

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

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Prescrit en CM le 14 octobre 2015

Arrêté en CM le 20 décembre 2017

Approuvé en CM le 24 octobre 2019

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	5
Contexte Réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	6
Contexte et objectif des OAP	7
■ Les OAP de secteur	9
N°1 - Secteur du Centre-village.....	9
N°2 - Site culturel du village	17
N°3 - Secteur de la Cardeline	23
N°4 - Secteur Ouest village	23



PPRÉAMBULE

Contexte réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui viennent le compléter sont établis conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) est soumis au régime des « PLU-Grenelle », conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle II). Cette loi modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU. Les OAP sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD du PLU, conformément à l'article L151-2 du code de l'urbanisme.

Les dispositions relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sont mentionnées dans les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme qui stipule que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

■ 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Conformément à l'article L. 152-1 du même code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables; ceci dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que ces dernières ne doivent pas aller dans le sens contraire des orientations définies mais doivent contribuer, à leur façon, à les réaliser : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

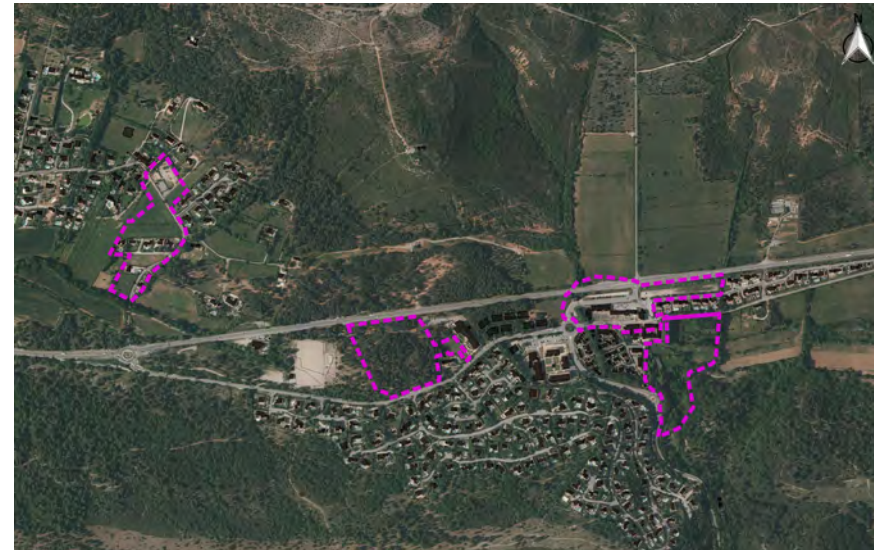
Contexte et objectif des OAP

Le projet de PLU compte 4 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- Secteur n°1 : Le Centre-village
- Secteur n°2 : Le site culturel du village
- Secteur n°3 : La Cardeline
- Secteur n°4 : L'Ouest village

Les orientations 1, 2 et 4 sont des OAP par **schéma d'aménagement**. En application de l'alinéa 5 de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, l'OAP par schéma d'aménagement prend « *la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ». L'orientation n°3 de la Cardeline est une **orientation dite de secteur**. En application de l'alinéa 4 de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, l'OAP dite de secteur porte « *sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager* ». L'objectif de cette OAP est d'organiser le développement futur du quartiers en prenant en compte les enjeux propres à ce secteur.

LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP





SECTEUR N°1

CENTRE-VILLAGE

LE SECTEUR DU CENTRE-VILLAGE

SITE ET SITUATION



Le site est situé en entrée de village nord depuis la RD7N. Il correspond à un délaissé routier issu de l'aménagement du nouveau carrefour giratoire d'entrée de village. Le périmètre de l'OAP compte environ 3,2 hectares.

