



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Avis délibéré
de la mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur
sur la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de
Châteauneuf-Grasse (06)

**N° MRAe
019786/A PP**

PRÉAMBULE

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA s'est réunie le 10 septembre 2026, à Marseille. L'ordre du jour comportait notamment l'avis sur la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de Châteauneuf-Grasse (06).

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté par Sylvain Latarget, Sandrine Arbizzi, Jean-Pierre Chalus, Jacques Legaïgnoux, Sylvie Bassuel, Marc Challéat, Jacques Daligaux et Johnny Douvinet, membres de la MRAe.

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par la commune de Châteauneuf-Grasse pour avis de la MRAe sur la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de Châteauneuf-Grasse (06). Le dossier est composé des pièces suivantes :

- rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- règlement, plan de zonage, annexes.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du Code de l'urbanisme (CU) relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 CU, il en a été accusé réception en date du 22 juin 2026. Conformément à l'article R104-25 CU, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 CU, la DREAL a consulté par courriel du 29 juin 2026 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui n'a pas transmis de contribution dans le délai réglementaire.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Le présent avis est publié sur le [portail internet de l'évaluation environnementale](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. Il ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

L'article R123-8-I-c) CE fait obligation à la personne responsable de mettre à disposition du public une réponse écrite à l'avis de la MRAe. Enfin, une transmission de cette réponse à la MRAe (ae-avispp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr) serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.

SYNTHÈSE

La commune de Châteauneuf-Grasse, située dans le département des Alpes-Maritimes (06), comptait une population de 3 815 habitants en 2023 (Insee), sur une superficie de 904 ha.

Le projet de PLU retient un taux annuel moyen de croissance démographique de 0,9 % de 2026 à 2038. Il prévoit d'accueillir 46 habitants supplémentaires par an (576 habitants sur 12 ans) et une production de 38 logements en moyenne par an (soit 443 nouveaux logements).

La MRAe recommande de fixer un objectif de réduction de la consommation d'ENAF dans le PADD cohérent avec la loi Climat et résilience et le SRADDET.

La MRAe recommande de compléter l'identification des zones susceptibles d'être touchées par l'application du plan et d'approfondir l'évaluation environnementale du PLU sur ces secteurs.

La MRAe recommande de justifier l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et l'estimation des besoins à l'horizon 2028, dans un contexte de changement climatique. Un exposé des mesures prévues pour garantir l'adéquation entre les capacités d'assainissement du territoire et son ambition démographique, ainsi qu'un bilan des installations d'assainissement individuel, sont également attendus.

Une carte de synthèse présentant l'ensemble des enjeux de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité à préserver et à restaurer, corridors écologiques à préserver et à restaurer, cours d'eau, zones humides et vallons, trame noire) mérite d'être ajoutée à l'OAP thématique associée. Les dispositions du PLU visant à préserver la fonctionnalité du corridor écologique est-ouest au niveau de l'emplacement réservé « MS 8 » du secteur de Saint-Jeume sont à renforcer.

La MRAe recommande de compléter l'analyse des incidences du projet de PLU sur le paysage en justifiant le niveau de protection des éléments remarquables, en démontrant la préservation des vues remarquables et en précisant le traitement des entrées de ville.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

Table des matières

PRÉAMBULE.....	2
SYNTHÈSE.....	3
AVIS.....	5
1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale.....	5
1.1. Contexte et objectifs du plan.....	5
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	6
1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier.....	6
1.4. Compatibilité avec le SRADDET, le SDAGE, le PGRI, le PDU, le PLH, le PCAET et cohérence avec le PADD.....	7
1.5. Indicateurs de suivi.....	7
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....	8
2.1. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace.....	8
2.1.1. Perspectives d'évolution de la population et besoins.....	8
2.1.2. Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.....	8
2.2. Préservation des ressources en eau et préservation des milieux récepteurs (assainissement des eaux usées).....	9
2.2.1. Préservation des ressources en eau.....	9
2.2.2. Préservation des milieux récepteurs (assainissement des eaux usées).....	10
2.3. Biodiversité (dont Natura 2000).....	11
2.3.1. Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées.....	11
2.3.2. Préservation des continuités écologiques : les trames vertes, bleues et noires.....	11
2.3.3. Étude des incidences Natura 2000.....	12
2.4. Paysage.....	13
2.5. Risques naturels.....	13

AVIS

1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

1.1. Contexte et objectifs du plan

La commune de Châteauneuf-Grasse, située dans le département des Alpes-Maritimes (06), comptait une population de 3 815 habitants en 2023 (Insee), sur une superficie de 904 ha. La commune appartient à la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis (CASA), qui a prescrit l'élaboration d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) valant plan climat air énergie territorial (PCAET) par délibération du conseil communautaire le 5 octobre 2020.

