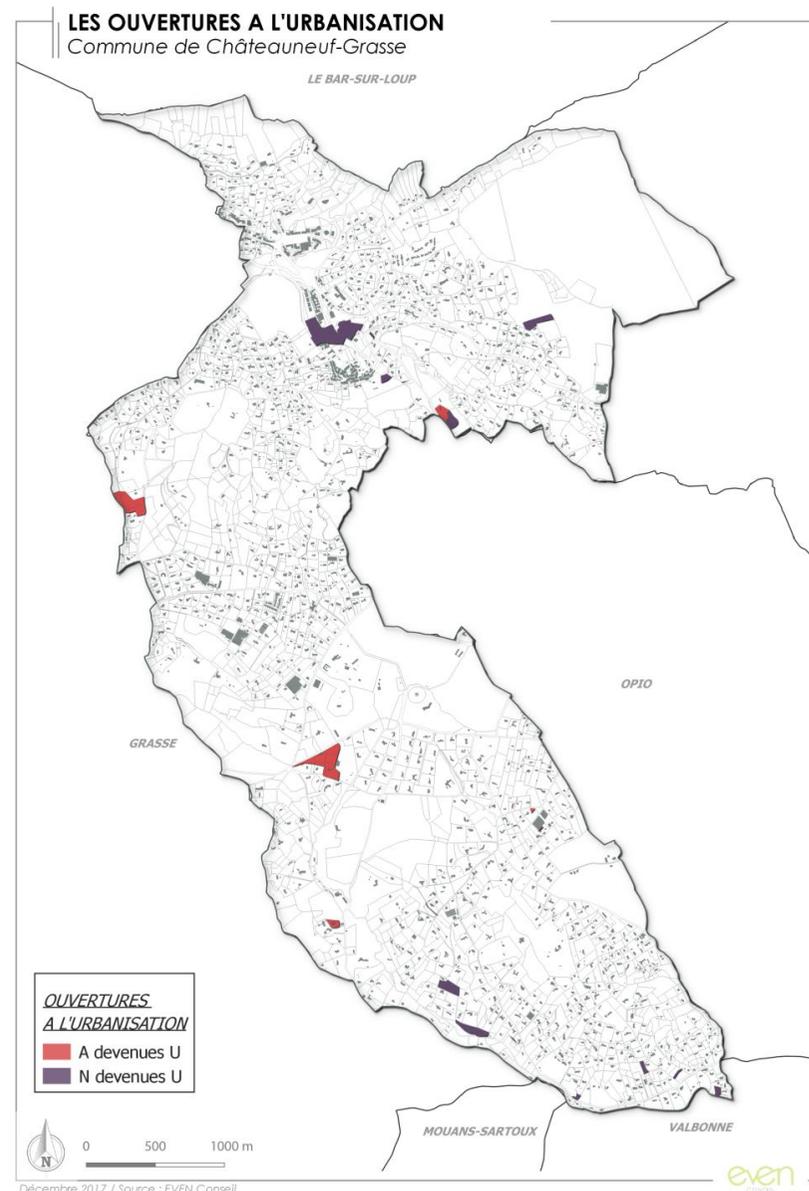
Le nouveau PLU reclasse un total de 8,6 ha de zones A et N en zones U. Ces secteurs sont donc des ouvertures nettes à l'urbanisation, dans le sens où elles se font sur des terres qui n'étaient pas programmées à l'urbanisation. Leur changement de destination les rend donc susceptibles d'avoir des incidences importantes, notamment en termes de consommation d'espace, d'artificialisation des sols et de modifications des paysages.

Les reclassements des zones N en zone U (5,0 ha) et NC en zones U (3,6 ha) sont principalement justifiés par leur localisation en continuité avec le tissu urbain existant, ou à proximité des projets de développement urbains.

Les espaces reclassés en U sont aujourd'hui d'ores et déjà urbanisés : le projet de PLU ne fait qu'adapter le zonage à l'occupation réelle du sol. D'autres secteurs d'extension de l'urbanisation sont des ouvertures à l'urbanisation qui permettent de répondre au besoin en foncier de la commune. Ces secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement.

Mesures de réduction :

- **Bien que l'ouverture à l'urbanisation de zones classées naturelles ou agricoles par l'ancien PLU puisse paraître préjudiciable pour l'environnement, ces ouvertures se font dans des zones de moindres enjeux pour l'environnement et, parallèlement, le PLU permet la limitation de l'urbanisation sur d'autres secteurs plus sensibles pour le paysage et l'environnement.**
- *Leur reclassement au PLU n'a pas d'incidence significative sur la consommation d'espace.*