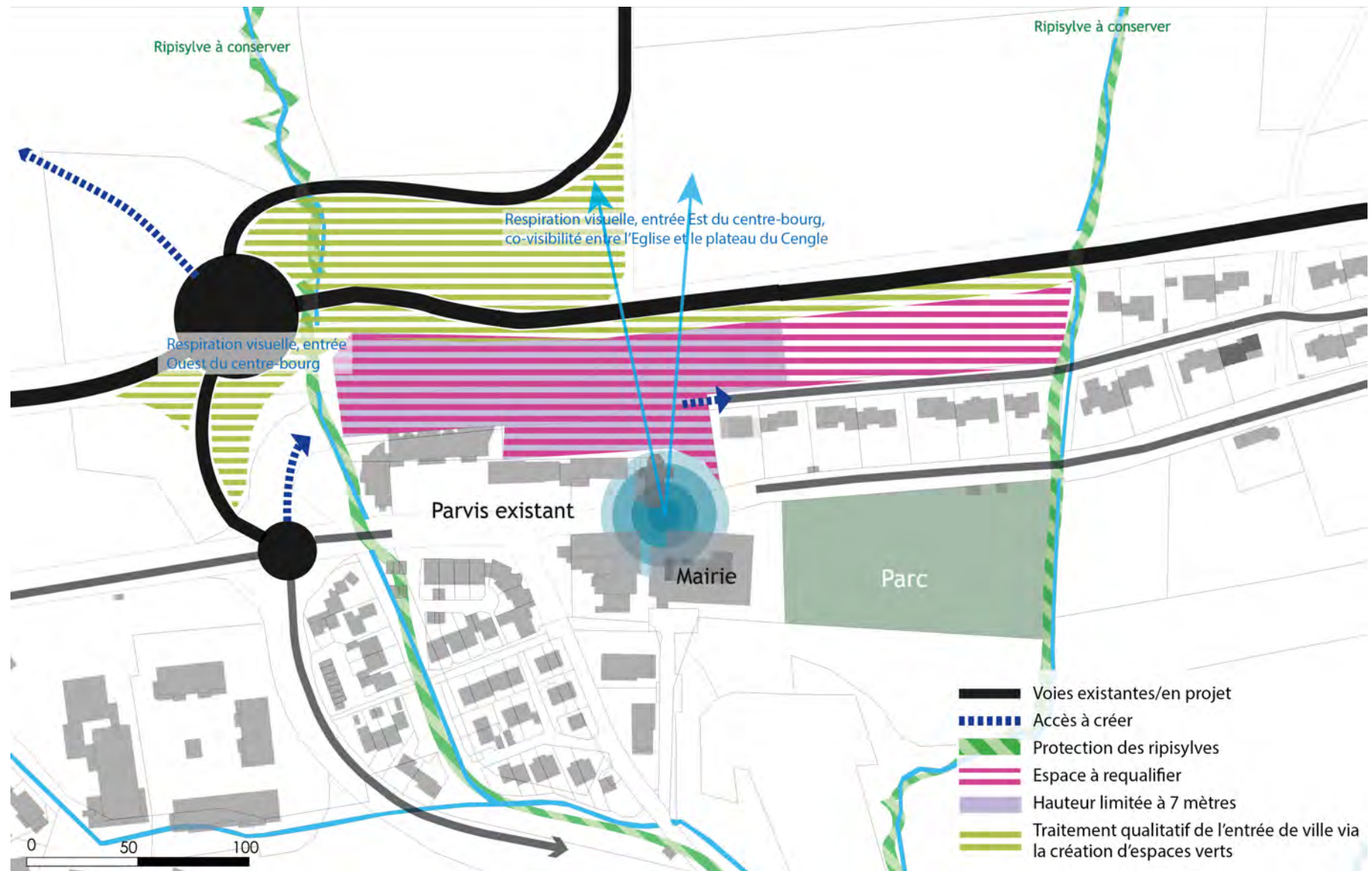
Sa situation stratégique d'entrée de village, en continuité directe du cœur de village, impose la maîtrise des aménagements à venir en vue d'offrir une entrée de village de qualité.

LES PRINCIPAUX ENJEUX

Le principal enjeu réside dans la recomposition et le confortement du centre-village, sur les délaissés routiers du nouveau carrefour d'entrée de village, tout en préservant les vues sur le cœur de village, l'Eglise et le C hâteau.

L'urbanisation à venir doit également offrir une entrée de ville qualitative, prévoyant des logements, commerces, services, ainsi que des aménagements publics (maillage, place, stationnement...).

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

COMPOSITION URBAINE

Les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la RD7N, en vue de limiter les nuisances sonores.