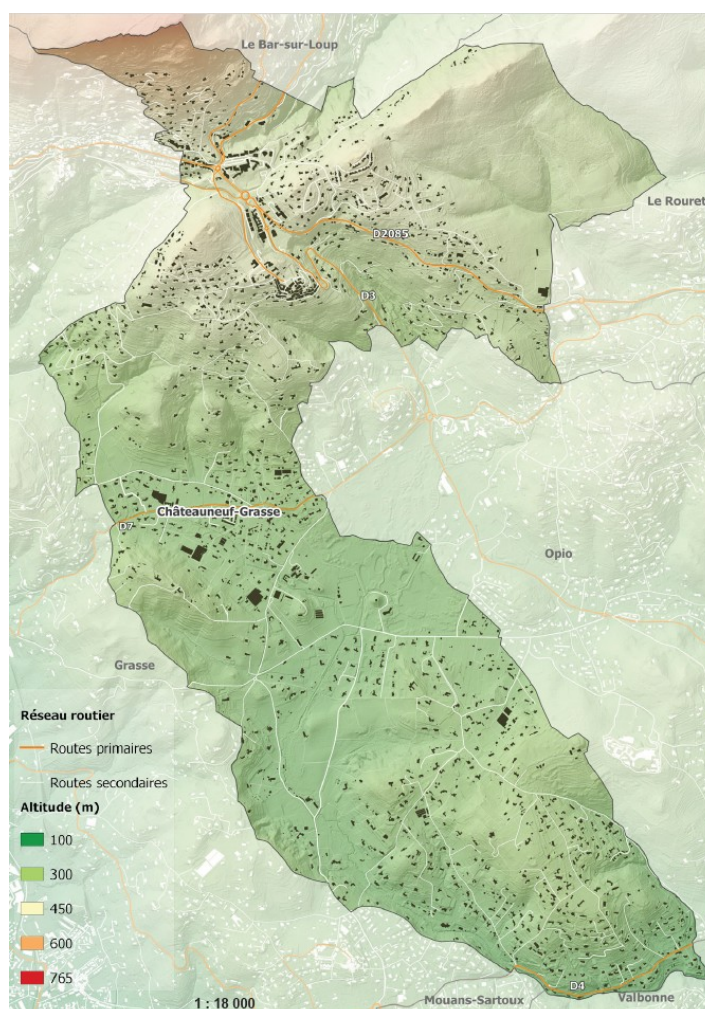


Figure 1: présentation de la commune de Châteauneuf-Grasse - Source : rapport de présentation

Située aux portes du parc naturel régional des Préalpes d'Azur, la commune se trouve à proximité de Grasse et de la technopole de Sophia-Antipolis, avec lesquelles elle entretient de fortes relations. Elle est desservie par les routes départementales D2085, D7 et D4. Le territoire communal est composé du

centre-village et du Pré du Lac, qui constituent les secteurs les plus urbanisés, ainsi que de vastes quartiers résidentiels, d'espaces agricoles, de golfs et de milieux boisés situés au nord.

À ce jour, la commune est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 19 septembre 2019. Par délibération du conseil municipal en date du 27 mai 2026, elle a arrêté un projet de PLU révisé en poursuivant comme objectifs de « *promouvoir le développement durable aux différentes échelles de la ville et des projets* », de « *répondre aux objectifs de mixité sociale* », d'« *intégrer les attendus du plan de relance énergétique sur le territoire de vie* » et de « *poursuivre les actions en faveur de la résilience agricole pour une production agricole durable* ».

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est structuré selon quatre orientations :

- « *assurer un développement urbain réfléchi et raisonné pour maintenir le cadre de vie* » ;
- « *renforcer et développer l'activité commerciale, touristique et agricole sur la commune* » ;
- « *protéger et préserver la qualité environnementale et patrimoniale* » ;
- « *tendre vers une mobilité durable et raisonnée* ».