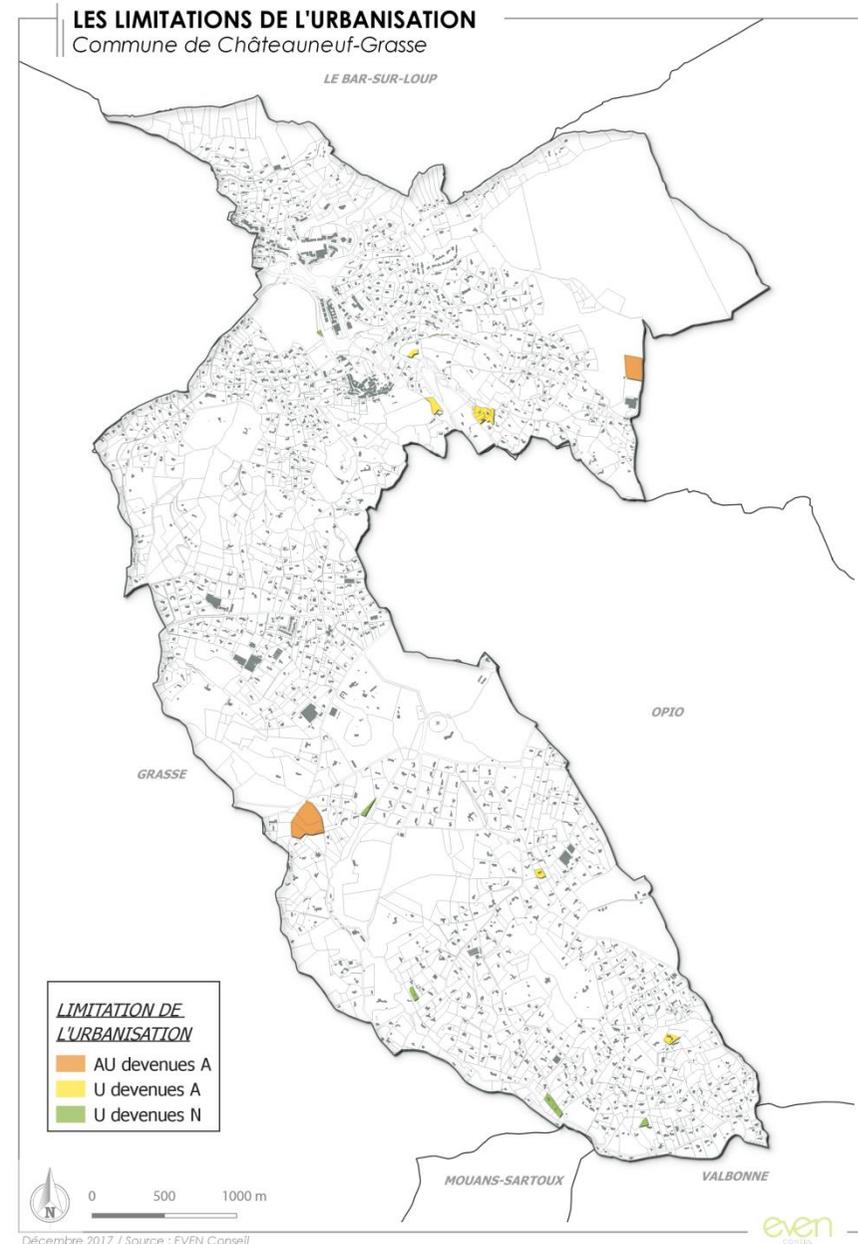


I.3. LES LIMITATIONS A L'URBANISATION

Les limitations de l'urbanisation concernent 5,4 ha. Ces limitations proviennent du reclassement des zones U et AU du document en vigueur en zones N ou A, au projet de PLU. La commune marque un point d'arrêt au développement de l'urbanisation diffuse, consommatrice d'espace et peu performante en matière de ressources. A travers le reclassement de ces zones, la commune conforte sa volonté de protéger les espaces représentatifs du patrimoine naturel et agricole de son territoire.

Il faut souligner l'effort fait par la commune pour réduire l'enveloppe constructible, notamment au niveau des secteurs de projet, classés en zones AU au PLU de 2016 annulé. Le projet de PLU de vise un développement urbain privilégiant le renforcement des centralités. Cette démarche passe par l'optimisation des dents creuses et le renouvellement urbain de certains secteurs localisés à proximité du centre-ville historique.

- *Cette démarche a une incidence positive sur l'environnement et sur la consommation d'espace.*



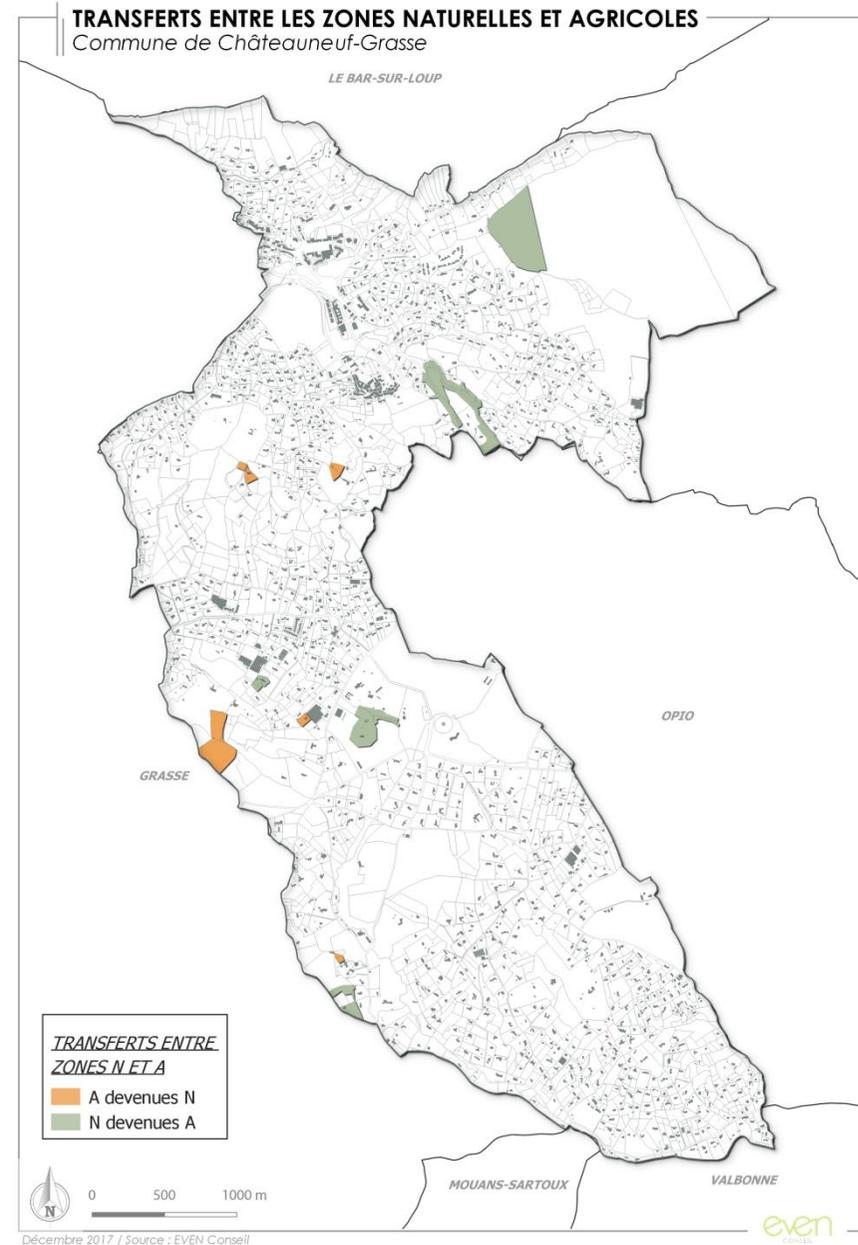
I.4. LES TRANSFERTS ENTRE ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Les transferts de zones A en N (4,1 ha) et de zones N en A (15,1 ha) marque un ajustement du zonage aux occupations effectives du sol.

