

*UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
POUR UNE IDENTITÉ AFFIRMÉE ET UNE ATTRACTIVITÉ RENOUVELÉE*

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Ville de Châteauneuf-le-Rouge

Débat en Conseil Municipal le : 9 novembre 2016

Agence VISU
Tel : 04. 95. 73. 18. 53
Mobile : 06. 28. 50. 32. 94
contact@agencevisu.com
www.agencevisu.com



Provence Urba Conseil
19 Route de Puyloubier
13 530 Trets
Tel : 04. 42. 61. 92. 65
provenceurbaconseil@sfr.fr





COMMUNE DE CHÂTEAUNEUF-LE-ROUGE

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

POS approuvé le 7 juillet 1986

Modification n°1 approuvée le 21/11/1987

Modification n°2 approuvée le 20/01/1990

Révision simplifiée approuvée le 08/10/2004

Modification n°3 approuvée le 10/06/2005

Révision simplifiée n°2 approuvée le 12/12/2005

Modification n°4 approuvée le 09/06/2006

Révision simplifiée n°3 approuvée le 23/12/2009

Révision simplifiée n°4 approuvée le 23/12/2009

Modification n°5 approuvée le 21/11/2011

Sommaire

■ Préambule	4
Le PADD, un cadre de cohérence et de référence du PLU	4
Le PADD, l'expression d'un projet de territoire	5
Le fondement du projet de Châteauneuf le Rouge	6
 ■ Les Orientations du PADD de Châteauneuf le Rouge	 9
Conforter l'identité villageoise en maîtrisant l'urbanisation	9
<i>Poursuivre la maîtrise de l'urbanisation et promouvoir un développement harmonieux</i>	
<i>Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain</i>	
<i>Conforter le centre-village et répondre aux besoins</i>	
<i>Renforcer les hameaux</i>	
Préserver les espaces naturels et agricoles garants du cadre de vie	19
<i>Préserver les espaces naturels et agricoles d'exception fédérateurs de l'identité communale</i>	
<i>Protéger la biodiversité</i>	
<i>Prévenir les risques et réduire les nuisances</i>	
Promouvoir le rayonnement de la commune	27
<i>Soutenir l'économie locale et développer les équipements</i>	
<i>Améliorer les déplacements sur le territoire communal et avec l'extérieur</i>	
 ■ Synthèse Cartographique des orientations du PADD de Châteauneuf le Rouge.....	 34

Le PADD, un cadre de cohérence et de référence du PLU

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) constitue une pièce obligatoire du dossier du plan local d'urbanisme (PLU). D'après l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD :

- *«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 ;*
- *Arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune ;*
- *Fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»*
- *Peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»*

Expression du projet global de la commune de Châteauneuf-le-Rouge pour l'aménagement de son territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique (plans de zonage du PLU) et à travers les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) réalisées sur des secteurs à enjeux.

Un PADD constitue également un cadre de référence pour l'évolution dans le temps du PLU, dans la mesure où ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée, en concertation avec les habitants, pour définir de nouvelles orientations.

Le PLU pourra faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modifications.

Toutefois une procédure de révision devra être engagée dans le cas où ces évolutions porteraient atteinte à l'économie générale du PADD (article L.153-31 du code de l'urbanisme).

Le PADD, l'expression d'un projet de territoire

Le PADD est l'expression d'un parti d'aménagement de la commune. Il définit sa stratégie d'aménagement et de développement durables du territoire. Il est fondé sur un diagnostic territorial et la prise en compte des politiques définies à d'autres échelons territoriaux (Etat, intercommunalité,...). Il constitue le support d'une réflexion politique sur l'aménagement, le renouvellement et l'organisation de l'espace communal.

Élaboré sur l'ensemble du territoire communal, le PADD définit un cadre de référence pour l'organisation de l'espace.

La commune est libre de retenir les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui lui apparaissent les plus appropriées pour répondre aux enjeux identifiés. Elles doivent cependant répondre aux objectifs fixés par la loi et notamment ceux visés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le fondement du projet :

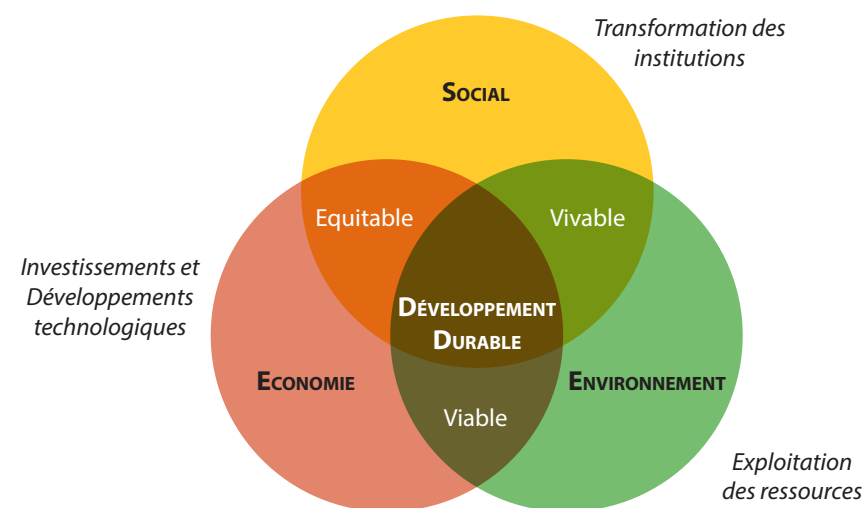
CHÂTEAUNEUF-LE-ROUGE, UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ POUR UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉ

Le présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) va orienter le développement de la commune pour les 10 prochaines années. Il s'inscrit dans un projet global de territoire qui croise les enjeux locaux avec différentes contraintes supra-communales (périmètres à statuts environnementaux, Risques...).

Il doit également être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix (CPA), le Plan de Déplacements Urbains en cours d'élaboration et avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2015-2021.

Le diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU, a permis à la commune de dégager les éléments qui lui permettent d'exprimer le projet communal. La volonté communale est d'opter pour un développement maîtrisé de son territoire, en s'appuyant sur son centre-village et ses principaux hameaux.

Le PADD de Châteauneuf-le-Rouge se veut respectueux des principes fondamentaux du Grenelle de l'environnement, en favorisant une gestion équilibrée du territoire.



LES GRANDS AXES DU PADD DE CHÂTEAUNEUF-LE-ROUGE

1- Conforter l'identité villageoise en maîtrisant l'urbanisation

La commune bénéficie d'une forte attractivité résidentielle, liée à son positionnement proche des bassins d'emplois majeurs (Aix, Marseille, Aubagne) et son cadre de vie préservé.

L'urbanisation de la commune s'est faite jusqu'aux années 1990 sans centre-village. Sous la pression démographique, la croissance urbaine multipolaire, dispersée, s'est opérée principalement sous forme d'habitat pavillonnaire individuel de grande superficie.

Aujourd'hui, il s'agit à la fois de conforter le centre-village récent, de maîtriser l'urbanisation sur la commune et de répondre aux besoins en logements afin de satisfaire les parcours résidentiels et permettre l'accueil de jeunes ménages.

2- Préserver les espaces naturels et agricoles garants du cadre de vie

La commune dispose d'un patrimoine naturel riche et sensible (ZNIEFF Sainte-Victoire, ZNIEFF Géologique, Natura 2000...) à protéger de toute urbanisation. Le territoire est marqué par de forts reliefs qui créent de fortes ruptures visuelles et proposent une grande variété de paysages emprunts d'identité et de ruralité (colline des Chapeliers, Ripisylve de l'Arc, Collet Rouge, plateau et barre du Cengle, Sainte-Victoire...). Sur certains secteurs, les paysages ont souffert de mutations rapides liées à l'urbanisation.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de concilier les besoins en développement et la préservation des sites identitaires d'exception qui participent à la valorisation du cadre de vie des habitants et constituent une véritable vitrine pour la commune.

3- Promouvoir le rayonnement de la commune

Une part importante d'actifs réside à Châteauneuf-le-Rouge (71%), mais la commune n'abrite que 47 emplois pour 100 actifs, ce qui génère d'importantes migrations pendulaires en destination des grandes villes de la métropole. Or, la commune abrite plusieurs secteurs réservés à l'activité économique (La Muscatelle, Val de l'Arc) avec une position stratégique pour le développement économique.

Par ailleurs, l'agriculture régresse mais reste un pan important du territoire communal qui mérite d'être valorisé. Pour cela, il convient de maintenir les terres en culture et d'engager une reconquête des espaces délaissés. Enfin, la commune ne profite pas assez du cadre naturel remarquable dont elle bénéficie. Il convient de s'appuyer sur ce patrimoine pour impulser une nouvelle attractivité touristique.

Ces trois axes se déclinent en orientations générales, elles-mêmes déclinées par des orientations stratégiques plus ciblées qui permettront d'adapter et développer la ville existante et construire durablement la ville de demain.



