DEPARTEMENT DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

COMMUNE DE CHÂTEAUNEUF-VAL-SAINT-DONAT (04200)

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU arrêté le

Le Maire

PLU approuvé le

Le Maire

Alpicité
Nicolas BREUILLOT
urbanisme & paysages

SARL Alpicité – 14 rue Caffe – 05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80 / Mob : 06.88.26.82.09
Mail : nicolas.breuillot28@gmail.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3
PREAMBULE 5
LOCALISATION DES ZONES SOUMISES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE PROGRAMMATION 7
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 – Zone Uja 8
1. Les éléments de programmation 8
2. Accès et stationnement 10
3. Implantation et volumétries des constructions 10
4. Traitement des espaces verts et espaces publics 10
5. Réseaux 10
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 – Une partie de la zone Uba 11
1. Les éléments de programmation 11
2. Accès et stationnement 12
3. Autre 12

PREAMBULE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000 intègre les Orientations d'Aménagement au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 fait de ce document un élément spécifique du PLU et indépendant du P.A.D.D. Elles se voient confortées par la loi Grenelle II, opposable depuis le 13 janvier 2011, et deviennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.). Le 24 mars 2014, la Loi ALUR renforce la portée des orientations d'aménagement et de programmation.

Opposables aux tiers, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Le code de l'urbanisme les définit ainsi :

« 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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L.141-17. » (L151-6)

« 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 prévu aux articles L. *151-35 et L. 151-36. » (L151-7)*

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. » (R151-6)

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. » (R151-7)

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

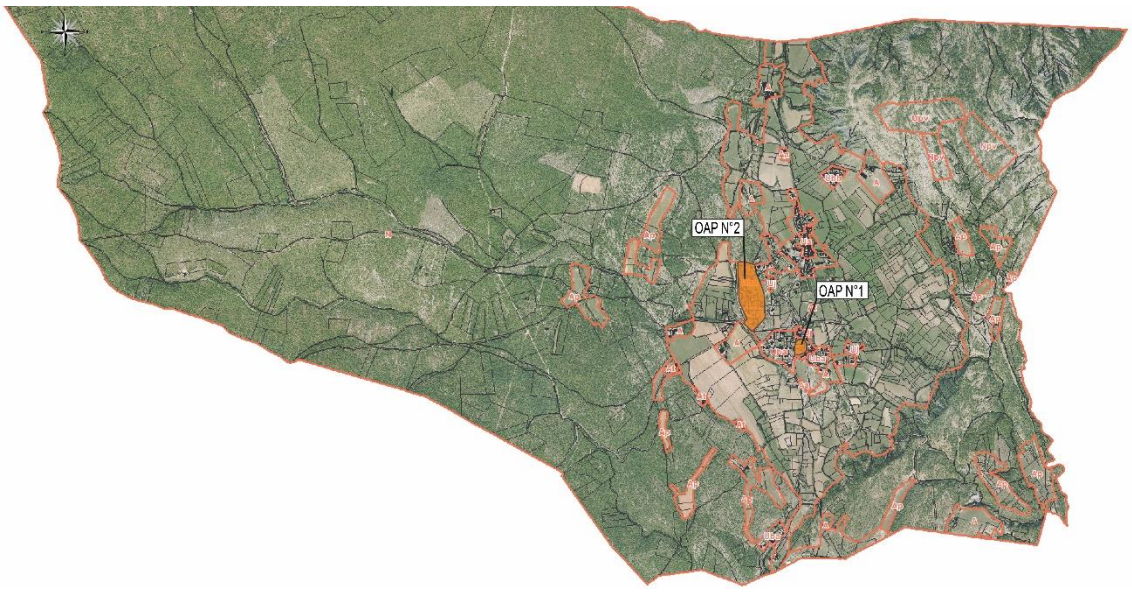
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. » (R151-8)

Le présent document porte sur la zone Uja, faisant l'objet de Orientation d'Aménagement et de Programmation N°1 et une partie de la zone Uba faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de programmation N°2.