Le transfert de zones A en N reflète la volonté communale de préserver et de conforter les continuités et l'efficacité écologique de la trame verte et bleue.

La volonté de la commune de maintenir, de dynamiser, et de mettre en valeur l'agriculture, se traduit par le reclassement de zones N en zone A. Ce travail de reclassement est issu notamment de la nécessité de faire correspondre le zonage à la réalité du terrain, afin d'optimiser l'exploitation agricole des terres. Ces transferts reflètent la volonté communale de préservation du patrimoine agricole tout en assurant le maintien des continuités écologiques.

→ *Ces transferts ont une incidence neutre sur l'environnement.*



VII. INCIDENCES SUR LE RESEAU NATURA 2000

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE, NATURA 2000 ET LES DOCUMENTS D'URBANISME

- *Une prise en compte accrue de l'environnement dans le domaine de l'urbanisme*

Les documents d'urbanisme ont une obligation générale de préservation des écosystèmes. Cela est souligné, tant dans le Code de l'urbanisme (art L.101-2), que dans le Code de l'environnement (Art L.122-1). La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a profondément modifié le contenu de ces documents dans ce sens, en obligeant à réaliser un état initial de l'environnement, à évaluer les incidences et orientations du PLU sur l'environnement et à exposer la manière dont le document prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

La récente loi de Grenelle II, loi portant Engagement National pour l'Environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010, a élargi le champ des documents d'urbanisme en intégrant une prise en compte accrue de l'environnement pour l'ensemble des documents d'urbanisme.

- *La prise en compte et le respect des objectifs de conservation assignés par le réseau européen Natura 2000*

L'article 6.3 de la directive habitats (92/43/CE du 21 mai 1992) prévoit que « tout plan (...) susceptible d'affecter [un site Natura 2000] de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets, fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation de ce site ».

Plusieurs textes sont venus compléter cet article pour en faciliter sa mise en œuvre, que ce soit au niveau européen ou en droit français. De façon simplifiée, on citera la Directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Elle a été transposée en droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 qui a introduit dans le Code de l'Urbanisme, et le Code général des collectivités territoriales, les dispositions relatives à la procédure d'évaluation environnementale applicable aux documents d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 qui en précise les dispositions. En complément, le décret n° 2010-365 du 9 avril 2010 est venu préciser le contexte réglementaire lié aux études d'incidences au titre de Natura 2000.

- *L'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur les sites Natura 2000*

L'article L.414-4 du Code de l'environnement précise que « *Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après " Evaluation des incidences Natura 2000 " :*

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ; »

L'article R.414-23 du Code de l'environnement en précise le contenu : « *(...) Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.*

I. Le dossier comprend dans tous les cas :

- 1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; (...);
- 2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés.

II.- Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, (...).

III.- S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

IV.- Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :

- 1° La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue (...);
- 2° La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables (...);
- 3° L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, (...). »

Cette évaluation des incidences Natura 2000 accompagne le dossier d'arrêt et d'approbation du document de planification. Par ailleurs, cette évaluation est jointe au dossier soumis à enquête publique.

Le présent rapport constitue l'étape préliminaire correspondant au I) 1° et 2° de l'article R414-23 du Code de l'environnement (cité ci-dessus). Les étapes suivantes de l'évaluation des incidences sont engagées, seulement si le projet de PLU est susceptible d'affecter les sites Natura 2000.

2. LA PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DE SON PROJET D'URBANISME

■ *La commune et Natura 2000*

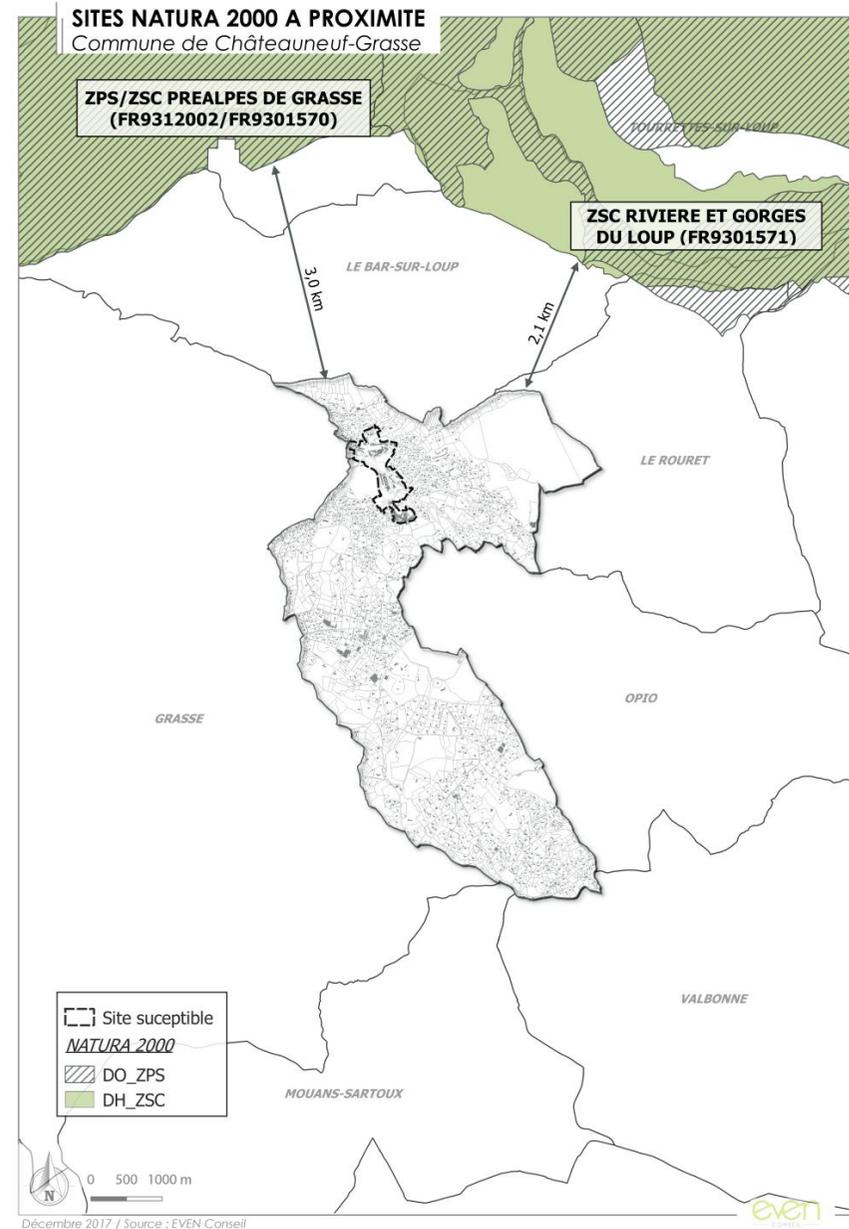
L'Europe s'est lancée, depuis 1992, dans la réalisation d'un ambitieux réseau de sites écologiques appelé Natura 2000, et ce, avec pour double objectif de préserver la diversité biologique et de valoriser le patrimoine naturel. Un maillage de sites à l'échelle européenne permet de rendre cette démarche cohérente. Ces sites sont identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales et de leurs habitats.