ORIENTATION N°1

CONFORTER L'IDENTITÉ VILLAGEOISE, EN MAÎTRISANT L'URBANISATION

1.1

Poursuivre la maîtrise de l'urbanisation et promouvoir un développement harmonieux

Rappel des constats :

- Une topographie marquée et de grandes infrastructures routières ayant favorisé une urbanisation éparse dans les plaines et sur les piémonts du Cengle et de la colline des Chapeliers.
- Une commune très étalée où l'habitat pavillonnaire en lotissements prédomine.
- Des quartiers éloignés et déconnectés du centre qui soulèvent des problématiques en termes de raccordement et réseaux (eau potable, assainissement), de déplacements (franchissement sécurisé de la RD7), de risques (incendie, ruissellement), etc.

Cependant,

- Une nouvelle mixité urbaine recentrée autour du village ces 10 dernières années (création de logements mixtes : collectifs, intermédiaires...).
- Différentes formes urbaines sur la commune : le centre-village mixte, les anciens hameaux, l'habitat pavillonnaire en lotissements, l'habitat diffus et les espaces d'activités.

Rappel des enjeux :

- *Poursuivre la politique de maîtrise de l'urbanisation.*
- *Favoriser une densification maîtrisée respectueuse de l'esprit villageois.*
- *Répondre aux besoins de la population actuelle et future avec l'objectif de ne pas dépasser 3500 habitants à l'horizon 2033, correspondant à une croissance maîtrisée et échelonnée dans le temps.*

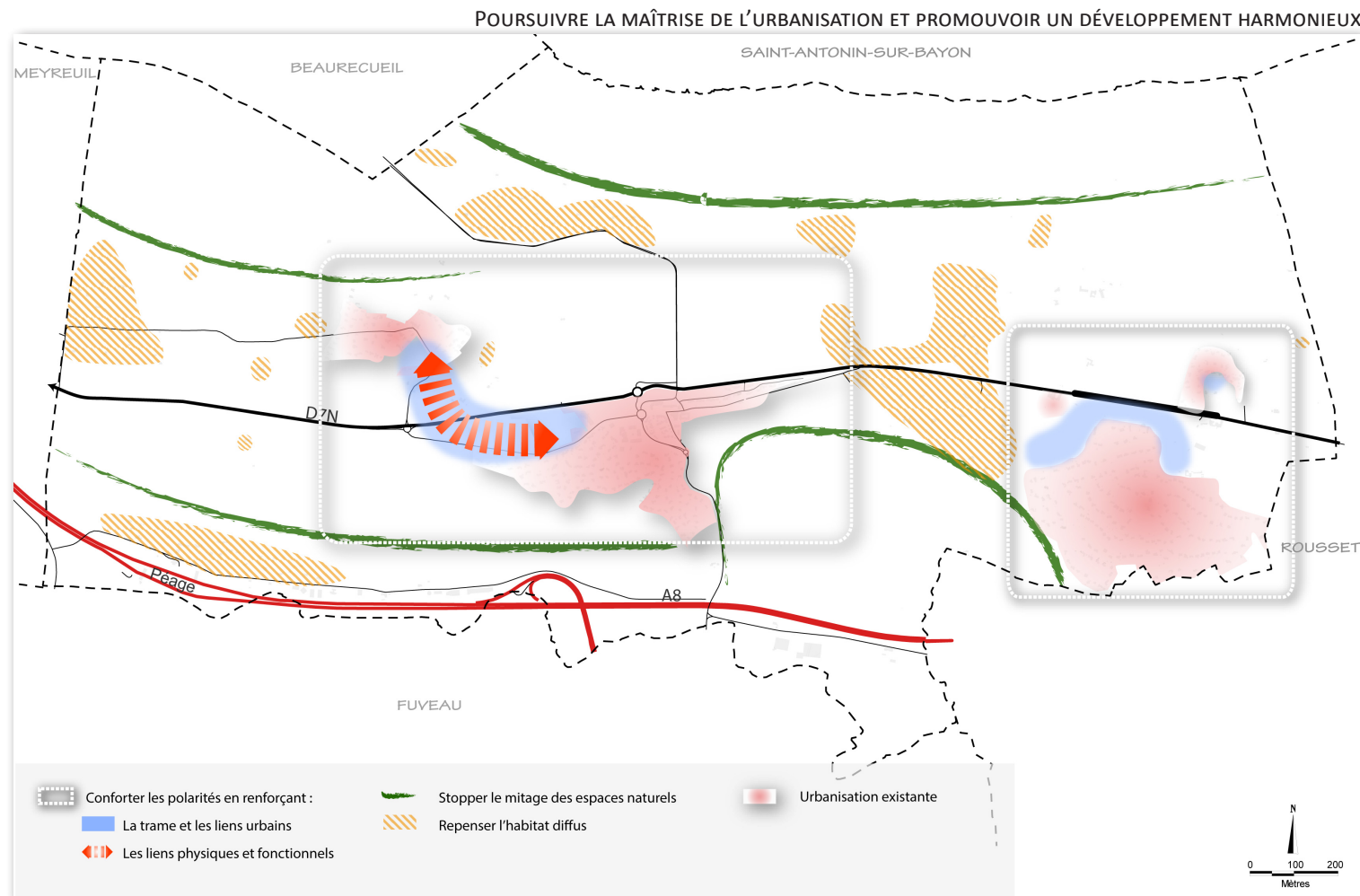
LES ORIENTATIONS & LES LEVIERS D' ACTIONS :

Privilégier l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante et en continuité

- Conforter les polarités, en privilégiant une planification urbaine échelonnée dans le temps ;
- Poursuivre les opérations de greffes urbaines pour densifier l'enveloppe urbaine existante ;
- Améliorer la continuité urbaine et fonctionnelle entre le centre-village, et les autres quartiers ;
- Redéfinir l'enveloppe urbaine en s'appuyant sur les réseaux existants et programmés.

Repenser l'habitat diffus

- Classer en zone naturelle les secteurs d'habitat diffus insuffisamment équipés, peu denses et à forte sensibilité paysagère ;
- Combler le tissu urbain du secteur résidentiel de la Muscatelle, en s'appuyant sur les projets publics (station d'épuration de Fuveau et de contournement de la Barque et nouveau carrefour giratoire) ;
- Stopper le mitage qui génère nombreux dysfonctionnements, notamment sur le Piémont du Cengle.

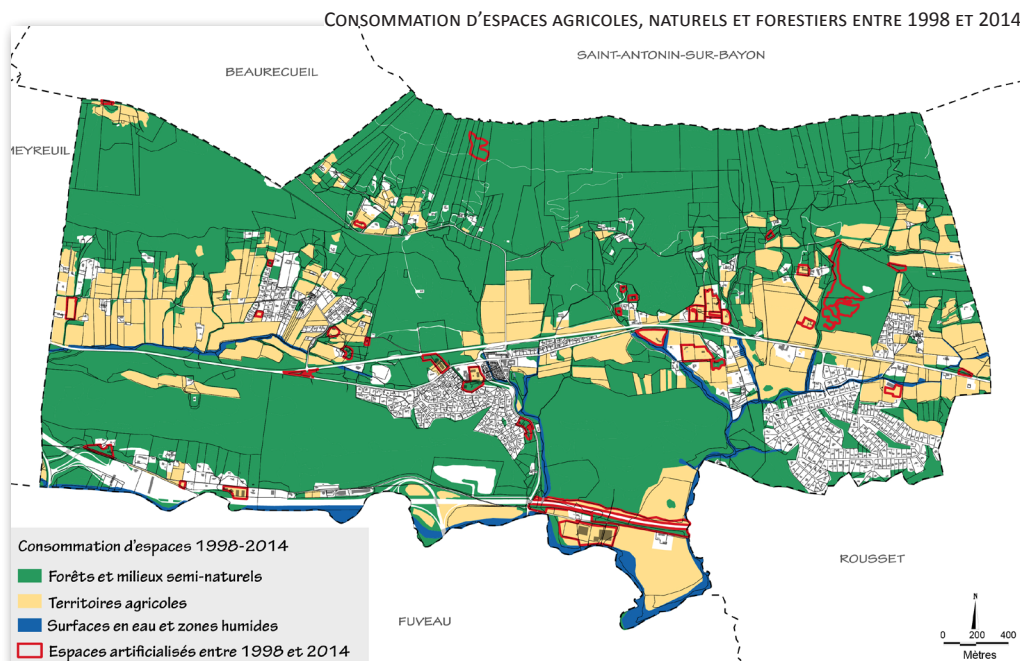


Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite loi ALUR, précise la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, en obligeant désormais le PADD à fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

UNE CONSOMMATION RALENTIE SUR LES 16 DERNIÈRES ANNÉES

Entre 1998 et 2014, **27,6 hectares** ont été consommés soit 1,7 ha/an. La consommation foncière s'est faite de façon dispersée dans les zones d'habitat de faible densité, dans la zone d'activité et également dans le centre-village.



LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION ET LES BESOINS EN LOGEMENTS IDENTIFIÉS SUR LA COMMUNE

La volonté communale est de maîtriser sa croissance démographique afin de préserver son cadre de vie, tout en intégrant la nécessité de participer à l'accueil de résidents dans le territoire du Pays d'Aix et plus largement de la métropole.

Pour cela, la municipalité a fait le choix de retenir une **croissance démographique** modérée et échelonnée dans le temps, correspondant à la croissance connue par la commune depuis 1999, de **1%/an**, pour estimer ses besoins à l'horizon 2033.

Ces perspectives démographiques se basent sur une population estimée à **2666 habitants en 2018**, à l'achèvement des **3 projets en cours** sur la commune, totalisant 214 logements.