Le projet de PLU retient un taux moyen de croissance démographique de 0,9 % par an de 2026 à 2038. Il prévoit d'accueillir 46 habitants supplémentaires par an (576 habitants sur 12 ans) et de produire 38 logements par an (soit 443 logements sur 12 ans).

La commune a inscrit, dans son projet de PLU, huit emplacements réservés pour mixité sociale, 14 emplacements réservés destinés à des aménagements d'ouvrages et d'équipements publics et 67 emplacements réservés destinés à des aménagements et à des élargissements d'accès et de voies de circulation. Le projet de PLU permet l'ouverture à l'urbanisation de quatre zones représentant un total de 3,2 ha. Aucune zone à urbaniser (AU) n'est prévue, que ce soit à destination d'habitations ou d'activités économiques.

Le projet de PLU comprend une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique de « *la trame verte et bleue* ».

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la gestion de la consommation d'espace et la limitation de l'étalement urbain ;
- la préservation des ressources en eau et des milieux récepteurs (assainissement) ;
- la préservation des milieux naturels et de la qualité des paysages ;
- la prise en compte des risques naturels.

1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

Sur la forme, le rapport de présentation contient les éléments énumérés à l'article R151-3 du Code de l'urbanisme relatif au contenu de l'évaluation environnementale. Des données et informations méritent d'être actualisées afin d'assurer une cohérence des valeurs entre les différentes pièces du PLU, notamment à la suite de l'abandon de certains secteurs de projet¹.

Sur le fond, une consolidation du dossier est attendue, notamment sur la consommation d'espaces, la ressource en eau, l'assainissement des eaux usées, la biodiversité et le paysage (cf. chapitre 2 du présent avis). La liste des secteurs susceptibles d'être impactés doit être complétée en incluant,

¹ Par exemple, les espaces boisés classés au sud de la zone agricole de Vignal sont conservés dans le règlement graphique présenté, contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport d'évaluation environnementale.

indépendamment du zonage du PLU en vigueur, tous les secteurs de projet affectant des espaces naturels, agricoles et forestiers, certains emplacements réservés, etc.

Les incidences du plan sur les secteurs identifiés sont classées selon cinq niveaux, en fonction de la nature du changement de zonage. Les enjeux de ces secteurs ne sont toutefois pas caractérisés. L'analyse approfondie des incidences est renvoyée au niveau des projets « *étude spécifique à réaliser avant des demandes d'autorisation* », alors que le principe de l'évaluation environnementale dite stratégique des documents d'urbanisme est d'évaluer, dès le stade de la planification, les incidences sur l'environnement afin d'orienter les choix de planification de la collectivité et, au besoin, de mettre en œuvre des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation pour encadrer la réalisation de ces futurs projets.

La MRAe recommande de compléter l'identification des zones susceptibles d'être touchées par l'application du plan et d'approfondir l'évaluation environnementale du PLU sur ces secteurs.

1.4. Compatibilité avec le SRADDET, le SDAGE, le PGRI, le PDU, le PLH et cohérence avec le PADD

Le dossier analyse la compatibilité du projet de PLU avec le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), le plan de gestion des risques inondations (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée, le plan de déplacement urbain (PDU) et le programme local de l'habitat (PLH).

La compatibilité du PLU avec le SRADDET est insuffisamment justifiée concernant la consommation d'espace naturel agricole et forestier (ENAF) et l'assainissement des eaux usées (cf chapitre 2 *infra*).

Concernant le SCoT de la CASA en cours d'élaboration, le dossier précise que « *dans l'hypothèse où le SCoT serait approuvé après le PLU, celui-ci devra être mis en compatibilité avec le SCoT dans les délais fixés par le code de l'urbanisme* ».

La cohérence du projet de PLU avec le PADD est insuffisamment justifiée concernant le paysage (cf. chapitre 2 du présent avis).

1.5. Indicateurs de suivi

Les indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU sont définis mais ils appellent plusieurs commentaires :

- l'indicateur prévu pour suivre la consommation d'espaces (« *État des lieux des constructions et aménagement compris dans les secteurs identifiés comme trame verte et bleue-continuité écologique* ») ne comptabilise pas la consommation effective totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- aucun indicateur ne rend compte des prélèvements d'eau par usage sur la commune (alimentation en eau potable, agriculture, autres activités) ;
- le libellé de certains indicateurs n'est pas suffisamment détaillé, par exemple « *suivi de la faune, de la flore et des milieux patrimoniaux du territoire communal* », cela ne permet pas de comprendre l'objectif du suivi ni ses modalités concrètes ;
- les indicateurs ne sont pas tous assortis d'une valeur de référence ni d'une valeur cible ; le dispositif de renseignement et de pilotage n'est pas décrit².