La partie des constructions située devant le coeur du village, le Château et l'Eglise (secteur Ouest) est soumise à une servitude de hauteur, et ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit, soit 2 niveaux. Cette servitude de hauteur a vocation à préserver les vues sur le coeur de village et les éléments du patrimoine.

Des formes urbaines similaires à celles existantes autour de la Place Auguste Baret sont à prévoir, notamment sur le secteur Ouest soumis à une servitude de hauteur. Un habitat villageois ou des petits immeubles d'habitat collectif sont envisageables sur le secteur Est.

Tout ou partie des rez-de-chaussée devront prévoir des locaux commerciaux ou de services à la population.

VUE SUR LE VILLAGE DEPUIS LA RD7N



ESPACES COMMUNS

L'urbanisation de ce site devra prévoir des espaces publics assurant la continuité avec le coeur du village.

MAILLAGE VIAIRE

Les constructions projetées doivent être convenablement desservies au regard du trafic futur et des caractéristiques des voies nécessaires pour répondre aux exigences de la défense contre l'incendie, de la sécurité et de la protection civile.

Un nouvel accès pourra être envisagé depuis le giratoire de la RD46. Un bouclage viaire sera prévu pour assurer une bonne accessibilité.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Les espaces ouverts non construits autour du giratoire et de la RD7N devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif en vue de valoriser l'entrée de village.

Une respiration visuelle sera maintenue face à l'Eglise et à la Mairie (Château) afin de préserver les covisibilités entre le village et le plateau du Cengle.

RÉFÉRENCES DE FORMES URBAINES POUR LE SECTEUR OUEST



PLACE AUGUSTE BARRET, CHÂTEAUNEUF-LE-ROUGE

RÉFÉRENCES DE FORMES URBAINES POUR LE SECTEUR EST



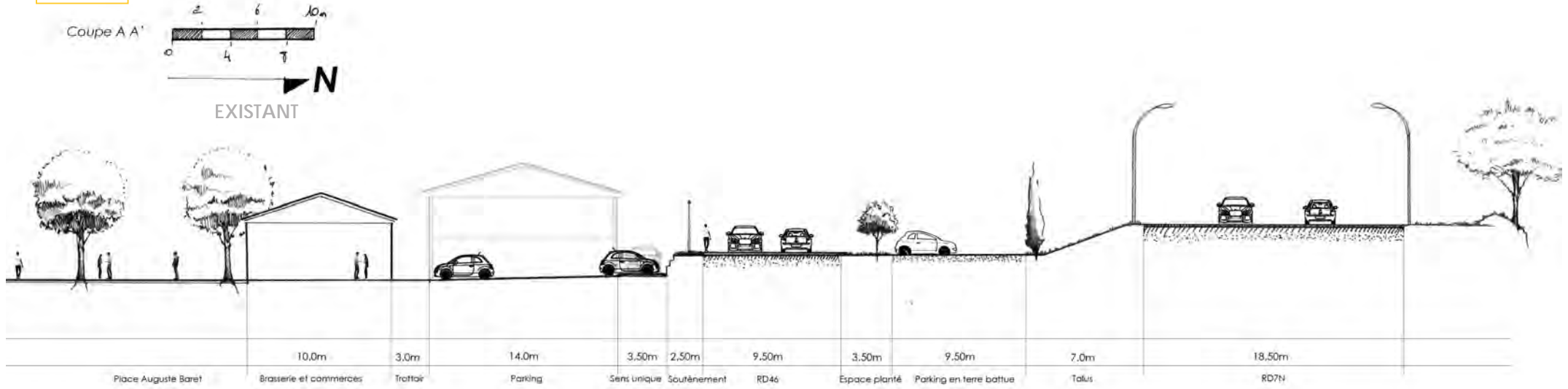
RÉSIDENCE LES TERRASSES DU CHÂTEAU, CHÂTEAUNEUF-LE-ROUGE

RISQUE INONDATION

Le secteur est concerné par le risque inondation.