Ainsi, à **l'horizon 2033**, la population est estimée à environ **3100 habitants**, soit une augmentation de près de **420 habitants** par rapport à la population estimée en 2018.

En tenant compte de la taille des ménages (2,3 personnes par logement en 2018) et de la part de résidences principales (92,5% en 2014), la commune aura besoin a minima d'environ 180 résidences principales supplémentaires.

De plus, si l'on considère la **diminution de la taille des ménages** estimée à 2,33 en 2033, les besoins en logements seraient d'environ 60 logements supplémentaires, soit un total de près de **250 logements nécessaires**.

RÉPONDRE AUX BESOINS PAR UNE URBANISATION HORS RISQUE INONDATION

1- Dans l'enveloppe urbaine du village et des hameaux

Afin de répondre aux besoins en logement identifiés à l'horizon 2033, la commune de Châteauneuf-le-Rouge souhaite s'inscrire en priorité au sein de son enveloppe urbaine existante. Pour cela, elle s'appuie en premier lieu sur l'utilisation des **dents creuses**, hors risque inondation, qui représentent environ **2,8 ha en zone urbaine**. Ce potentiel foncier limité ne permettra que la réalisation d'environ 25 logements. Celui-ci ne permettra pas de répondre à la totalité des besoins en logements.

Ainsi, pour répondre aux besoins en logements, la commune doit donc prévoir des extensions urbaines.

2- Une planification urbaine en extension

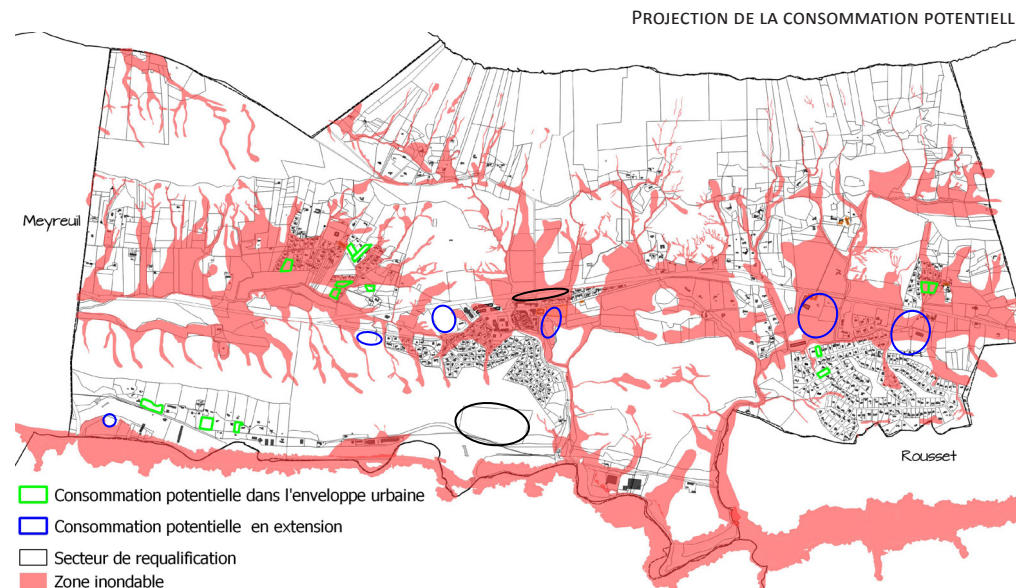
Afin de compléter la réponse au besoin de logements, la municipalité opte pour des extensions en continuité de l'urbanisation existante, aussi bien dans le centre-village que dans les hameaux.

Les **secteurs d'extension** identifiés dans le cadre du diagnostic, **hors risque** inondation, représentent **environ 4,6 ha**. Ce qui pourrait générer une production d'environ 75 logements.

Ainsi, les possibilités de construction hors risque dans et en extension de la zone urbaine ne permettent pas de répondre aux besoins identifiés de 230 logements.

Environ **6000 m²** de l'ancienne zone à vocation d'activités NAF3 définit dans le POS sur le secteur de la Muscatelle, en limite des communes de Meyreuil et Fuveau, sont également à prendre en compte dans la consommation de l'espace.

Ainsi se sont, au total, environ 8ha qui seront potentiellement consommés hors zone inondable, soit une diminution de la consommation de l'espace de près de 20 ha par rapport aux 15 dernières années.



COMPLÉTER LA RÉPONSE AUX BESOINS EN VALORISANT LES TERRAINS CONCERNÉS PAR LE RISQUE INONDATION

Pour compléter la réponse aux besoins en logements, 3 secteurs soumis à étude hydraulique sont identifiés. Le premier est situé dans le centre village et correspond aux délaissés tirés de la création du giratoire d'entrée de village nord. Les 2 autres secteurs correspondent à des terrains en extension immédiate de l'urbanisation au niveau du hameau de la Gavote.

Ces trois secteurs d'extension hypothétique représentent **environ 4,6 ha**. Les possibilités et modalités de construction et donc de l'espace qui sera réellement consommé ainsi que le nombre de logements qu'elles pourraient générer ne pourront être définis qu'après une étude hydraulique fine.

A ces 4,6 ha, il convient de rajouter les secteurs à enjeu économique et d'équipement représentant environ **6 ha** en extension. A noter que la constructibilité de la majorité de ces espaces est soumise à étude hydraulique.

1.2

C conforter le centre-village et répondre aux besoins

Rappel des constats :

- Une absence de centre-village jusqu'aux années 1990.
- Un centre-village récent éloigné des quartiers d'habitat d'origine (La Geinette, la Gavotte, la Cardeline).
- Un centre-village renforcé par la création de la place du village, des équipements et des opérations d'habitat denses venues s'y greffer.
- Un projet en cours de carrefour sécurisé en entrée du village par la RD7N
- Une forte attractivité résidentielle liée à la bonne accessibilité et la situation à l'interface entre proximité des bassins économiques structurants et cadre de vie privilégié.
- Un parc de logements caractérisé par une prédominance de résidences principales (92%), 83% de propriétaires et de grands logements (80% de 4 pièces ou plus).
- Des évolutions socio-démographiques qui pèsent sur la demande en logements : diminution de la taille des ménages, vieillissement.
- Une faible adéquation entre l'offre en logements et la typologie des ménages : un déficit de petits logements adaptés aux ménages jeunes et âgés et aux revenus modestes.

Rappel des enjeux :

- *Affirmer l'identité villageoise et l'attractivité du centre-village et poursuivre une urbanisation recentrée.*
- *Assurer une plus grande mixité sociale par l'accueil de jeunes ménages.*
- *Développer une offre diversifiée de logements capable de satisfaire les parcours résidentiels et répondant aux besoins de la population.*

LES ORIENTATIONS & LES LEVIERS D' ACTIONS :

Recentrer l'urbanisation autour du village

- Conforter le centre-village en privilégiant un développement en épaisseur autour des équipements et commerces structurants ;
- Favoriser l'offre foncière à proximité du centre pour permettre l'implantation de projets répondant aux besoins d'une population en évolution (agrandissement de l'école, équipements sportifs...).

Renforcer les équipements, commerces et services de proximité, qui font l'attractivité du centre-village

- Promouvoir les activités économiques sur le centre-village ;
- Permettre la viabilité des petits commerces du centre et maintenir les services de proximité (poste...) ;
- Proposer des équipements et services de proximité satisfaisant les attentes d'une population vieillissante (services de soins spécialisés, commerces de proximité...) ;
- Planifier des équipements communautaires en lien avec l'enseignement et la culture.

Diversifier l'offre en logements afin de l'adapter aux besoins réels de la population

- Encourager la production de logements diversifiés en corrélation avec l'évolution socio-démographique communale : privilégier les logements de petites tailles (T2 et T3) ;
- Poursuivre la politique d'acquisition-amélioration par la commune ;
- Poursuivre la diversification de l'habitat à proximité du centre-village : habitat collectif, individuel dense, intermédiaire, adaptés à la physionomie du village, en prenant en compte les objectifs fixés par le PLH.

Valoriser le patrimoine local et les éléments qui ont guidé le développement de l'urbanisation

- L'Eglise ;
- Le Château et son parc.