² Qui collecte les données, les agrège et les met en forme ? Comment les résultats seront valorisés ou diffusés ? Auprès de quels acteurs ?

La MRAe recommande de revoir et de compléter le dispositif de suivi du PLU révisé afin de le rendre pleinement opérationnel (valeur de référence, valeur cible, organisation et gouvernance...).

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

2.1. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace

2.1.1. Perspectives d'évolution de la population et besoins

D'après le dossier, la population est estimée à 5 050 habitants en 2026, tandis que « *le recensement de 2023 transmis par le Préfet à la commune* » fait état de 3 901 habitants. Ainsi, 1 149 habitants supplémentaires seraient arrivés entre 2023 et 2026, ce chiffre ayant été calculé grâce à l'analyse des permis de construire délivrés.

La MRAe invite à expliquer cette croissance, vu l'évolution démographique de la commune sur la période 2017-2023 (qui était de 1,4 % selon l'Insee). La MRAe note par ailleurs que cette estimation ne fait pas la distinction entre permis de construire pour des habitations principales ou des résidences secondaires.

Le projet de PLU retient un taux de croissance annuel moyen de 0,9 % de 2026 à 2038, supérieur à l'objectif régional fixé par le SRADDET de 0,4 % à l'horizon 2050. Il prévoit ainsi une augmentation de 576 habitants sur une période de 13 ans. Cet écart entre taux de croissance est justifié, selon le dossier, par la volonté de la commune de rattraper son retard en matière de logements sociaux.

Le rapport de présentation évalue le besoin de production à 443 nouveaux logements sur la même période, pour répondre à l'accroissement démographique (259 logements) et faire face au desserrement des ménages (189 logements), en prenant en compte la réhabilitation de 5 logements existants inoccupés.

Selon le dossier, le projet de PLU révisé permettra la création de 502 logements dont 246 en renouvellement urbain (sur 2,9 ha), 35 en densification du tissu urbain existant (sur 3,3 ha) et 113 logements en consommation ENAF (sur 3,7 ha).

Le dossier indique que le zonage du projet de PLU révisé et les dispositions réglementaires associées permettront la création de 500 nouveaux logements, alors que le besoin est estimé à environ 450 logements. Il justifie cet écart en précisant qu'il « *permettra d'absorber le phénomène de rétention foncière. Le PLU ne peut en effet obliger directement un propriétaire à vendre ou construire son terrain et le PLU doit prévoir un nombre plus important de terrains constructibles pour atteindre ses objectifs* ».

2.1.2. Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

2.1.2.1. Consommation d'espace passée

Selon le rapport de présentation, la consommation d'ENAF a atteint 20,6 ha entre 2011 et 2021 (18,8 ha consommés par de l'habitat, 0,9 ha par des activités et 0,8 ha par des équipements et infrastructures).

Le rapport indique s'appuyer sur une méthode de calcul basée sur une « *grille de critères* » qu'il présente. La cartographie des consommations d'ENAF comptabilisées entre 2011 et 2021, selon leur destination, est fournie (page 198 du rapport de présentation).

La MRAe note que le portail de l'artificialisation des sols estime la consommation d'ENAF à 16,9 ha entre 2011 et 2021.

2.1.2.2. Consommation d'espace prévue par le PLU

Selon le rapport de présentation, l'objectif maximum de consommation d'ENAF, conformément au SRADDET, est fixé à 8,3 ha entre 2021 et 2031, soit une réduction de 59,5 % par rapport à la période 2011-2021. La commune prévoit ensuite une réduction de 50 % de sa consommation foncière sur la période 2031-2041 par rapport à la décennie précédente. L'objectif maximal de consommation de 2021 à 2038 - l'horizon du PLU - est alors de 11,3 ha.

Le rapport de présentation indique que 4,1 ha d'ENAF ont déjà été consommés depuis 2021, correspondant exclusivement à de la consommation pour de l'habitat individuel, et que les « coups partis »³ représenteraient 1,5 ha de consommation d'ENAF supplémentaire. L'objectif restant de consommation d'ENAF maximale est de 5,7 ha d'ici 2038.