Les directives « Oiseaux » (1979) et « Habitats » (1992) établissent la base réglementaire du grand réseau écologique européen. Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000.

La directive « Oiseaux » propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union Européenne en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Plus de 3000 sites ont été classés par les Etats de l'Union en tant que Zones de Protection spéciales (ZPS).

La directive « Habitats » établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat naturel, les espèces animales et espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), permettent une protection de ces habitats et espèces menacées. Les plus menacés sont qualifiés de "prioritaires".

Les habitats et espèces d'intérêt communautaire sont précisés dans les annexes de ces directives. Les sites Natura 2000 ne sont pas des "sanctuaires de la nature" d'où l'homme est exclu : dans bien des cas, au contraire, certaines activités devront être favorisées parce qu'elles sont nécessaires à la conservation des habitats ou des espèces concernés. Pour ce faire, la conservation appelle souvent une gestion partenariale. Une section particulière aux sites Natura 2000 dans le



Code de l'environnement précise le cadre général de la désignation et de la gestion des sites Natura 2000 en France (art L. 414.1 à L. 414.7 du Code de l'environnement).

Le territoire communal n'est pas directement couvert par les périmètres Natura 2000, mais est rapproché des zones suivantes :

- ZPS des « Préalpes d'Azur » (FR9312002) ;
- ZSC des « Préalpes d'Azur » (FR9301570) ;
- ZSC de la « Rivière et Gorges du Loup » (FR9301571).

LES CARACTERISTIQUES DE LA ZONE SPECIALE DE CONSERVATION « RIVIERE ET GORGES DU LOUP » (FR9301571)

Source : INPN

Le site comprend la partie inférieure de la rivière du Loup, sur plusieurs dizaines de kilomètres, et les grandes gorges calcaires qui l'entourent. Les cavités servant de refuge aux chiroptères sont fréquentées par les promeneurs et les spéléologues, elles ont déjà subi des actes de vandalisme (1990). La partie du site proche de l'embouchure est menacée par l'urbanisation et l'aménagement de la rivière.

La chiroptérofaune est remarquable. Présence d'environ 25 grottes, dont trois particulièrement propices aux chiroptères. Une colonie importante de Minioptère de Schreibers (600 individus) est repérée à la Baume Granet, à proximité immédiate du site. Le réseau de galeries souterraines est très vaste et reste largement inexploré. Le site montre également une grande richesse floristique (nombreuses espèces rares et protégées).

L'habitat "matorrals arborescents à *Laurus nobilis*" a été identifié comme présent sur le site lors des inventaires DOCOB. Une forêt pure de *Laurus nobilis* d'une surface de près d'un hectare existe sur le site à Bar-sur-Loup (le Devens), où les arbres s'élancent jusqu'à 15 m de

hauteur et le tronc de certains individus atteint 40 cm de diamètre. Ce serait un cas unique en France, car cet habitat n'est théoriquement pas présent en France (ne serait présent qu'en Espagne d'après manuel EUR15).

LES CARACTERISTIQUES DE LA ZONE SPECIALE DE CONSERVATION ET DE LA ZONE DE PROTECTION SPECIALE DES « PREALPES D'AZUR » (FR9312002 ET FR9301570)

Source : INPN

Zone de plateaux karstiques entrecoupés de vallées encaissées (gorges). Le site est particulièrement vulnérable face à :

- *la disparition des pelouses par embroussaillage et reforestation naturelle suite à la déprise pastorale ;*
- *le fort développement de la fréquentation et des sports de plein air susceptibles de causer des dérangements, le site étant à proximité immédiate de la zone urbanisée du littoral des Alpes-Maritimes (escalade, parapente, VTT, randonnée...);*
- *la traversée par de nombreuses lignes électriques (THT, moyenne et basse tension) ;*
- *la Présence de ranchs : la divagation mal contrôlée des chevaux peut engendrer une détérioration des milieux.*

Le site présente une grande variété de milieux, faciès rupicoles des falaises, zones karstiques, présentant une grande richesse écologique. L'hétérogénéité de la couverture végétale est importante. Les pelouses à caractère steppique alternent avec les milieux forestiers et quelques ripisylves. Ces conditions sont favorables à la présence d'une avifaune riche et variée inféodée aux zones ouvertes ou fermées ou utilisant les deux. Les falaises des bordures du site présentent des sites de nidification favorables à diverses espèces patrimoniales : Aigle royal, Faucon pèlerin, Circaète Jean-le-Blanc, Bondrée apivore, Grand-duc

d'Europe, Crave à bec rouge. Les plateaux constituent leurs territoires de chasse. Les pelouses à caractère steppique des plateaux, alternant avec des zones boisées, sont favorables à l'Engoulevent d'Europe, l'Alouette lulu, la Fauvette pitchou, la Pie-grièche écorcheur, le Bruant ortolan, le Pipit rousseline. Certaines espèces d'affinité montagnarde, telles que le Tétrás lyre ou la Chouette de Tengmalm, sont en limite méridionale de leur aire de répartition naturelle, ce qui leur confère une certaine originalité. Les vallées sont utilisées comme couloirs de migration. Espèces nichant à proximité et utilisant le site comme zone d'alimentation : Vautour fauve (population du Verdon).