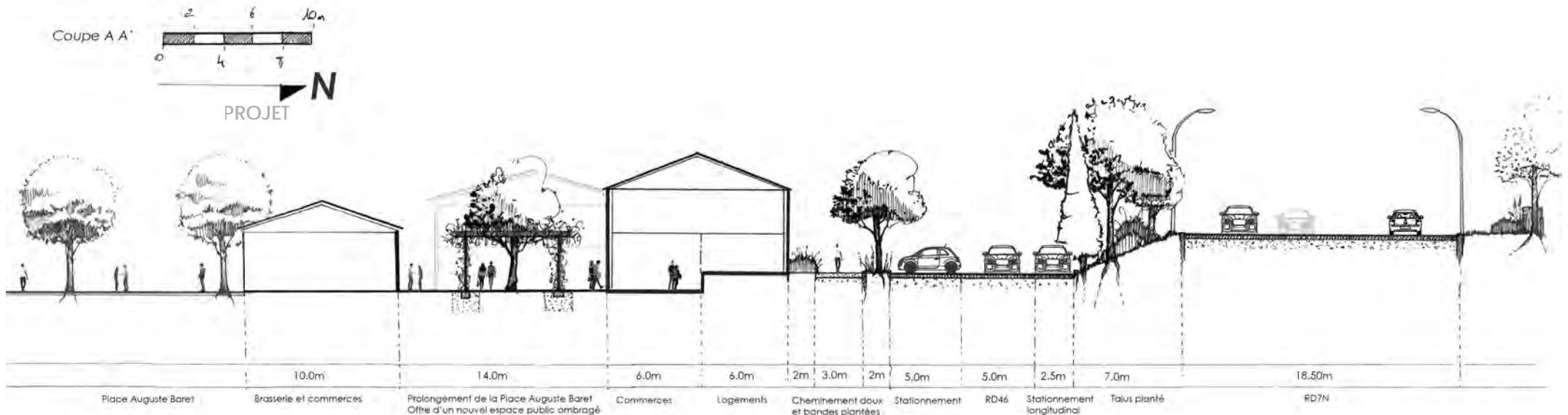
Sur les secteurs concernés par le risque inondation, la constructibilité est soumise préalablement à une étude hydraulique modélisée qui déterminera les possibilités d'urbanisation.

COUPE DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT



A

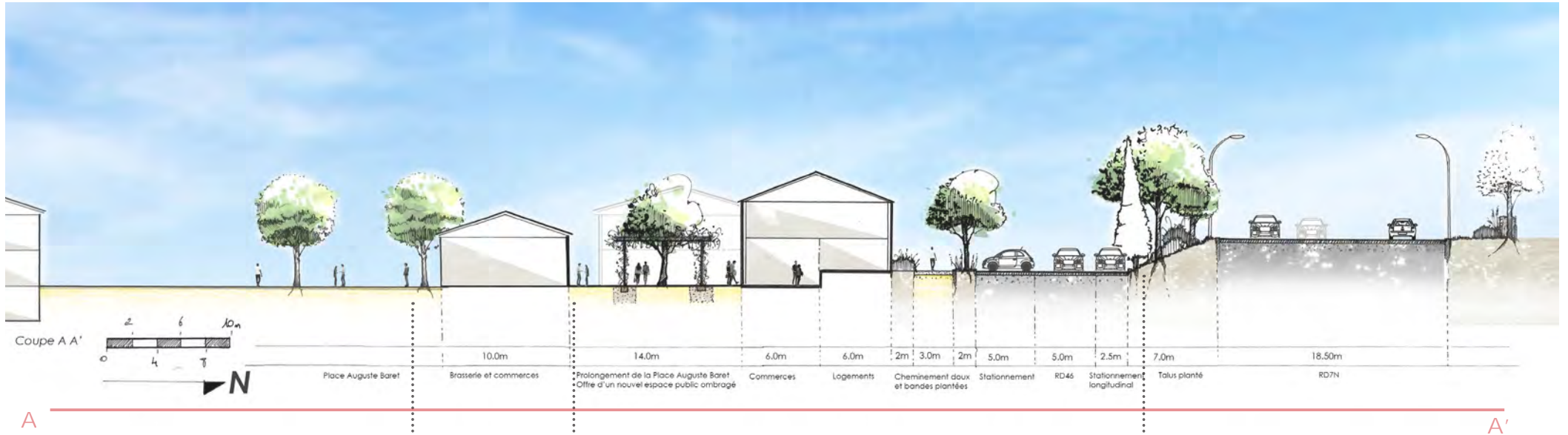
A'



A

A'

COUPE DE PRINCIPE DU PROJET ET RÉFÉRENCES D'AMÉNAGEMENT D'ESPACES PUBLICS



LA PLACE AUGUSTE BARET



La place Auguste Baret, récemment aménagée et participant à la requalification urbaine du centre-bourg de la commune. Un espace convivial et partagé propice aux usages. Un espace central et spacieux pouvant accueillir des événements culturels affiliés à la commune.