La MRAe note que l'objectif maximal de consommation d'ENAF à l'horizon 2038 retenu par le PADD, fixé à 9,6 hectares, n'est pas cohérent avec le chiffre de 5,7 ha.

La MRAe recommande de fixer un objectif de réduction de la consommation d'ENAF dans le PADD cohérent avec la loi Climat et résilience et le SRADDET.

2.1.2.3. Capacité de densification et de mutation

Selon le PADD, à « l'horizon 2038, les besoins fonciers pour le développement urbain (habitat, équipements, activités...) sont estimés à 15 hectares environ, dont la moitié en densification du tissu urbain existant et en renouvellement urbain. Le potentiel de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2038 est donc estimé à 8,5 hectares, dont 6,5 hectares pour le développement de l'habitat, 1 hectare pour l'offre en équipements publics et 1 hectare pour les activités. ».

La MRAe relève que la méthode utilisée pour calculer la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis de la commune n'est pas précisée. Le dossier ne délimite pas l'enveloppe urbaine et ne permet pas d'identifier les dents creuses ni les divisions parcellaires prises en compte dans cette évaluation.

La MRAe recommande d'explicitier la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis en prenant pour référence l'enveloppe urbaine qu'il convient de délimiter.

2.2. Préservation des ressources en eau et préservation des milieux récepteurs (assainissement des eaux usées)

2.2.1. Préservation des ressources en eau

L'alimentation en eau potable de la commune, gérée par le syndicat intercommunal des eaux du Foulon (SIEF), provient essentiellement d'un prélèvement d'eau dans le canal et le réseau du Foulon. Le canal, aujourd'hui vétuste, nécessite une rénovation et la construction d'une usine de traitement complète. D'après le dossier, « en cas de pluie rendant les eaux troubles » ou durant les périodes de sécheresse telles que celle de 2022-2023, la commune sollicite le réseau du syndicat mixte des communes alimentées par les canaux de la Siagne et du Loup (SICASIL). Les ressources en eau de la commune sont donc « actuellement insuffisantes » et les capacités de stockage sont « relativement faibles ».

³ « D'autres autorisations d'urbanisme ont d'ores et déjà été accordées par la Municipalité, sans que les constructions soient pour le moment commencées. On parle de « coups partis » ».

La MRAe souligne que les deux bassins versants sur lesquels repose l'alimentation en eau de la commune, le Loup et la Siagne, sont tous deux identifiés en déficit quantitatif. Le Loup fait l'objet d'un plan de gestion de la ressource en eau (PGRE) adopté en septembre 2021.

Selon le dossier, la commune doit réaliser une réduction de sa consommation en eau de 211 000 m³ par an à horizon 2038⁴. Le dossier présente, dans un tableau « *bilan besoin ressources* », les actions à mettre en œuvre pour atteindre l'équilibre (restriction d'usage en période estivale, rendement de réseau, réduction de la consommation des gros consommateurs).

La MRAe salue une telle initiative, même si le dossier aurait mérité d'indiquer plus en détail la méthodologie employée pour établir les valeurs du bilan besoin ressources, notamment l'estimation des gains à réaliser pour anticiper la disponibilité de la ressource à horizon du plan⁵, dans un contexte de changement climatique. Le dossier gagnerait également à préciser comment les mesures prévues dans le règlement du PLU participent à la réduction des consommations.

La MRAe constate que, sans une baisse des consommations, la ressource en eau ne sera pas suffisante pour accueillir la population supplémentaire prévue par le PLU et faire face aux effets du changement climatique. Elle recommande à la collectivité de conditionner la délivrance des autorisations de construire à la démonstration préalable de la suffisance de la ressource en eau, après avoir mis en œuvre les travaux et mesures nécessaires.

La MRAe recommande de justifier l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et l'estimation des besoins à l'horizon du PLU en précisant la méthodologie employée pour établir le tableau bilan besoin/ressources présenté, dans un contexte de changement climatique, et de conditionner la délivrance des autorisations de construire à la démonstration préalable de cette suffisance.