II.1. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000

▪ *Principales règles d'urbanisme*

Le périmètre des sites Natura 2000 (ZSC et ZPS) ne superpose pas directement avec le territoire communal. La proximité de ces dernières peut néanmoins s'avérer avoir des incidences sur le site de protection écologique. Le site du Pré du Lac se présente comme le secteur communal pouvant potentiellement avoir les incidences les plus importantes sur les sites Natura 2000 alentours.

▪ *Situation au regard des enjeux de conservation des habitats naturels et des espèces faunistiques et floristiques*

Les incidences du PLU sur les sites Natura 2000 sont principalement liées aux espaces terrestres situés à proximité du périmètre de la ZSC et aux habitats qui le compose. Une éventuelle dégradation de ces habitats peut avoir des incidences significatives sur les espèces faunistiques et floristiques du milieu.

Le principal site de projet du nouveau PLU est situé à plusieurs kilomètres du périmètre Natura 2000. De plus, le secteur concerné est d'ores et déjà fortement influencé par les activités anthropiques. Son aménagement fait l'objet d'une OAP qui prend en considération et préconise la conservation des espaces verts et des continuités écologiques en présence.

L'OAP Pré du Lac limite fortement les éventuels impacts de l'aménagement de ce secteur.

→ *Le projet de PLU n'a pas d'incidences significatives sur le réseau Natura 2000.*

VIII. LES INCIDENCES SUR LES SITES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHES

À l'issu de l'État Initial de l'Environnement et au regard du projet de zonage du PLU, un site a été identifié comme étant susceptible d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Ses caractéristiques sont présentées à la fin l'État Initial de l'Environnement.

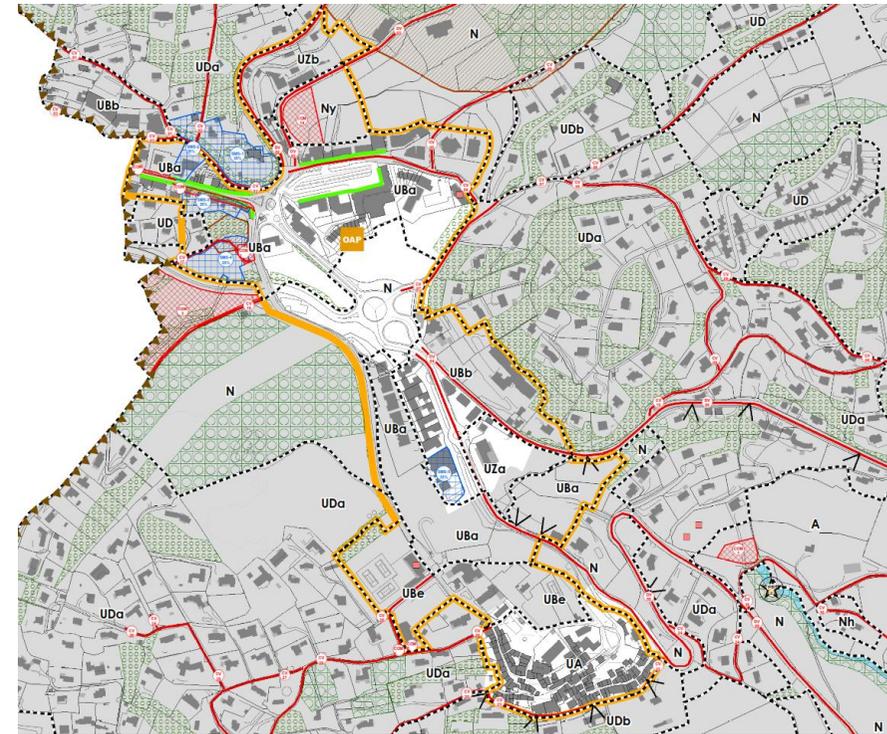
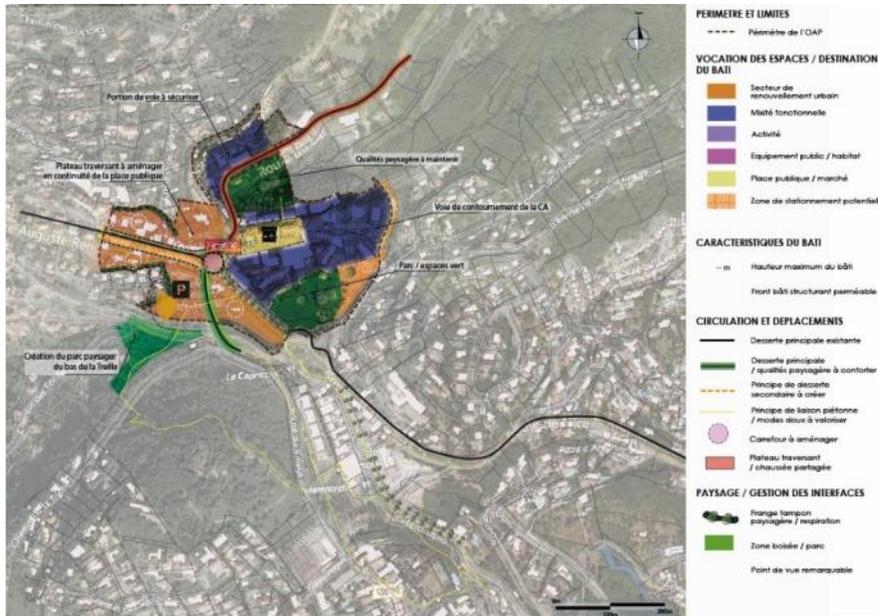
De manière générale, les sites susceptibles d'être touchés concernent des secteurs peu ou pas urbanisés et dont l'ouverture à l'urbanisation est programmée à plus ou moins long terme ou qui constituent un changement de vocation de zone important. L'analyse qui suit propose d'apprécier les incidences positives ou négatives du projet de PLU sur les sites susceptibles d'être touchés.