LA PERGOLAS



Inspiration de Pergolas sur le port de Vigo en Galice. Ces aménagements prolongent des perspectives et des axes de déambulation piéton tout en offrant un ombrage appréciable en période estivale. Un moyen de diversifier les facettes de l'espace public à Chateaufeuf-le-rouge et d'offrir un véritable espace de pause et de stationnement piéton au coeur du village. Une transition entre les commerces existants et à venir, un espace complémentaire à la place Auguste Baret.

LES TALUS PLANTÉS



Traitement de la topographie à Santiago de Compostel en Galice. Les façades commerciales et par voie de conséquence les usagers, à gauche, bénéficient d'un large espace piéton de plein pied propice à la déambulation tandis que des aménagements paysagers qualitatifs apportent une réponse opérationnelle au relief du site et guident les usagers en marquant clairement les flux.



SECTEUR N°2

SITE CULTUREL
DU VILLAGE

LE SITE CULTUREL DU VILLAGE

SITE ET SITUATION



Le site est situé au sud-est du centre-village, en continuité du Château. Actuellement, il est accessible par les piétons depuis la RD46 au sud ou au nord depuis le jardin du Château.

Le périmètre concerné totalise environ 3 hectares.

Actuellement, il se compose du jardin du Château et d'un espace en partie boisé, comprenant une ripisylve.

LES PRINCIPAUX ENJEUX

Les principaux enjeux de ce secteur résident dans son accessibilité et la préservation des éléments constitutifs du paysage, de la trame verte et bleue et du patrimoine (jardin du château).

L'accueil d'équipements culturels et de loisirs de ce site doit permettre de renforcer l'attractivité du village.

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

COMPOSITION URBAINE

Ce secteur a vocation à accueillir des équipements à vocation culturelle et de loisirs.

Les constructions devront s'intégrer harmonieusement au paysage environnant et ne pas dépasser 3 niveaux (9 mètres à l'égout du toit).

L'implantation du ou des futurs bâtiments devra s'inscrire en dehors des espaces protégés au titre du patrimoine remarquable (L.151-19 du code de l'urbanisme) et des espaces boisés classés (EBC).

MAILLAGE VIAIRE ET STATIONNEMENT

Les constructions projetées doivent être convenablement desservies au regard du trafic futur et des caractéristiques des voies nécessaires pour répondre aux exigences de la défense contre l'incendie, de la sécurité et de la protection civile.

Sauf impossibilité technique, un bouclage viaire devra être réalisé. Des accès sont possibles par le lotissement les Ménestrels et par la RD46. L'organisation de la trame viaire interne est à prévoir en limitant les impasses.

Les cheminements existants autour du site seront maintenus et renforcés. Une continuité devra être créée avec le projet à venir.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

L'aménagement du site devra se faire de façon à préserver au mieux les ripisylves et les autres espaces boisés.

Le Jardin du Château devra être rigoureusement préservé.

Le caractère boisé participera à la mise en valeur du site.

RISQUE INONDATION

Le secteur est concerné par le risque inondation.

Sur les secteurs concernés par le risque inondation, la constructibilité est soumise préalablement à une étude hydraulique modélisée qui déterminera les possibilités d'urbanisation.