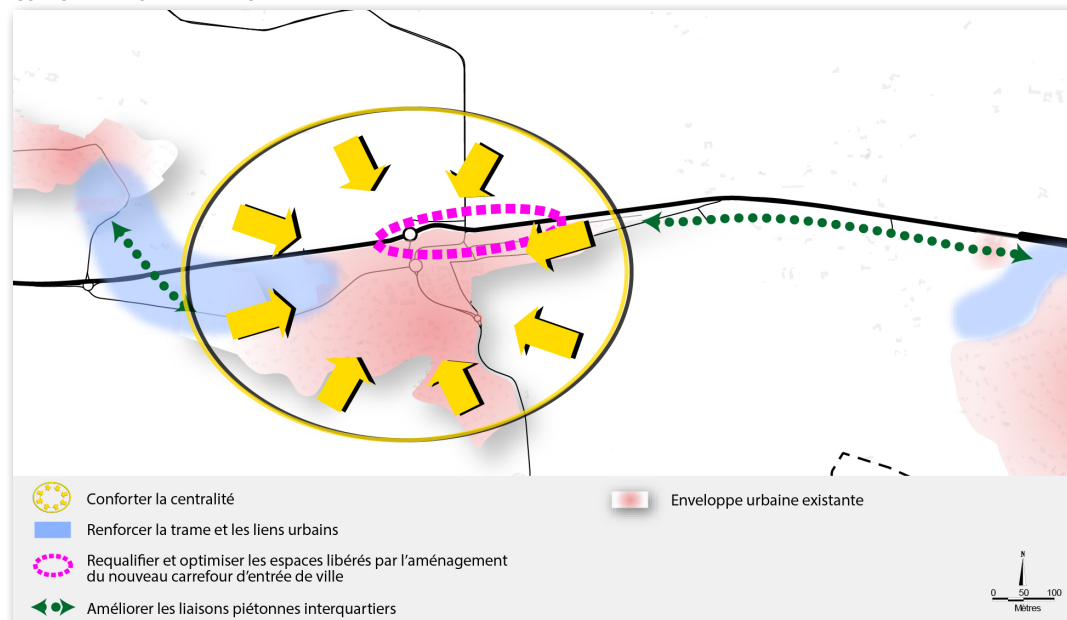
RÉSIDENCE SÉNIORS



RÉSIDENCE LES TERRASSES DU CHÂTEAU



CONFORTER LE CENTRE-VILLAGE



LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES DU CENTRE-VILLAGE



PETIT COLLECTIF ADAPTÉ À LA PHYSIONOMIE DU VILLAGE



1.3

R renforcer les hameaux

Rappel des constats :

- Un développement des hameaux qui a précédé celui du centre-village.
 - 2 hameaux anciens à valeur patrimoniale : La Cardeline et la Geinette ;
 - Un hameau sous forme de lotissement : la Gavotte ;
- Une explosion démographique de 1975 à 1995 liée au développement des lotissements de la Gavotte, la Cardeline et la Geinette (sur la base des hameaux historiques).
- Un projet mixte d'habitat et d'équipement en cours sur le lotissement de la Gavotte.
- La Cardeline, un hameau renforcé par l'aménagement d'espaces publics (boulodrome, aire de jeux, parking commun).

Rappel des enjeux :

- Préserver la trame urbaine et l'architecture des hameaux de la Cardeline et la Geinette.*
- Conforter et renforcer les 3 hameaux de la Gavotte, de la Cardeline et des Geinettes en lien avec le centre-village.*

LES ORIENTATIONS & LES LEVIERS D' ACTIONS :

Consolider les coeurs de hameaux

- Améliorer les aménités urbaines dans les zones d'habitat de la Cardeline, la Geinette et la Gavotte : projet d'extension du réseau d'assainissement collectif sur les sols inapte à l'assainissement individuel, mobilier urbain, éclairage... ;
- Conforter l'urbanisation issue des anciens hameaux en veillant à une répartition équilibrée des implantations de part et d'autre des voies d'accès (image d'entrées de hameaux).

Préserver les hameaux identitaires de la Cardeline et de la Geinette

- Favoriser leur requalification, permettre des améliorations du confort des habitations, tout en préservant leur identité architecturale et leurs formes urbaines.

Améliorer les liaisons inter-quartiers

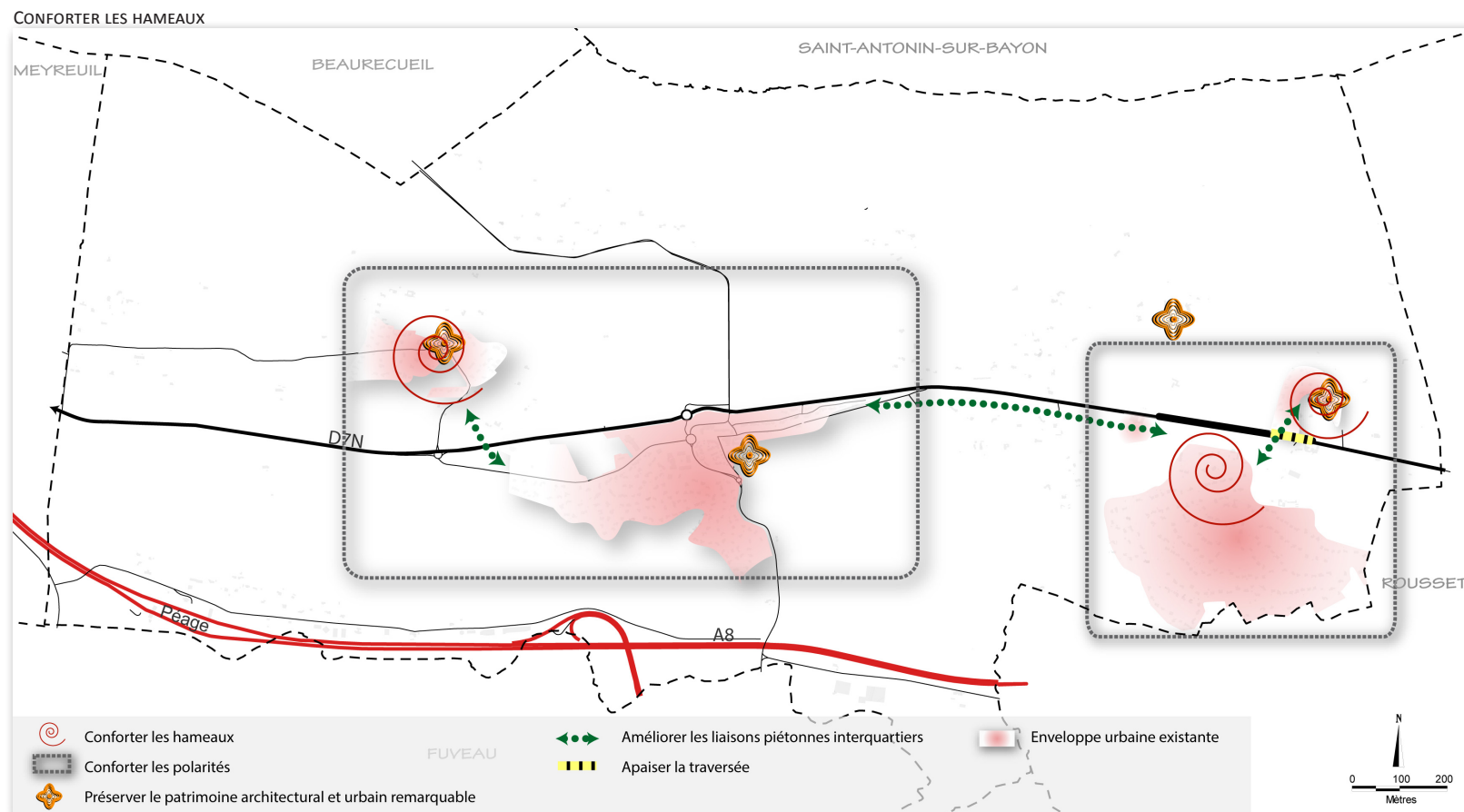
- Améliorer la sécurité des liaisons automobiles et piétonnes entre les hameaux et avec les secteurs d'équipements ;

- S'affranchir de la fracture urbaine issue de la RD7N en proposant des dessertes alternatives et en sécurisant les points de croisements accidentogènes.

HAMEAU DE LA GEINETTE



ESPACES PUBLICS LA CARDELINE





ORIENTATION N°2

P RÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES GARANTS DU **CADRE DE VIE**

2.1

P

réserver les espaces naturels et agricoles d'exception fédérateurs de l'identité communale

Rappel des constats :

- Des reliefs qui créent de fortes ruptures visuelles et propose **une grande variété de paysages** : Piémont de la colline des Chapeliers, Ripisylve de l'Arc, plateau habité et cultivé, Collet Rouge et piémont du Cengle, reliefs escarpés de la barre du Cengle et de la Sainte-Victoire.
- Une commune soumise à une forte pression urbaine (plaine, pied de versant).
- Une activité agricole en régression (nombre d'exploitation et surface agricole utilisée) mais qui occupe encore une place importante dans le paysage, représentant 19% du territoire communal.
- Des espaces agricoles très disparates (exploités, exploitables, friches, enserrés dans l'urbanisation...).
- 38% du territoire communal bénéficie d'une aptitude moyenne à bonne à la mise en culture.
- Des paysages qui ont déjà souffert des mutations rapides liées à l'urbanisation.

Rappel des enjeux :

Concilier les besoins en développement et la préservation des sites identitaires d'exception qui participent à la valorisation du cadre de vie des habitants et constituent une véritable vitrine pour la commune.

LES ORIENTATIONS & LES LEVIERS D' ACTIONS :

Préserver les espaces naturels

- Maintenir les mesures de protection existantes des massifs forestiers sur les piémonts et collets (classement en Espaces boisés classés) ;
- Protéger les grandes unités naturelles ;
- Gérer et organiser la fréquentation des sites.