SECTEUR « PRE DU LAC »

Sensibilité
du site

Modérée à Forte

PROJET DU PLU	
Transfert PLU-PLU	Passages de zones UBa, UBb, UBe, UMa, UMb, UMc, UZa, UZb N et Ny en zones UA, UBa, UBb, UBe, UD, UZa, UZb, N et Ny
Vocation de la zone	Orientation d'aménagement et de programmation d'ensemble, intégrant des secteurs de renouvellement urbain, ainsi que le développement de nouvelles infrastructures et habitations.



Extrait du projet de PLU // Source : CITADIA

EVALUATION DES INCIDENCES

Sur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques

Bien que le site inclût de nombreuses composantes naturelles, ces dernières peuvent être assimilées à une « nature urbaine », entretenue et contrôlée par des activités anthropiques. Le projet prévoit tout de même un maintien des entités naturelles, dans le cadre d'un travail paysager sur la qualité du cadre de vie.

La fonctionnalité écologique sera assurée par le maintien d'un certain maillage, constitué des alignements d'arbres et des espaces naturels préservés (projet de parc et d'espaces verts)

Aucune zone ou périmètre de protection écologique ne couvre le secteur. Ce dernier présente cependant des enjeux liés à la faune et la flore locale. Les espaces présentés comme étant à enjeux sont globalement préservés par l'OAP.

	<p>Cette incidence est toutefois à nuancer car bien qu'encore peu urbanisée sur certains secteurs, cette zone se trouve sous forte l'influence urbaine. De plus, l'OAP qui lui est relative participe à préserver la continuité écologique globale du site.</p> <p>→ Incidence modérée sur les réservoirs et continuités écologiques</p>
<p><i>Sur la structure paysagère</i></p>	<p>L'aménagement du site et l'urbanisation de certains secteurs entraîneront une modification du paysage local. L'incidence sur le paysage reste limitée du fait de son fort taux d'anthropisation actuel.</p> <p>De plus, les effets sur le paysage sont atténués par les prescriptions de l'OAP (préservation ensembles et des espaces naturels, maintien alignement d'arbres, travail sur la qualité globale du cadre de vie, etc...)</p> <p>Le site entretient des relations visuelles franches et réciproques avec les grands axes de circulation et les habitations avoisinantes, ainsi qu'avec des espaces à forts enjeux paysagers. Ces interfaces ont été traitées par l'OAP.</p> <p>→ Incidence faible sur les paysages</p>
<p><i>Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles</i></p>	<p>Une artificialisation des sols augmentera les risques de ruissellement urbain et de pollution des ressources en eau. L'OAP prévoit cependant le maintien d'espaces verts et de parcs au sein du secteur.</p> <p>A noter que le secteur est d'ores et déjà desservi par les différents réseaux (assainissement et eau potable).</p> <p>→ Incidence faible sur la qualité des milieux et ressources naturelles</p>

<p><i>Sur les risques</i></p>	<p>Une majorité de la zone est référencée comme exposée aux risques de mouvement de terrain et de feu de forêt par les deux PPR communaux. Le risque n'est cependant pas estimé comme « fort » au sein du secteur concerné, mais reste de « limité à faible ».</p> <p>→ Incidence faible sur les risques</p>
<p><i>Incidence sur les nuisances</i></p>	<p>L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation et les aménagements planifiés favorisent les déplacements motorisés, et peuvent ainsi avoir des répercussions sur les nuisances sonores. L'OAP relative au secteur tend cependant à réguler et organiser les déplacements et stationnements de façon à ne pas accroître ces nuisances dans l'environnement.</p> <p>→ Incidence faible à modérée sur les nuisances</p>
<p>INCIDENCE GLOBALE</p>	<p>Incidences faibles</p>

IX. LES INDICATEURS DE SUIVI

Tout projet de territoire durable doit apporter une amélioration de la situation initiale au regard des finalités du développement durable, et ce pour chaque domaine d'action (la gestion de la consommation de l'espace, de l'eau, des déchets et des pollutions, la préservation des espaces naturels et des paysages, ...).

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative : c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre tel que le prévoit le Code de l'Urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans), et si nécessaire de le faire évoluer.

Un indicateur se définit comme « un facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement » (définition de l'OCDE, glossaire des principaux termes relatifs à l'évaluation et à la gestion axée sur les résultats, 2002).

Les indicateurs choisis pour le territoire du PLU ont été déterminés selon leur pertinence, leur fiabilité et la facilité d'accès des données et de leur calcul. Pour chaque indicateur, la source de la donnée est indiquée pour faciliter sa collecte et sa mise à jour ultérieure.

THEMES	INDICATEURS	SOURCES
PROTECTION ET VALORISATION DU PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> Surface des Espaces Verts Paysagers Suivi des créations d'espaces verts ou par l'intermédiaire du règlement Surface des zones affichant une protection réglementaire supplémentaire sur le zonage (Ao) 	Commune Suivi des projets urbains
RESSOURCE EN EAU	<ul style="list-style-type: none"> Documents de gestion Etat des masses d'eau et de la qualité des cours d'eau 	Agence de l'eau Rapport annuel Eau potable
ASSAINISSEMENT	<ul style="list-style-type: none"> Raccordement au réseau d'assainissement collectif (nombre d'usagers) Capacité et efficacité des unités de traitement des eaux usées Raccordement à l'assainissement non collectif (nombre d'usager) 	Fermier
OCCUPATION DU SOL ET CONSOMMATION D'ESPACE	<ul style="list-style-type: none"> Suivi de la consommation d'espace et superficie des zones après modifications du PLU 	Commune
BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS	<ul style="list-style-type: none"> Surface communale intégrant un périmètre ou un site de protection écologique Surface d'Espaces Boisés Classés 	DREAL PACA
	<ul style="list-style-type: none"> Surface des zones N et A 	Commune
PRODUCTION DE DECHETS DE COLLECTE	<ul style="list-style-type: none"> Tonnage des déchets pas habitants 	SMED
RISQUES	<ul style="list-style-type: none"> Arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle Evolution des zones des PPR 	Etat (prim.net)

Chapitre 4 : RESUME NON-TECHNIQUE

I. RESUME DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1. UN TERRITOIRE NATUREL A LA TOPOGRAPHIE MARQUEE

Châteauneuf s'étend sur 904 hectares, au carrefour des communes de Grasse, Valbonne, Opio, le Rouret et Bar-sur Loup. Au Nord-Ouest du territoire se trouvent les grands plateaux karstiques de Caussole et Calern, qui plongent sur leur côté Est dans les gorges profondes du Loup. Au Nord-Est se trouvent les reliefs du bois du Rouret. Au Sud, les collines composées du plateau de Valbonne et du bassin de la Siagne s'étalent. Le réseau hydrographique de Châteauneuf comprend de nombreux ruisseaux intermittents et petits vallons secs. Le principal cours d'eau permanent est la Brague qui prend sa source au pied du vieux village de Châteauneuf.