SECTEUR N°3

LA CARDELINE

LA CARDELINE

SITE ET SITUATION



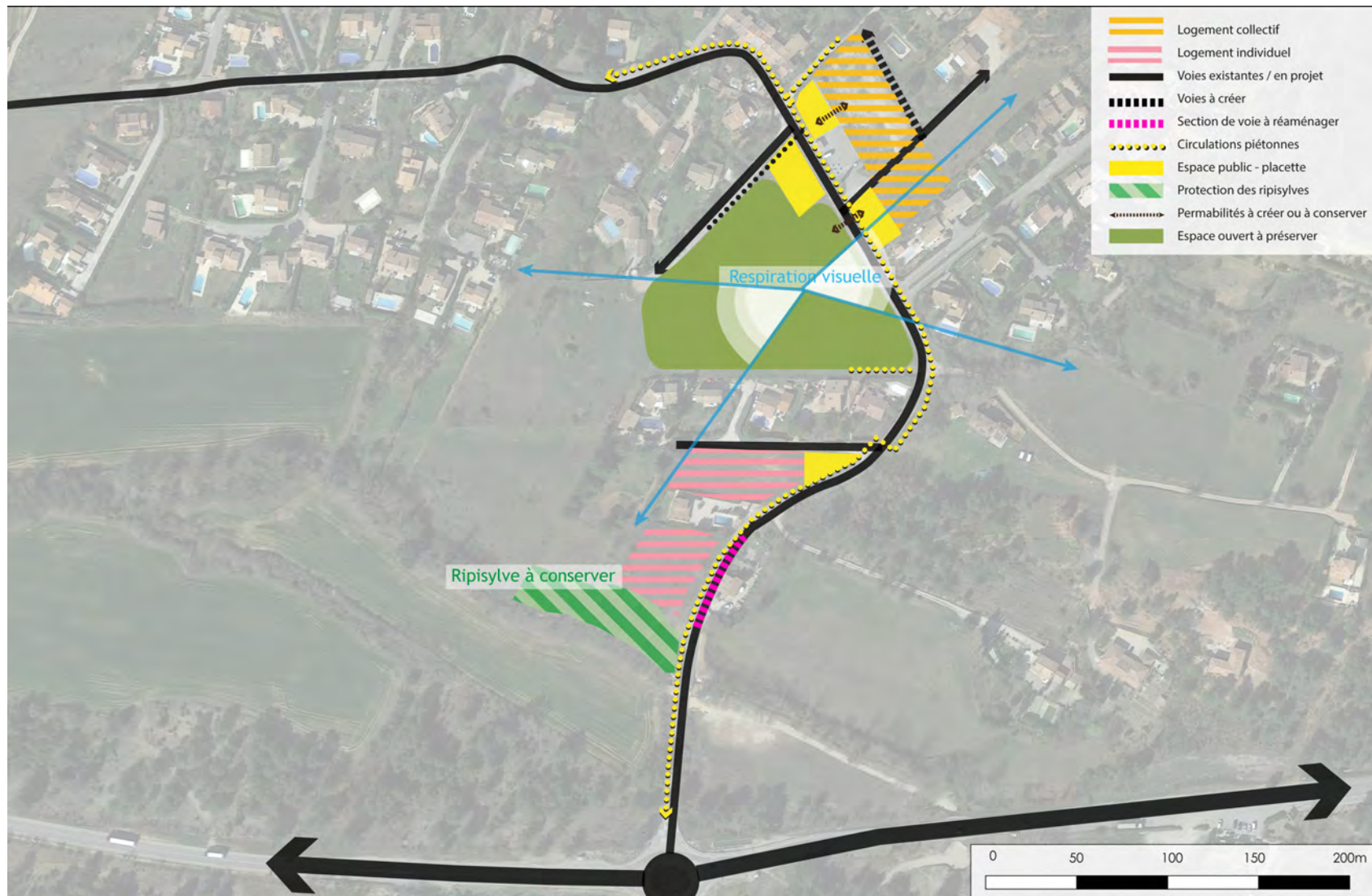
Le secteur est situé dans le quartier de la Cardeline. Il est accessible par la RD7 et le chemin de Cardeline. Il s'inscrit en continuité du hameau originel. Il se caractérise par la présence d'un hameau dense entouré d'un habitat pavillonnaire de relativement faible densité. Le périmètre de l'OAP couvre environ 3,1 hectares.

PRINCIPAUX ENJEUX

Les enjeux de cette OAP sont notamment :

- Le confortement du hameau de la Cardeline, tout en apportant une réponse aux besoins en logements diversifiés ;
- La préservation du hameau historique de la Cardeline et la mise en valeur des espaces publics alentours ;
- L'organisation des accès automobiles et des liaisons douces ;
- Le maintien des ouvertures visuelles et de la ripisylve ;
- L'aménagement d'espaces publics fédérateurs.