Préserver les vues et limiter les impacts visuels de l'urbanisation

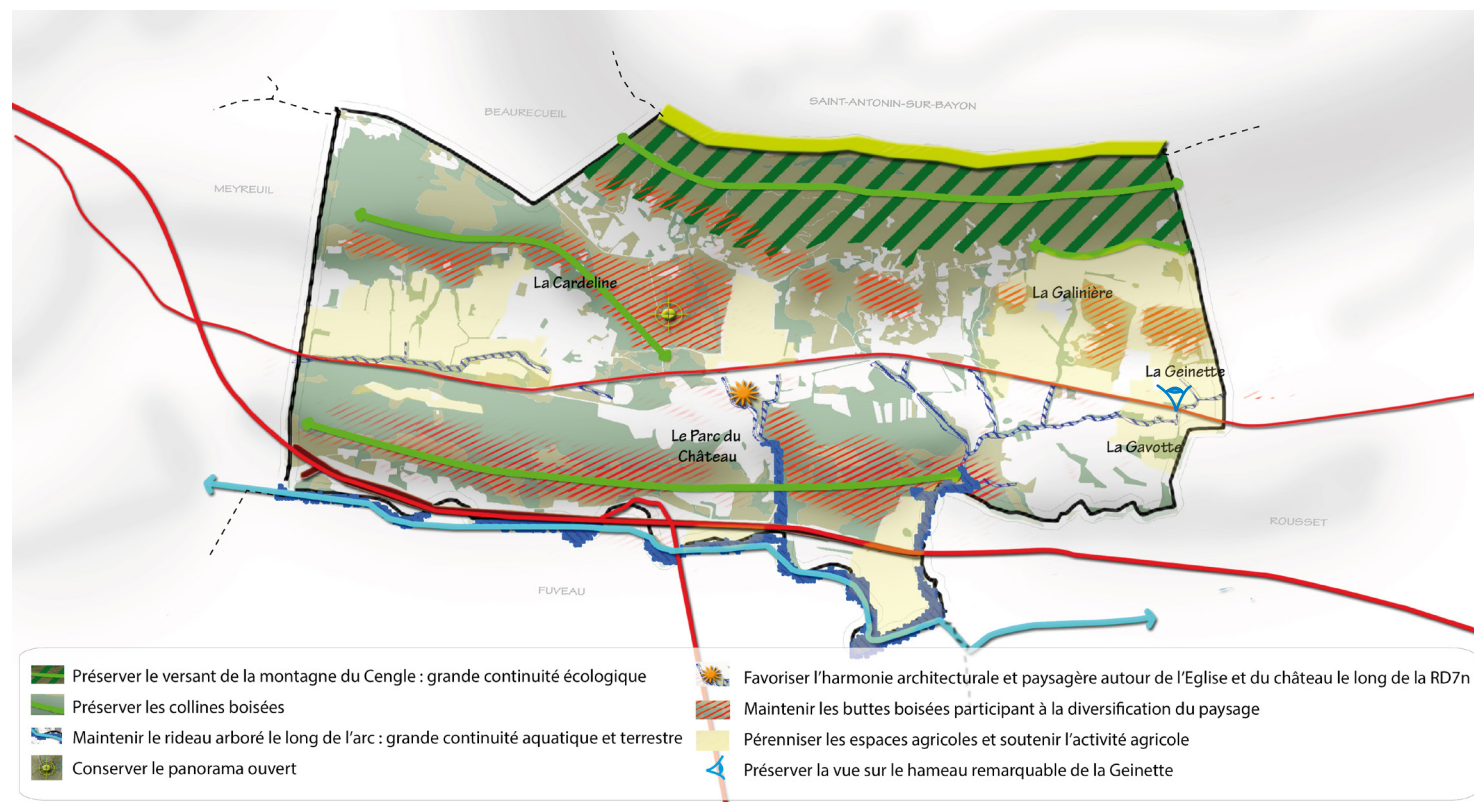
- Préserver et signaler les points de vue perspectifs et panoramiques remarquables ex situ (vue depuis l'A8 sur la colline des Chapeliers) et in situ (espace plan des Fourches ouvrant la perspective sur la barre du Cengle ou vue sur la Vallée de l'Arc, vue sur le hameau de la Geinette depuis la RD7N) ;

- Etendre l'urbanisation sur des sites choisis afin de limiter les impacts visuels depuis les axes de circulation (lignes de crêtes, ruptures de pentes...) et également in situ (covisibilité limitée entre quartiers d'habitat) ;
- Stopper l'urbanisation diffuse très perceptible sur le piémont du Cengle.

Soutenir et développer l'activité agricole

- Préserver les terres agricoles cultivées, en particulier celles à forte valeur agronomique ;
- Préserver et favoriser l'agriculture sur le piémont du Cengle et à l'est, inscrite dans le SCOT du Pays d'Aix ;
- Favoriser la viticulture comme support de l'identité locale, en privilégiant les secteurs AOC ;
- Soutenir les petites exploitations et l'agriculture raisonnée ;

- Favoriser l'installation de jeunes agriculteurs en valorisant les AOC et IGP ;
- Soutenir les projets complémentaires à l'activité agricole des exploitants ;
- Promouvoir l'élevage en valorisant l'IGP Agneau de Sisteron ;
- Mettre en cohérence le zonage du futur PLU avec les espaces cultivés ou à potentiel agricole.



2.2

Protéger la biodiversité

Rappel des constats :

- Un patrimoine naturel riche et sensible (ZNIEFF de la Sainte-Victoire, ZNIEFF géologique, deux sites Natura 2000, ...) à protéger de toute urbanisation.
- Deux grands réservoirs de biodiversité autour de la commune : le massif de la Sainte-Victoire et le massif du Mont-Aurélien, qui délimitent la haute-vallée de l'Arc.
- Une commune longée au sud par la rivière de l'arc, une continuité aquatique altérée.
- L'urbanisation de la haute-vallée de l'Arc, qui accueille entre autre des infrastructures routières stratégiques (A8, RD7N) et un tissu agricole dense (viticulture), sont autant d'éléments de fragmentation du territoire qui limitent fortement, par leur infranchissabilité, les flux écologiques.

Rappel des enjeux :

- Préserver les réservoirs de biodiversité.*
- Gérer et restaurer les continuités écologiques.*
- Préserver les continuités entre les réservoirs de biodiversité identifiés, et entre les autres massifs boisés qui parsèment le territoire.*

LES ORIENTATIONS & LES LEVIERS D' ACTIONS :

Préserver les réservoirs de biodiversité

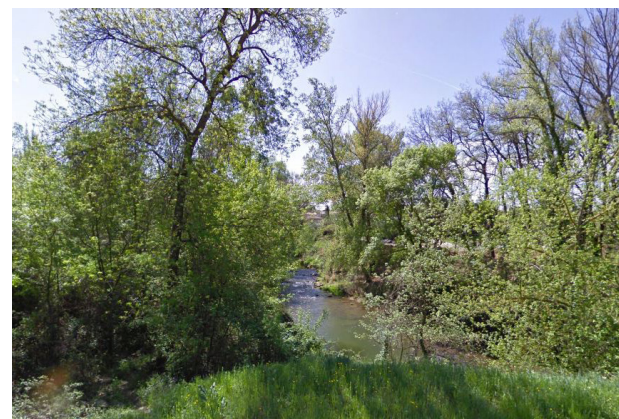
- Améliorer la qualité de la rivière de l'arc et favoriser la restauration de sa qualité écologique, tout en préservant sa ripisylve ;
- Préserver le versant sud du plateau du Cengle, reconnu comme réservoir de biodiversité par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- Maintenir une mosaïque d'habitats naturels (milieux semi-ouverts et forestiers) sur le versant sud du Plateau du Cengle en limitant le développement urbain sur ce secteur ;
- Préserver les espaces forestiers « Colline des Chapeliers » et secteur des « Roussettes ».

Gérer et restaurer les continuités écologiques

- Préserver une trame verte urbaine : garantir le respect du cadre de vie des résidents actuels par le maintien de franges arborées entre quartiers d'habitation.

Concilier développement urbain et enjeux écologiques

- Veiller à ce que les projets respectent les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques en appliquant des mesures d'évitement, ou à défaut des mesures de reconstitution de corridors.



2.3

Prévenir les risques et réduire les nuisances

Rappel des constats :

- Des nuisances routières (bruit, pollution, insécurité) liées à l'autoroute qui longe la commune au sud et la route départementale 7 qui scinde le territoire d'est en ouest.
- Un territoire vulnérable face au phénomène de retrait et gonflement des argiles et incendie de forêt.
- Un phénomène de ruissellement urbain peu connu.
- Un territoire en zone de sismicité modérée (zone 3).
- Un risque d'incendies de forêt accentué par la dispersion des zones d'habitat au coeur d'une commune boisée.
- Un risque de transport de matières dangereuses lié au passage de la RD7N et de l'A8.

Rappel des enjeux :

- Tenir compte des risques dans la planification du développement urbain.*
- Maintenir une bonne qualité de l'air.*
- Limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores routières.*
- Ne pas aggraver la vulnérabilité des personnes et des biens situés dans une zone exposée aux risques naturels.*

LES ORIENTATIONS & LES LEVIERS D' ACTIONS :

Réduire la vulnérabilité des personnes face aux risques

- Prendre en compte les risques présents sur le territoire, notamment en orientant l'urbanisation vers les secteurs soumis aux aléas les plus faibles ;
- Prendre en compte la nature des sols avant toute construction (phénomène de retrait et gonflement des argiles) ;
- Limiter le ruissellement pluvial urbain en favorisant la végétalisation des parcelles bâties et la récupération des eaux de la parcelle ;
- Prévenir les inondations liées au ruissellement urbain et aux crues torrentielles sur la rivière de l'Arc ;
- Lutter contre les risques d'incendies de forêt :
 - Prévoir des accès aux véhicules de lutte contre l'incendie (DFCI)
 - Informer la population locale
 - Prévoir des pare-feu (zones tampon) entre zones urbaines et massifs forestiers par le maintien d'une activité agricole
 - Maîtriser l'urbanisation sur les interfaces entre espaces bâtis et espaces boisés

Respecter la réglementation en vigueur

- Respecter les règles édictées dans le Plan de prévention des risques « mouvement de terrain » approuvé ;
- Intégrer la réglementation technique prescrite par l'arrêté du 22 octobre 2010 « classification et règles de constructions parasismiques ».