Les espaces artificialisés recouvrent plus de la moitié de la surface totale du territoire communal. Le tissu urbain s'articule principalement autour du village historique et s'étale ensuite en direction du Sud, sur l'ensemble de la plaine. Cette dernière est caractérisée par l'implantation d'un bâti relativement diffus, qui se densifie à proximité des axes de circulation structurants. Une telle organisation des milieux agricoles traduit le mitage et la consommation progressive de ces espaces par les infrastructures et constructions urbaines. Les oliveraies et les vignes représentent la majorité des terres agricoles communales. Quelques exploitations maraichères, de fleurs coupées et plantes à parfum trouvent aussi place dans la plaine. Les ensembles naturels couvrent, pour leur part, les reliefs au Nord du territoire et sont présents le long de la bordure Est de la commune.

1.2. DES VALEURS PAYSAGERES ET PATRIMONIALES A PRESERVER

Châteauneuf bénéficie d'une situation de promontoire au pied des premiers grands reliefs des Préalpes. La commune domine ainsi les reliefs collinaires boisés du plateau de Valbonne et offre des vues spectaculaires sur le grand paysage. Le Village de Châteauneuf constitue le principal point de repère de ce territoire et témoigne de l'histoire de la commune. Il est d'ailleurs élevé au rang de site inscrit par l'arrêté du 10 octobre 1974. Un monument historique classé, l'Eglise Notre-Dame du Bruscat vient aussi enrichir le patrimoine communal.

Le territoire abrite des compositions paysagères et des milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel. Ces entités sont liées à l'héritage naturel et agro-pastoral de Châteauneuf (terrasses, oliveraies, etc...). La croissance urbaine et le développement démographique de la commune ont engendré une extension d'un tissu urbain peu dense. Une urbanisation diffuse s'est alors progressivement répandue dans la plaine agricole, le long des axes de circulation.

1.3. DE FORTS ENJEUX LIES AUX MILIEUX NATURELS ET A LA BIODIVERSITE

La commune bénéficie d'un milieu naturel varié de grand intérêt mais ne fait l'objet d'aucune protection réglementaire particulière. Le territoire se caractérise par une forte présence d'un tissu urbain lâche, qui vient entrecouper espaces agricoles et ensembles boisés. Des ripisylves viennent aussi quadriller le territoire, se composant d'habitats naturels à fort potentiel écologique et abritant une importante biodiversité faunistique et floristique.

La mise en place d'une trame verte et bleue sur le territoire et sa prise en compte dans le PLU permet de préserver ces milieux naturels et de maintenir les continuités écologiques du territoire. Sur la commune, la trame verte se compose de nombreux espaces agricoles ou en friche, localisés aux abords des espaces urbanisés, ainsi que de grands ensembles boisés qui recouvrent le Nord du territoire. La trame verte est complétée par une trame bleue, composée de la Brague, de ses divers et de leurs ripisylves. L'urbanisation et les infrastructures routières représentent des éléments de rupture qui altèrent la qualité écologique du territoire.

I.4. LA PLACE CENTRALE DES RESSOURCES EN EAU

Le territoire est fortement lié aux ressources en eau, qu'elles soient en surfaces ou souterraines. Le SDAGE Rhône-Méditerranée, auquel est soumise la commune, définit les orientations fondamentales à la gestion durable des ressources en eau. Le réseau hydrographique communal se compose d'un ensemble dense de cours d'eau, dont la grande majorité est de petits ruisseaux, souvent affluents de la Brague. L'ensemble des entités présentent de bons états chimiques et écologiques.

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par les prélèvements d'eau dans le canal et le réseau du Foulon. Cependant, ce dernier, vieux de 60 ans présente aujourd'hui une usure et une vétusté qui imposent son remplacement à brève échéance. La réalisation du nouveau canal devra être assortie de la construction d'une usine de traitement complète (filtration, désinfection) permettant d'améliorer la qualité de la ressource. Le réseau de distribution alimente quasiment l'intégralité du territoire.

La commune de Châteauneuf dispose d'un réseau d'assainissement mixte géré par le SIVOM du canton du Bar-sur-Loup. La station dispose

d'une capacité d'épuration de 2 500 équivalent/habitants. Cette station, surdimensionnée lors de sa création, arrive aujourd'hui à saturation. Une part non négligeable des habitations n'est pas directement reliée au réseau collectif, bien que certaines extensions soient prévues dans cette optique à moyen terme.

I.5. UN TERRITOIRE FORTEMENT EXPOSE AUX RISQUES ET POLLUTIONS

Le territoire est concerné par diverses pollutions. D'un côté, les émissions de polluants sur la commune (principalement dues aux transports et au secteur résidentiel) altèrent la qualité de l'air communal. La commune est aussi exposée à une éventuelle pollution des sols. En effet, le territoire abrite 13 sites BASIAS, potentiellement à l'origine de la pollution des sols. Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports affectent aussi une part importante du territoire.

La disposition et la composition du territoire expose la commune à des risques naturels divers. L'ensemble des espaces boisés est soumis au risque d'incendie et induit à l'approbation d'un PPRif sur la commune. La présence de nombreux cours d'eau, et notamment de la Brague expose le territoire aux aléas inondation. Châteauneuf est aussi fortement exposée aux risques de mouvements de terrain, pour lesquels elle est soumise à un PPR en conséquence. Enfin, le territoire se trouve en zone de sismicité 4. Cette situation nécessite des aménagements réglementés lors des nouveaux projets de construction. L'ensemble de ces aléas auxquels sont exposés le territoire doivent être pris en compte dans l'élaboration du PLU afin d'assurer la protection des biens et des personnes face à ces risques.