LOCALISATION DES ZONES SOUMISES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE PROGRAMMATION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Châteauneuf-Val-Saint-Donat prévoit 2 zones soumises à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- **La zone Uja** (OAP N°1) située à l'Ouest et en contre-bas du Jas de Martel ;
- **Une partie de la zone Uba (OAP N°2)** située sur les secteurs diffus à l'Ouest du Jas de l'Amagnon.



Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

N°1 – ZONE UJA

L'orientation d'aménagement et de programmation consiste à développer un projet qui permet à la fois d'urbaniser ce secteur en respectant une densité minimale de construction, d'intégrer cette urbanisation à la typologie bâtie spécifique du secteur avec la présence d'un bâtiment patrimonial au nord de la zone, de préserver le cône de vue depuis le Sud sur les Jas depuis la route de Peyruis, et d'intégrer la destruction d'un bâtiment abandonné et peu qualitatif.

1. LES ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Cette orientation est essentiellement graphique et fige les principes de compositions majeurs, au niveau paysager, urbain et fonctionnel. Elle garantit ainsi les principes d'implantation des constructions, des accès, des espaces aménageables et d'espaces verts et est complétée par le règlement sur des points précis notamment sur l'aspect extérieur des constructions.

L'aménagement de la zone se réalisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone en respectant les principes précisés dans le schéma de principe ci-dessous. Chaque parcelle pourra s'aménager de façon indépendante.

Pour garantir une économie d'espace, il est imposé une densité minimale de 10 logements / ha à l'échelle de la zone.