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

COMPOSITION URBAINE

Les constructions doivent participer à la diversification de l'offre en logements de la commune, en proposant un habitat alternatif à la maison individuelle de grande surface, tout en s'adaptant au contexte de hameau

Les secteurs constructibles devront idéalement prévoir des logements intermédiaires, de type habitat villageois/hameau ou de l'habitat individuel groupé.

ESPACES COMMUNS

Plusieurs espaces communs seront aménagés sur le hameau, le long du chemin de Cardeline. Ils viendront renforcer les espaces publics existants et structurer le centre du hameau.

Les espaces publics seront conçus de façon à fédérer l'ensemble du quartier, en assurant des liens entre les constructions anciennes et récentes. Ces derniers pourront accueillir ponctuellement du stationnement.

MAILLAGE VIAIRE

Le chemin de Cardeline devra être réaménagé afin d'offrir une desserte adaptée aux constructions projetées, notamment sur la section trop étroite identifiée sur la carte de l'OAP. Cet axe devra être accompagné de cheminements assurant une continuité piétonne sur l'ensemble du quartier.

RÉFÉRENCES DE FORMES URBAINES



LES MAROUGES DE SAINT-JEAN, COLLOBRIÈRES (83)

VALLON DES VIGNES, LE BEAUSSET (83)

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

L'ensemble des constructions devra s'intégrer dans le paysage environnant.

L'espace agricole existant à l'ouest du hameau doit être maintenu en espace ouvert afin de préserver une respiration visuelle qui participe au cadre de vie du quartier.

La ripisylve au sud du quartier doit être rigoureusement préservée.

Les espaces publics devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

Sur l'ensemble du quartier, il est recommandé de réaliser des espaces de stationnement perméables afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

RISQUE INONDATION

Le secteur est concerné par le risque inondation.

Sur les secteurs concernés par le risque inondation, la constructibilité est soumise préalablement à une étude hydraulique modélisée qui déterminera les possibilités d'urbanisation.

RESPIRATION VISUELLE À PRÉSERVER



VUE SUR LE TERRAIN AU NORD-OUEST EN BORDURE DE L'ESPACE AGRICOLE



SECTEUR N°4

OUEST VILLAGE

L'OUEST VILLAGE

SITE ET SITUATION



Le secteur est situé dans une dent creuse du village entre le centre-Bourg et le stade, le long de la route départementale 7N. Il s'inscrit en continuité de la maison de retraite et des nouveaux quartiers près du stade et du centre bourg. Il se caractérise par la présence de nombreux équipements collectifs (école, crèche, maison de retraite, stade) qui s'inscrivent dans un quartier pavillonnaire de relativement faible densité. Le périmètre de l'OAP couvre environ 3,2 hectares.

PRINCIPAUX ENJEUX

Les enjeux de cette OAP sont notamment :

- L'organisation des accès automobiles et des liaisons douces ;
- La préservation du cadre de vie.

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



COMPOSITION URBAINE

Les constructions doivent participer à la diversification de l'offre en logements de la commune, en proposant un habitat alternatif à la maison individuelle de grande surface, tout en s'adaptant au contexte du centre village.

Les secteurs constructibles devront idéalement prévoir des logements intermédiaires, de type habitat villageois/hameau ou de l'habitat individuel groupé ainsi que des équipements d'intérêt collectif comme, par exemple, des équipements d'enseignement.

MAILLAGE VIAIRE

Le chemin de Cardeline devra être réaménagé afin d'offrir une desserte adaptée aux constructions projetées, notamment sur la section trop étroite identifiée sur la carte de l'OAP. Cet axe devra être accompagné de cheminements assurant une continuité piétonne sur l'ensemble du quartier.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

L'ensemble des constructions devra s'intégrer dans le paysage environnant, c'est pourquoi des espaces de nature sont à préserver le long de la RD7N ainsi qu'à l'extrémité Ouest et Est du secteur afin de créer des transitions entre les secteurs bâtis et de préserver des espaces de nature au sein du village.

Les espaces publics devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Sur l'ensemble du quartier, il est recommandé de réaliser des espaces de stationnement perméables afin de limiter l'imperméabilisation des sols.



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