Favoriser une urbanisation plus économe en énergie

- Privilégier des orientations nord-sud et abritées du Mistral ;
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments.

DES HABITATIONS SITUÉES LE LONG DE LA RD7N (LOTISSEMENTS MÉNESTRELS ET CAMPAGNE MONTAIGU)

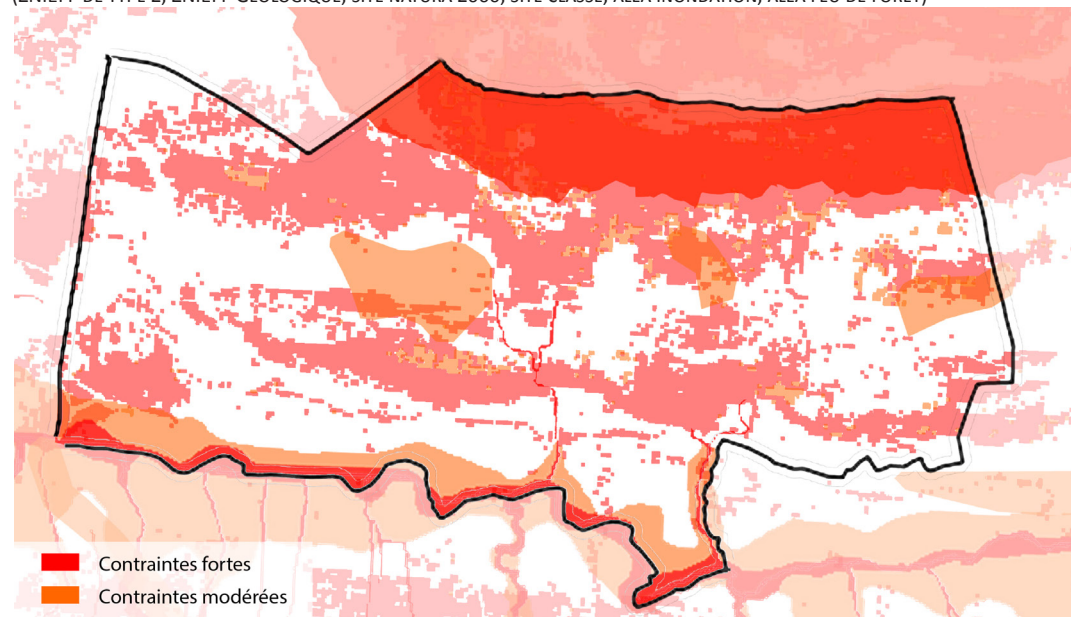


Préserver la qualité de l'air et limiter les nuisances sonores routières

- Réduire les polluants liés à l'automobile en limitant les déplacements par une urbanisation recentrée ;

- Privilégier les vocations autres que l'habitat sur les secteurs concernés par la bande d'inconstructibilité de la loi Barnier (autour de la RD7 et de l'A8 : 35 mètres pour les habitations, 50 mètres pour les autres constructions).

CARTE DE CUMUL DES RISQUES ET CONTRAINTES
(ZNIEFF DE TYPE 2, ZNIEFF GÉOLOGIQUE, SITE NATURA 2000, SITE CLASSÉ, ALÉA INONDATION, ALÉA FEU DE FORÊT)





ORIENTATION N°3

PROMOUVOIR LE RAYONNEMENT DE LA COMMUNE

3.1

Soutenir l'économie locale et développer les équipements

Rappel des constats :

- ▣ Une zone d'activités accrochée à l'autoroute A8 et isolée du reste de la commune.
- ▣ Des emplois peu nombreux au regard du nombre d'actifs occupés (47,4 emplois pour 100 actifs) : Une forte proportion d'actifs travaillant en dehors de la commune.
- ▣ Un ralentissement du rythme de création d'emplois.
- ▣ Une tertiarisation importante de l'emploi.
- ▣ Des secteurs réservés à l'implantation d'activités (la Muscatelle, la Barnier et la Crau) qui présentent encore des potentialités d'extensions et qui occupent une position stratégique entre le péage, la déviation de la Barque et le technopôle de Rousset. Mais des secteurs contraints par la loi Barnier qui nécessite la mise en place d'un véritable projet urbain qualitatif pour lever l'inconstructibilité qui frappe ces secteurs.
- ▣ Un cadre remarquable propice au développement touristique qui reste peu exploité.

Rappel des enjeux :

- ▣ *Optimiser le potentiel économique du centre-village et des zones d'activités, leur extension qualitative et la diversification de l'économie locale.*
- ▣ *Rééquilibrer le ratio habitat/emploi.*
- ▣ *Améliorer le niveau d'équipement.*

LES ORIENTATIONS & LES LEVIERS D' ACTIONS :

Soutenir et développer l'attractivité commerciale du village

- S'appuyer sur les nouveaux projets d'habitat ;
- Optimiser les délaissés routiers du projet de giratoire d'entrée de village depuis la RD7N en favorisant un développement d'activités complémentaires.

Renforcer l'offre en équipements et services

- Favoriser l'installation de services médicaux et paramédicaux complémentaires à l'offre existante ;
- Permettre l'implantation d'un établissement d'enseignement d'échelle régionale ;
- Promouvoir la création d'un pôle culturel d'échelle métropolitaine.

Améliorer la desserte des réseaux numériques et énergétiques

- Favoriser la desserte des réseaux de communication numérique, en préconisant le raccordement à la fibre optique ;
- Promouvoir les nouveaux réseaux énergétiques et renouvelables.

Renforcer le poids et la qualité urbaine, architecturale et paysagère de la zone d'activités de la Muscatelle

- Optimiser les capacités foncières de la Muscatelle, grâce à la nouvelle station d'épuration de Fuveau, afin de développer et qualifier la zone d'activités ;
- Améliorer sa visibilité et son accessibilité, en s'appuyant sur le nouveau carrefour de la Barque ;
- Requalifier sa desserte interne ;
- Poursuivre les efforts d'intégration paysagère depuis l'autoroute ;
- Maîtriser au mieux les nuisances sonores et visuelles in situ.

Consolider les autres secteurs d'activités de la commune

- Consolider la vocation d'activités du secteur du Val de l'Arc en lien avec la technopôle de Rousset ;
- Sécuriser et aménager les carrefours afin de favoriser le développement de ces secteurs ;
- Redynamiser ces secteurs en tenant compte des contraintes du lieu d'implantation (inondabilité, végétation naturelle existante...).

Développer une identité touristique s'articulant entre nature et culture

- S'appuyer sur l'activité agricole, notamment viticole, pour développer une économie touristique ;
- Valoriser le patrimoine agricole du Château de la Galinière en favorisant des activités touristiques complémentaires ;
- Valoriser le patrimoine bâti communal (le Château, son parc, etc.) et promouvoir le Musée Arteum, par l'accompagnement d'un nouveau projet culturel ;
- Adapter et diversifier l'offre en équipements et structures d'accueil touristiques en lien avec le patrimoine agricole et naturel et le festival de la Gastronomie provençale ;
- Favoriser le tourisme vert en améliorant la lisibilité et l'accessibilité des itinéraires piétons et cyclables (plateau du Cengle, bois des Roussettes, berges de la rivière de l'Arc...).