I.6. UN TERRITOIRE A ACCOMPAGNER VERS LA TRANSITION ENERGETIQUE

La consommation énergétique de Châteauneuf est fortement influencée par la croissance du secteur résidentiel ainsi que par la dépendance du territoire aux transports motorisés. Pour répondre à cette demande énergétique grandissante, la diversification de la ressource énergétique et notamment l'utilisation de l'énergie renouvelable est une piste privilégiée pour l'évolution du profil énergétique communal. Pour cela, la commune peut agir directement par la conception de bâtiments moins énergivores et positionnés de façon à réduire la demande en énergie. Les projets d'écoconstructions peuvent aussi apporter certaines réponses aux problèmes de consommation énergétique, tout comme la réflexion et la gestion des mobilités et déplacement sur le territoire communal.

II. RESUME DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation se fonde sur un état des lieux et une vision prospective qui repose sur les effets attendus de l'application du plan. Elle repose sur des critères quantitatifs, factuels, comme sur des critères qualitatifs pour lesquels peut intervenir une plus grande subjectivité. Le paysage est, par exemple, une de ces notions qu'il est difficile de mettre en équation.

L'état initial de l'environnement constitue une base de référence solide pour l'évaluation de l'application du plan dans le temps. Il est construit par rapport aux thématiques habituellement utilisées pour produire un bilan environnemental et par rapport aux problématiques territoriales locales. Il est basé sur des données factuelles ou quantifiables qui possèdent parfois déjà un historique. Enfin l'évaluation aborde les incidences d'un point de vue spatial, : selon les différents espaces du territoire et les zones du PLU.

THEMATIQUE	ENJEUX	INCIDENCES DU PROJET PLU	MESURES RETENUES POUR EVITER OU REDUIRE LES INCIDENCES
MILIEUX NATURELS, AGRICOLES ET CONSOMMATION D'ESPACE	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Limitation de la consommation foncière ➔ Reconnaissance et valorisation de l'activité agricole ➔ Prise en compte et protection de la TVB ➔ Renforcement des réservoirs d'espaces boisés naturels ➔ Limitation de la fragmentation des espaces boisés et agricoles ➔ Maintenir un équilibre entre développement urbain et protection des espaces sensibles 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Protection des richesses écologiques du territoire et des sites naturels ➔ Mise en valeur et création d'espaces agricoles ➔ Préservation des corridors écologiques terrestres et humides entre les réservoirs principaux ➔ Urbanisation en continuité avec le tissu existant ➔ Centralisation de développement urbain ➔ Limitation des ouvertures à l'urbanisation 	<ul style="list-style-type: none"> ⊖ Ajustement du zonage pour limiter le mitage et renforcer les bordures de réservoirs de biodiversité ⊖ Maintien et création des espaces classés sous statut d'EBC ⊖ Mise en place d'EVP afin d'assurer la protection des espaces naturels boisés inclus dans le tissu urbain ⊖ Création de sous-zones agricoles permettant une protection accrue des espaces à fort potentiel paysager et/ou patrimonial

PAYSAGES ET PATRIMOINE	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Préserver les panoramas sur les massifs boisés et les points paysagers du territoire ➔ Protection des éléments patrimoniaux identitaires de la commune ➔ Maintien de la diversité et de la qualité des paysages perçus ➔ Protection du patrimoine agricole passé et futur ➔ Veiller à l'intégration paysagère et architecturale des projets 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Protection des grands ensembles boisés ➔ Protection du patrimoine vernaculaire et agricole ➔ Protection des vues remarquables ➔ Traitement paysager adapté au climat méditerranéen ➔ Prise en compte des composantes paysagère, patrimoniale et écologique dans les secteurs d'aménagement d'ensemble 	<ul style="list-style-type: none"> ⊖ Maintien et création de zones agricoles ⊖ Ajustement du zonage à la réalité du territoire afin de conserver une cohérence dans le paysage local ⊖ Mise en place d'OAP sur la principale zone d'aménagement permettant ainsi, à travers des règles d'implantation des bâtiments et d'aménagement des sites, de limiter l'artificialisation des sols et de promouvoir l'intégration paysagère du site ⊖ Limitation de l'emprise au sol et coefficient d'espace vert minimal dans certaines zones à vocation d'habitat
------------------------	---	---	--

RISQUES MAJEURS	→ Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Prise en compte du risque incendie de forêt ➤ Prise en compte du risque mouvement de terrain ➤ Prise en considération de l'aléa inondation ➤ Limitation des extensions du développement urbain dans les zones à risques ➤ Augmentation du risque de ruissellement urbain par l'artificialisation des milieux 	<ul style="list-style-type: none"> ⦿ Maintien des continuités et milieux naturels pour faciliter l'infiltration de l'eau dans les sols ⦿ Entretien et développement des équipements de contre les risques d'incendie ⦿ Imposition aux constructeurs de mesures visant à une meilleure gestion des eaux pluviales ⦿ Maintien et développement des zones agricoles et naturelles sur le territoire 	POLLUTIONS ET NUISANCES	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Développement des modes de transports alternatifs ➤ Limitation des pollutions engendrées par les activités humaines ➤ Promotion de l'utilisation des énergies renouvelables dans les opérations nouvelles 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Hausse du trafic routier ➤ Augmentation des besoins énergétiques et de la pollution de l'air ➤ Augmentation de la production de déchets ➤ Création d'une trame d'itinéraires doux 	<ul style="list-style-type: none"> ⦿ Recalibrage des voies et intégration des modes doux ⦿ Valorisation de la production d'énergie renouvelable
		RESSOURCE EN EAU ET MILIEUX AQUATIQUES	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Préserver, qualitativement et quantitativement, les ressources en eau ➤ Limitation du ruissellement des eaux pluviales par des aménagements adaptés 		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Augmentation des besoins en eau ➤ Accroissement du traitement des eaux usées ➤ Augmentation du risque de ruissellement urbain 	<ul style="list-style-type: none"> ⦿ <i>Priorisation du développement urbain sur les sites raccordables au réseau d'assainissement, et développement de ce dernier dans les secteurs encore non desservis</i> ⦿ <i>Le règlement des zones impose un coefficient de végétalisation à la parcelle</i> 	