2.2.2. Préservation des milieux récepteurs (assainissement des eaux usées)

Les masses d'eau souterraines « *FRDG520 - Formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant-Pays provençal* » et « *FRDG165 - Massif calcaire Mons-Audibergue* » présentes sur une partie du territoire ont été définies comme ressource stratégique à protéger pour l'alimentation en eau potable pour les besoins actuels et futurs dans le SDAGE bassin Rhône Méditerranée. Ces masses d'eaux et leurs enjeux et vulnérabilités méritent d'être présentés dans le dossier. Les zones de sauvegarde nécessaires à la protection de ces ressources n'ont pas encore été définies.

D'après le plan du réseau d'assainissement, des constructions disposant d'un assainissement non collectif sont implantées au droit de cette nappe. Dans l'attente de la définition des zones de sauvegarde, le plan du réseau d'assainissement pourrait indiquer la délimitation de la nappe, afin de maintenir une vigilance sur les dispositifs d'assainissement non collectif.

Le rapport de présentation indique que les eaux usées de la commune sont traitées par une station d'épuration intercommunale d'une capacité nominale de 2 500 équivalents-habitants, conforme en équipement et en performance. En 2024, le nombre d'usagers raccordés au réseau d'assainissement collectif était de 2 425, ainsi « *la capacité de la station d'épuration arrive bientôt à saturation* ».

Les eaux usées collectées sont rejetées après traitement dans le milieu récepteur, le fleuve côtier la Brague, qui présente un bon état chimique (sans ubiquistes⁶) mais un état écologique médiocre, avec pour objectif un bon état écologique en 2027.

⁴ 56 000 m³/an grâce à la limitation des prélèvements en eau pour atteindre les objectifs du PGRE du Loup ; 155 000 m³/an induit par l'accueil de nouvelles populations, tout en restant à ressource constante.

⁵ Dans le rapport de présentation (page 366), les efforts de réduction associés aux objectifs du PGRE sont estimés à 30 000 m³, alors que le tableau bilan retient une valeur de 56 000 m³.

⁶ Polluants omniprésents impossibles à éliminer à court terme (ex : mercure, certains HAP, etc.).

Des emplacements réservés dédiés au traitement des eaux usées et à l'extension de la station d'épuration sont prévus au PLU. Cependant, le dossier ne présente pas les évolutions prévues du réseau d'assainissement⁷.

La MRAe constate que le dossier ne présente pas l'état de l'assainissement non collectif, tels que le nombre d'installations, le bilan des contrôles réalisés par le SPANC⁸ (nombre d'installations contrôlées et nombre d'installations non conformes) ni les mesures prévues le cas échéant pour remédier aux non-conformités. Des compléments sont attendus sur ces points.

La compatibilité du PLU révisé avec les modalités de la mise en œuvre de la règle LD3-OBJ52 du SRADDET, qui indiquent qu'« il conviendra de s'assurer et de prévoir en amont l'adéquation entre, capacités d'assainissement du territoire et ambition démographique », est insuffisamment justifiée.

La MRAe recommande de garantir l'adéquation entre les capacités d'assainissement du territoire et son ambition démographique, en conditionnant l'accueil de population supplémentaire à la mise en œuvre préalable des mesures nécessaires. Elle recommande également de présenter un bilan des installations d'assainissement individuel.

2.3. Biodiversité (dont Natura 2000)

2.3.1. Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées

La commune de Châteauneuf-Grasse est située en dehors des périmètres des sites Natura 2000 et ZNIEFF⁹, les plus proches étant situés à 2 km. Huit zones humides sont répertoriées au sein du territoire, qui présente quelques milieux naturels rélictuels au sein d'une matrice largement anthropisée.

La MRAe souligne positivement la réalisation d'un atlas de la biodiversité communale¹⁰, basé sur la réalisation d'inventaires naturalistes sur plusieurs groupes taxonomiques et l'implication des citoyens. Il recense 596 espèces à Châteauneuf-Grasse, dont 179 nouvelles pour le territoire (diversité notable d'odonates et 105 nouvelles espèces floristiques), parmi lesquelles 35 présentent un enjeu de conservation fort à très fort. Les enjeux sont cartographiés par grands groupes taxonomiques.

Pour la MRAe, après avoir défini correctement les zones susceptibles d'être touchées par la révision du PLU (cf. recommandation formulée au chapitre 1.3 du présent avis), l'étude des incidences mérite d'être approfondie en exploitant les résultats territorialisés de l'atlas de la biodiversité communale, afin de justifier l'évolution des zonages envisagée et de définir, le cas échéant, les mesures éviter-réduire-compenser à mettre en œuvre.