L'ÉGLISE



LE CHÂTEAU

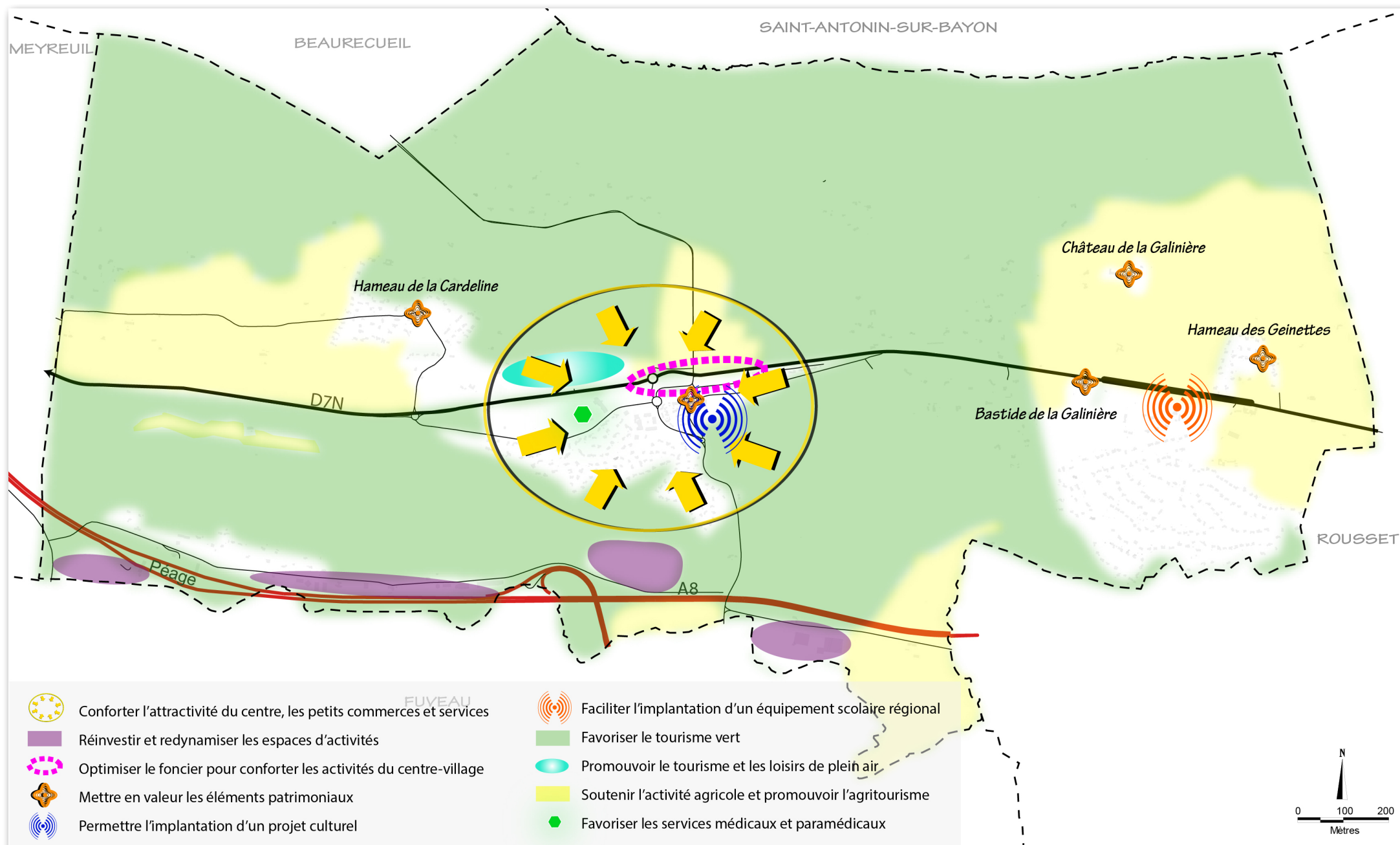


LE CHAPELLE DE LA GALINIÈRE



LE CAVEAU DE LA GALINIÈRE





3.2

A améliorer les déplacements sur le territoire communal et avec l'extérieur

Rappel des constats :

- ❏ Une très bonne accessibilité routière permise par le passage de la RD7N et de l'A8 sur le territoire communal.
- ❏ Un taux de motorisation des ménages exceptionnellement élevé, avec 98% des ménages disposant d'au moins une voiture.
- ❏ 85% des actifs sont obligés de quitter la commune pour rejoindre leur travail.
- ❏ Des flux domicile-travail sortants dirigés principalement vers Aix-en-Provence, Rousset, Marseille et les communes de la CPA.
- ❏ Un véritable enjeu d'amélioration des connexions piétonnes entre les différents quartiers de la commune, en lien avec le centre-village.
- ❏ Une commune relativement bien desservie par les TC, mais principalement sur l'axe de la RD7.
- ❏ Une offre de stationnement étoffée (près de 356 places publiques), notamment dans le centre (près de 183 places).
- ❏ Un Plan de déplacements urbains communautaire qui prévoit de favoriser les transports en commun et les modes doux, au détriment de l'automobile.

Rappel des enjeux :

- ❏ *Conserver la bonne accessibilité routière du territoire.*
- ❏ *Améliorer la perméabilité routière interne à la commune.*
- ❏ *Favoriser les modes alternatifs à l'automobile.*

LES ORIENTATIONS & LES LEVIERS D' ACTIONS :

Soutenir les modes alternatifs à la voiture particulière

- Inciter au développement du covoiturage (ex. parking dédié, arrêt, signalétique...);
- Améliorer les cheminements piétons du quotidien entre les quartiers résidentiels et les aménités urbaines (centre-village, équipements...);
- Poursuivre les pistes cyclables existantes entre la Cardeline, le village et la Gavotte par des extensions à l'ouest vers Aix-en-Provence et au sud pour rejoindre le parcours existant sur la RD6;
- Renforcer l'utilisation des transports en commun en facilitant et sécurisant les accès aux arrêts de bus.

Traiter les abords et la traversée de la RD7N

- Permettre le franchissement sécurisé de la RD7N aux interfaces inter-quartiers;
- Sécuriser les liens et accès au centre depuis la RD7N.



Améliorer la perméabilité des quartiers et les liaisons interquartier

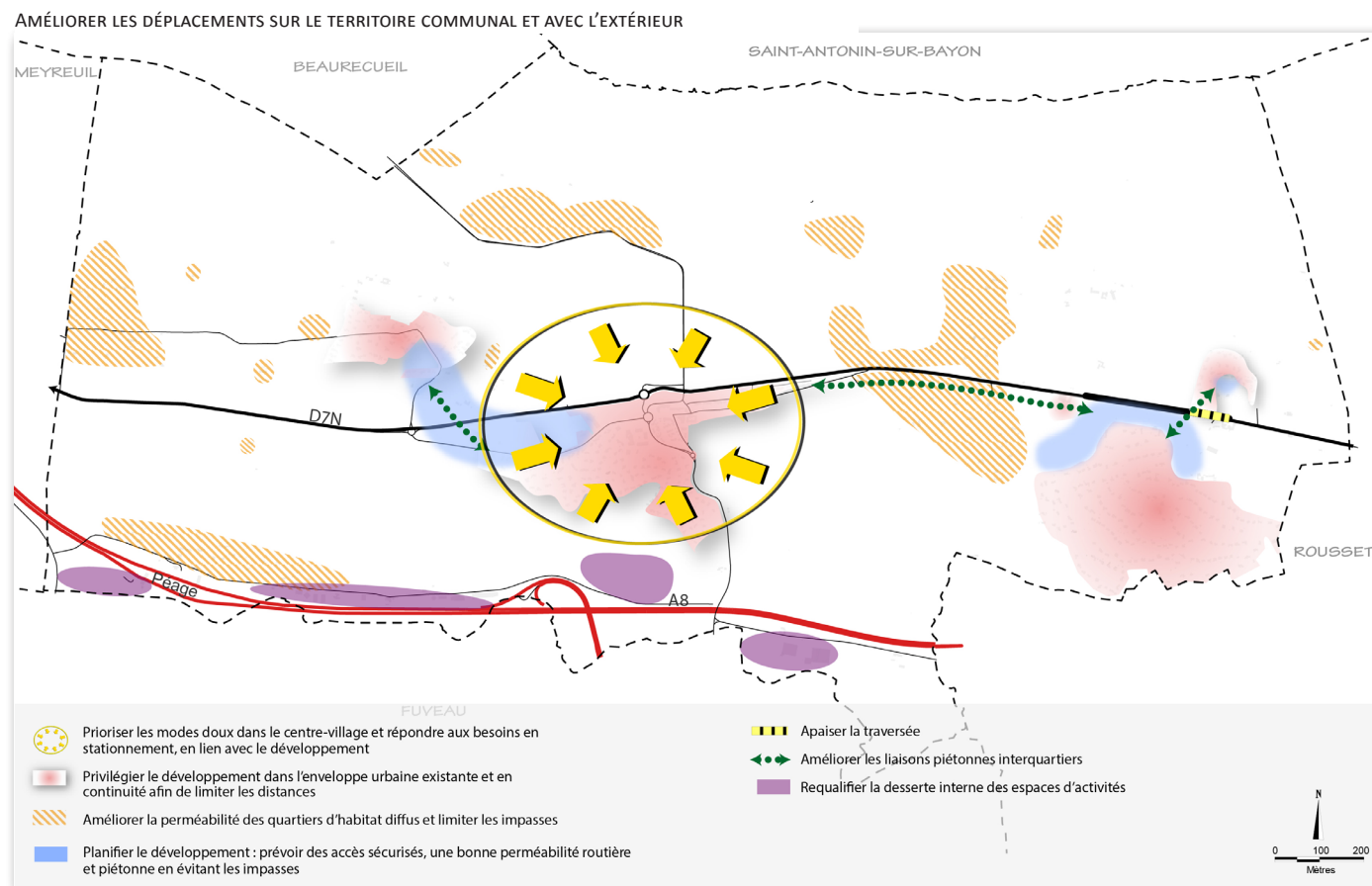
- Favoriser les liaisons avec le centre et les fonctionnalités urbaines (équipements, commerces), notamment via les modes doux;
- Améliorer le maillage routier du territoire;
- Améliorer la perméabilité des quartiers d'habitat pavillonnaire

et limiter les impasses autant que possible dans les nouvelles opérations;

- Favoriser l'appropriation des chemins de campagne;
- Permettre la traversée entre la Geinette et la Gavotte.

S'inscrire dans la continuité des objectifs du Plan de Déplacements Urbains

- Rendre les transports publics plus performants et attractifs;
- Réduire la place de la voiture et mieux organiser les livraisons;
- Donner plus de place aux modes actifs;
- Inciter à de nouvelles pratiques de mobilités pour des déplacements plus intelligents.



CARTE DE SYNTHÈSE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Conforter l'identité villageoise en maîtrisant l'urbanisation



Conforter la centralité



Conforter les polarités



Conforter l'enveloppe urbaine existante



Renforcer la trame et les liens urbains



Renforcer les liens physiques et fonctionnels



Repenser l'habitat diffus



Réinvestir et optimiser les espaces libérés par l'aménagement du carrefour

Préserver les espaces naturels et agricoles garants du cadre de vie



Préserver les espaces naturels et stopper le mitage



Préserver les espaces agricoles



Mettre en valeur les points de vue remarquables

Promouvoir le rayonnement de la commune



Réinvestir et redynamiser les espaces d'activités



Optimiser le foncier pour conforter les activités du centre-village



Promouvoir les services médicaux et paramédicaux



Préserver et valoriser le patrimoine remarquable



Permettre l'implantation d'un projet culturel



Faciliter l'implantation d'un équipement d'enseignement régional



Soutenir l'activité agricole et promouvoir l'agritourisme



Favoriser le tourisme vert



Promouvoir le tourisme et les loisirs de plein air

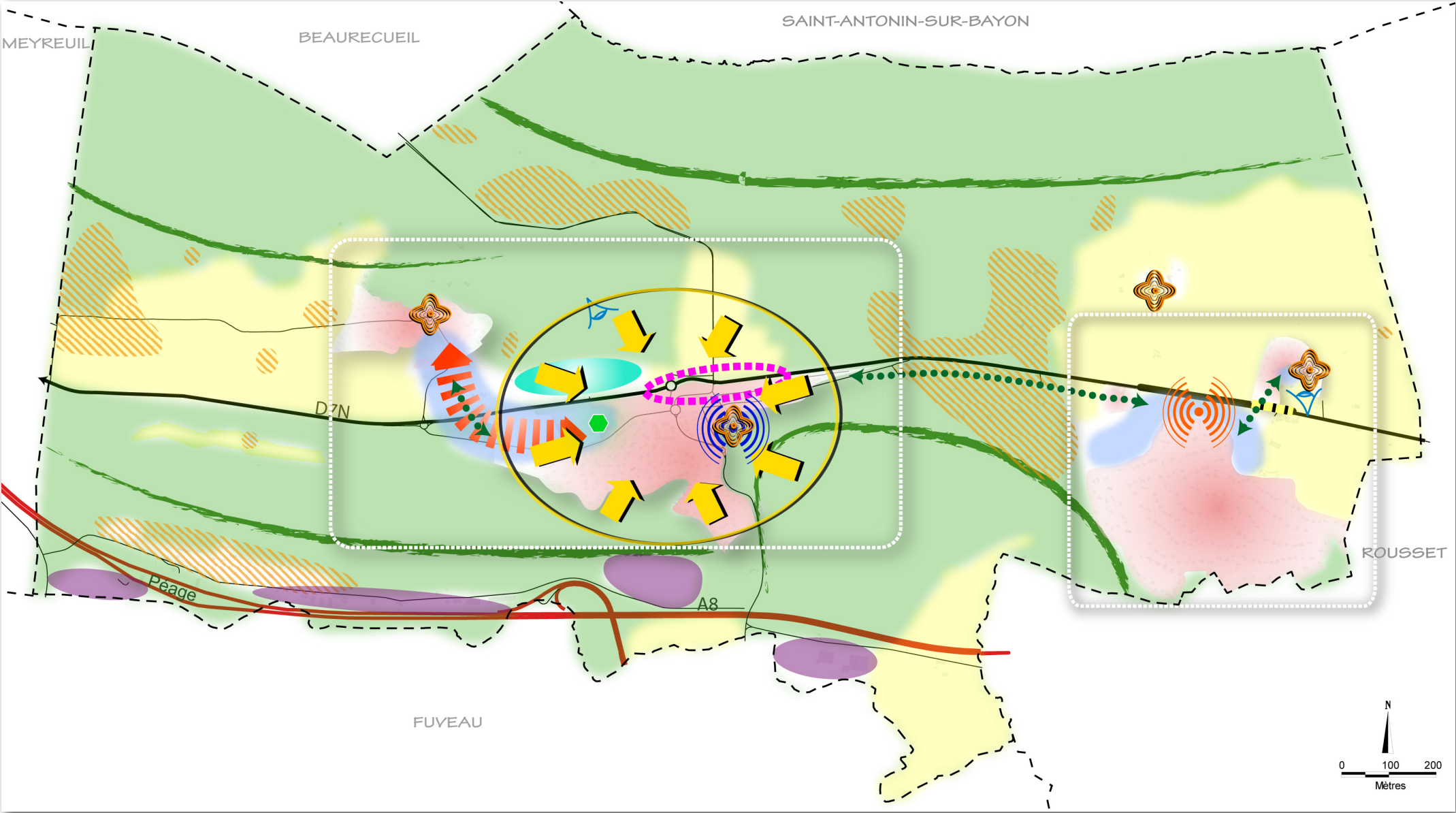


Conforter et valoriser les liaisons piétonnes inter-quartiers

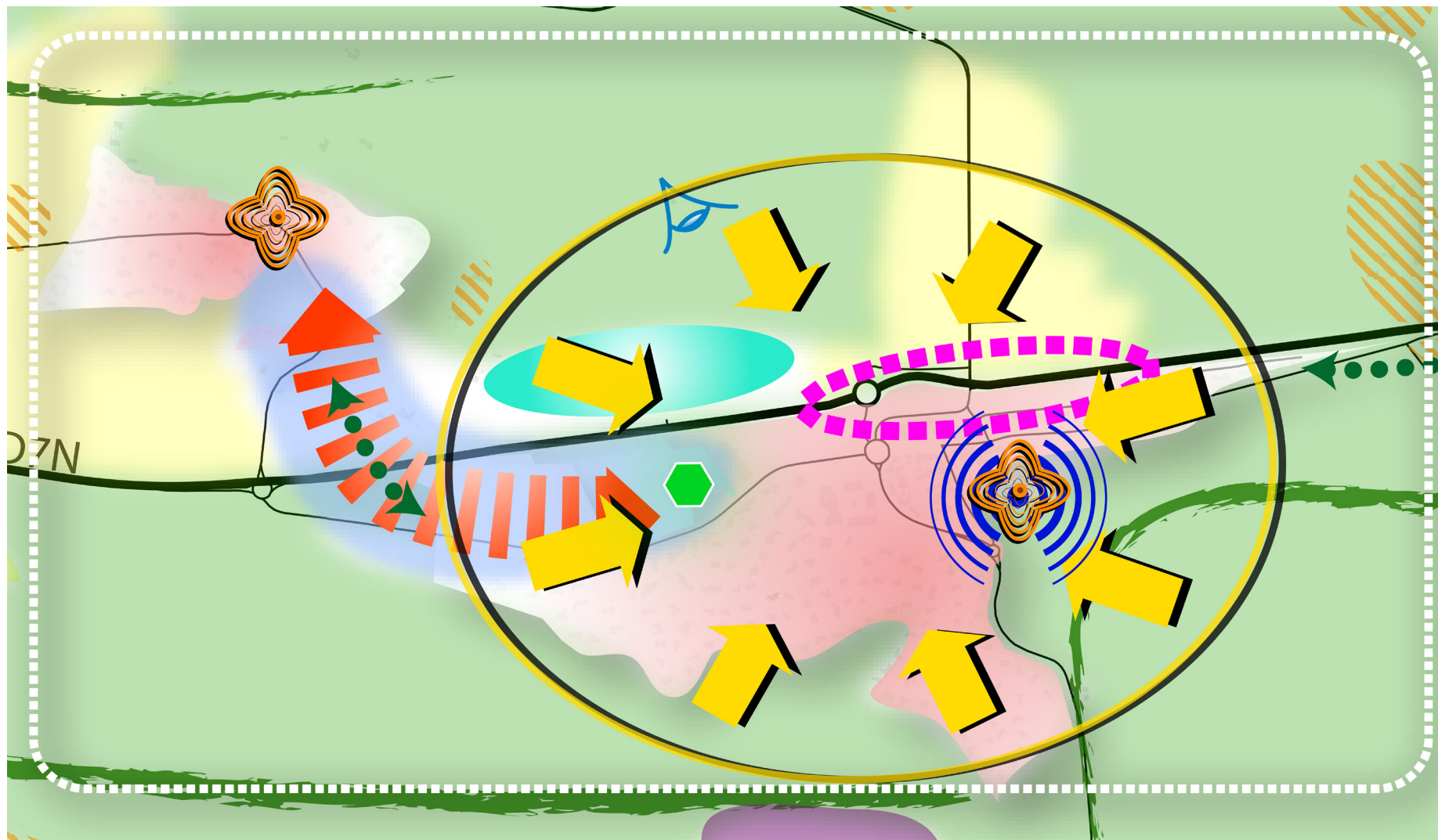


Apaiser la traversée

CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD



CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD - FOCAL SUR LE CENTRE-VILLAGE





Ville de Châteauneuf-le-Rouge
Plan local d'Urbanisme