La MRAe recommande, sur la base de l'atlas de la biodiversité communale, de dresser pour chaque secteur de projet du PLU une carte hiérarchisée des enjeux de biodiversité afin de justifier les choix, d'évaluer les incidences et de proposer des mesures adaptées, si nécessaire.

2.3.2. Préservation des continuités écologiques : les trames vertes, bleues et noires

L'OAP relative à la trame verte et bleue identifie comme enjeux la préservation et la restauration des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques. Ceux-ci sont représentés sur plusieurs cartes du dossier : carte « enjeux » page 10 de l'OAP, carte « trame bleue enjeux » page 11 de l'OAP, carte 6a « actions » annexé à l'OAP, carte 6b « trame bleue - actions » annexée à l'OAP, carte de l'orientation

⁷ Le rapport de présentation contient des renvois vers des documents non joints au dossier (Cf. « Courrier du Maire 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 » et « Rapport SICASIL »).

⁸ Service Public d'Assainissement Non Collectif.

⁹ Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique.

¹⁰ https://www.ville-chateauneuf.fr/fichiers/pdf_permanents/Atlas/Atlas_de_la_Biodiversite_Chateauneuf.pdf

n°3 page 21 du PADD et carte « *continuités écologiques fonctionnelles* » page 119 du rapport de présentation.

Cependant, ces cartes présentent des zonages parfois différents, notamment concernant la délimitation des réservoirs en milieux ouverts ou fermés. Par ailleurs, elles ne distinguent pas les réservoirs de biodiversité à préserver ou à remettre en bon état. Seule la carte 6b de l'OAP fait apparaître les zones humides, qui ne sont pas mentionnées dans la partie littérale de l'OAP.

Pour la MRAe, une carte de synthèse annexée à l'OAP, présentant clairement l'ensemble des enjeux de la trame verte et bleue (réservoirs, corridors, cours d'eau, zones humides et vallons, trame noire), permettrait de renforcer la lisibilité du dossier, et d'identifier (et traduire) les mesures adaptées pour tenir compte des enjeux en présence.

La MRAe recommande de présenter sur une carte unique l'ensemble des enjeux de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité à préserver et à restaurer, corridors écologiques à préserver et à restaurer, cours d'eau, zones humides et vallons, trame noire), en cohérence avec les différentes cartes du dossier, et d'y superposer les secteurs de projet prévus dans la révision générale du PLU.

Le PLU mobilise des outils réglementaires pour répondre aux enjeux de la trame verte et bleue.

Le règlement du PLU intègre notamment des prescriptions relatives à la protection aux bandes de recul le long des cours d'eau, à la protection des axes d'écoulements et à la gestion des eaux pluviales, ainsi qu'à la préservation des zones humides.

Les espaces boisés classés (EBC)¹¹ sont redéfinis ; il conviendrait de justifier certaines suppressions.

La MRAe constate également que l'emplacement réservé MS 8, lié à la réalisation de logements sur le secteur de Saint-Jeume, risque de fragiliser la fonctionnalité d'un corridor écologique est-ouest sur lequel il empiète. Le PLU pourrait a minima prévoir des mesures pour s'assurer que le projet associé prenne en compte les enjeux de biodiversité du secteur, par exemple via une OAP sectorielle.

La MRAe recommande de renforcer les dispositions du PLU visant à préserver la fonctionnalité du corridor écologique est-ouest au niveau de l'emplacement réservé MS 8 du secteur de Saint-Jeume.

2.3.3. Étude des incidences Natura 2000

La commune de Châteauneuf-Grasse est située à plus de 2 km des sites Natura 2000 les plus proches : les sites « *Préalpes de Grasse* » désignés au titre de la directive Habitats¹² et de la directive Oiseaux¹³ ; et le site « *Rivières et gorges du Loup* » désigné au titre de la directive Habitats. Selon le dossier, « *le zonage n'aura pas d'incidence sur les espaces les plus proches* ».

La MRAe relève que le SRADDET identifie un corridor en zone urbaine et un réservoir de biodiversité entre la commune et les sites Natura 2000 situés à 2 km au nord de celle-ci. Il convient de compléter le dossier par un exposé des raisons pour lesquelles le territoire communal a ou n'a pas de lien écologique avec ces sites.

¹¹ Les espaces boisés classés sont « *soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements* ».

¹² [Directive de l'Union européenne 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que des espèces de la faune et de la flore sauvages.](#)

¹³ [Directive européenne 79/409/CEE1 relative à la conservation des oiseaux sauvages.](#)

La MRAe recommande d'approfondir l'étude des incidences Natura 2000 du projet de PLU sur les sites « Préalpes de Grasse », désignés au titre des directives Habitats et Oiseaux, et sur le site « Rivières et gorges du Loup » désigné au titre de la directive Habitats.

2.4. Paysage

L'extrémité nord-ouest du territoire communal est incluse dans le site classé « Plateaux de Calern et Caussols et leurs contreforts ». La commune est également concernée par le site inscrit « Villages de Châteauneuf-Grasse et Opio et abords ». La commune comprend deux monuments historiques classés bénéficiant d'un périmètre de protection (500 m) : l'« Église Notre-Dame-du-Brusc » et le « Château de Châteauneuf-Grasse ».

L'état initial de l'environnement identifie notamment plusieurs « cônes de vue remarquables » permettant d'apprécier les vues sur la vallée de la Brague et la Mourachonne, et sur le massif de l'Estérel et la mer. Selon le dossier, « sur la commune de Châteauneuf-Grasse : les enjeux paysagers sont de maintenir la silhouette forte du village, de limiter la densification des bâtis sur les collines boisées et protéger les crêtes, maintenir les vues remarquables, respecter les lignes de crête structurantes ».

Le règlement graphique du PLU présente des « espaces verts protégés », des éléments du « patrimoine remarquable protégé » et des « arbres remarquables protégés » dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Un secteur de servitude de vue est également défini au niveau de la route de Nice.

Pour la MRAe, l'analyse des incidences du projet de PLU sur le paysage mérite d'être approfondie et les mesures davantage justifiées. Le dossier ne précise pas les critères ayant conduit à l'identification des éléments remarquables du patrimoine et des arbres remarquables, ni ne justifie leur niveau de protection. Par exemple, l'élément n°1, correspondant à la ferme du Marquis du Rouret, est situé dans un secteur concerné par plusieurs emplacements réservés en faveur de la mixité sociale ; au regard de ses enjeux patrimoniaux et paysagers, les modalités d'aménagement de ce secteur auraient pu être précisées dans le cadre d'une OAP. Les entrées de ville ne sont pas traitées dans le règlement alors que le PADD évoque une action à ce sujet. Enfin, le dossier ne justifie pas le choix de limiter la servitude de vue à la route de Nice, alors que plusieurs autres cônes de vue remarquables ont été identifiés dans l'état initial de l'environnement.

La MRAe recommande de compléter l'analyse des incidences du projet de PLU sur le paysage en justifiant le niveau de protection des éléments remarquables, en démontrant la préservation des vues remarquables et en précisant le traitement des entrées de ville.

2.5. Risques naturels

Les risques naturels présents sur la commune sont liés aux chutes de blocs, aux incendies de forêt et aux inondations. La commune est couverte par un plan de préventions des risques (PPR) mouvement de terrain approuvé le 12 août 2013 et par un plan de prévention des risques d'incendie de forêt approuvé le 12 avril 2007, pris en compte dans le règlement et annexés au dossier.

Il convient de compléter le dossier du PLU en annexant les périmètres des secteurs concernés par des obligations de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé ([décret du 29 mars 2024](#)).

Concernant le risque d'inondation, le projet de PLU prend en compte le risque d'inondation lié au ruissellement et aux débordements des vallons.

Le dossier rappelle les caractéristiques hydrologiques du territoire et s'appuie, dans l'attente de l'approbation du PPR inondation de la Brague amont¹⁴, sur l'étude hydrogéomorphologique réalisée par la CASA. Le PLU fixe comme objectif de limiter l'imperméabilisation des sols, de préserver les axes naturels d'écoulement et de renforcer la gestion des eaux pluviales. Ces orientations sont notamment traduites dans le règlement qui privilégie une gestion intégrée des eaux pluviales, l'infiltration lorsque cela est possible, et qui impose la compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées.

La MRAe n'a pas d'observation particulière.

¹⁴ [Arrêté portant prescription de l'élaboration du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Brague Amont sur les communes de Châteauneuf-Grasse, Opio et Valbonne, du 28 août 2026.](#)