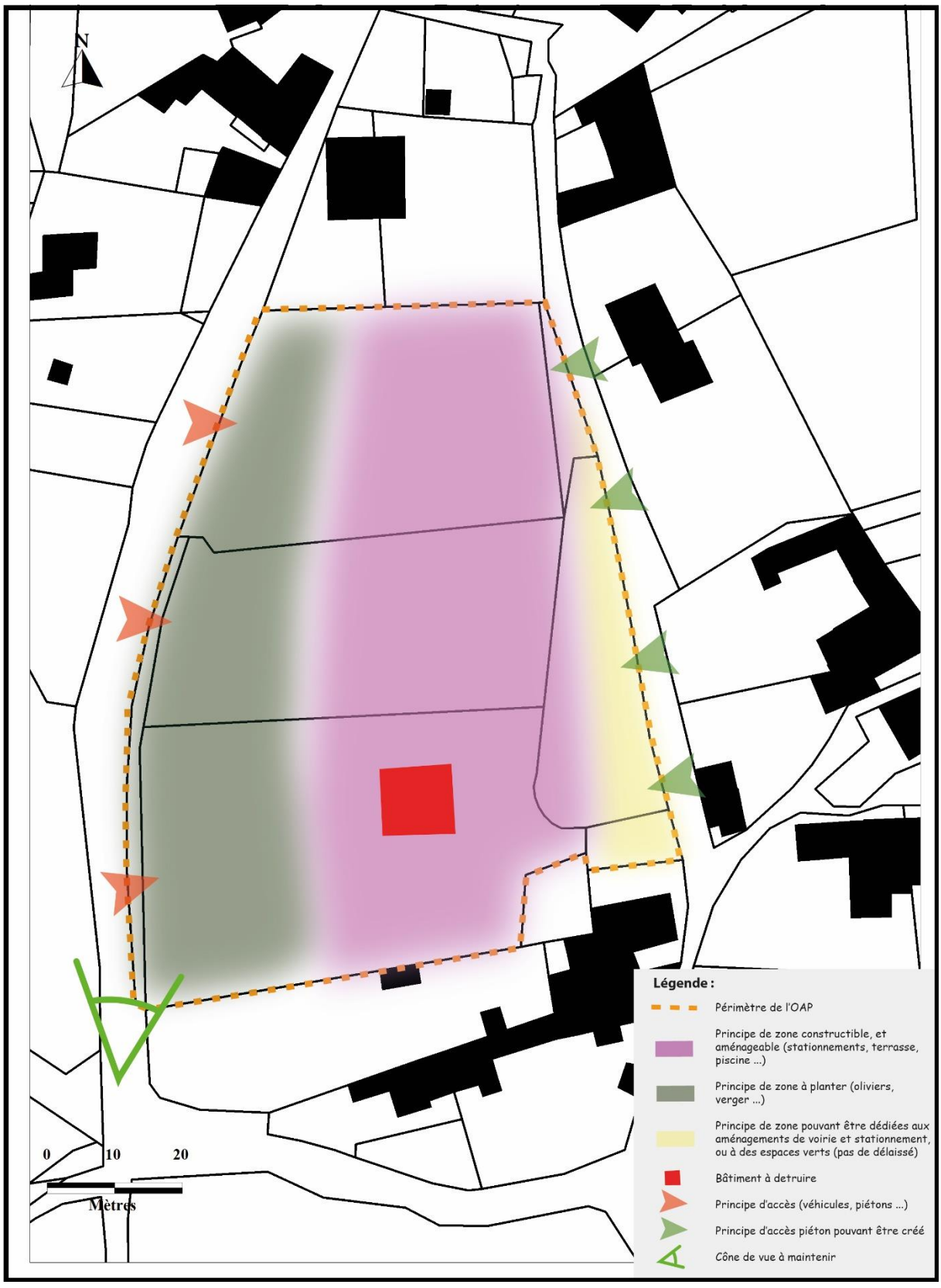


Schéma de principe de l'OAP N°1

2. ACCES ET STATIONNEMENT

L'accès à la zone se réalisera pour les véhicules motorisés et les piétons par un ou plusieurs accès depuis la route de Peyruis (par le bas de la zone). Seuls ces accès pourront entrecouper la zone « à planter ».

Des accès piétons pourront également être créés en partie haute, depuis la voie longeant le Jas de Martel.

Le stationnement privé devra par ailleurs être réalisé selon les règles édictées dans le règlement sur les secteurs « constructibles ou aménageables » ou sur la zone pouvant être « dédiées aux aménagements de voirie et de stationnement » du schéma de principe.

3. IMPLANTATION ET VOLUMETRIES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions principales et le cas échéant les annexes devront, dans l'intérêt même de l'utilisateur et de celui de ses voisins, respecter une implantation qui tiendra compte de l'orientation, de l'ensoleillement, de la vue, des vis-à-vis, de la topographie des lieux, etc...

Les zones d'implantation des constructions sont proposées dans le schéma graphique de l'OAP.

Les constructions devront par ailleurs respecter les règles de la zone Uja.

4. TRAITEMENT DES ESPACES VERTS ET ESPACES PUBLICS

Le secteur proche de la route devra être planté afin de valoriser la qualité de l'entrée de la zone urbanisée et les perspectives vers les Jas en rappelant la plantation existante (oliviers, verger).

5. RESEAUX

Les réseaux sont présents à la périphérie de la zone.

L'aménageur devra se raccorder aux réseaux existants en limite de zone.

D'une façon générale les réseaux créés devront être préférentiellement implantés sous les voiries.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

N°2 – UNE PARTIE DE LA ZONE UBA

L'orientation d'aménagement et de programmation consiste à préciser les principes d'accès à la partie de la zone Uba concernée, sur laquelle ces dessertes sont à l'heure actuelle assez anarchiques.

1. LES ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Cette orientation est uniquement graphique et fige les principes d'accès. Elle est complétée par le règlement sur le dimensionnement des voies.

L'aménagement de la zone se réalisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone en respectant les principes précisés dans le schéma de principe ci-dessous. Chaque parcelle pourra s'aménager de façon indépendante.

Schéma de principe de l'OAP N°2

2. ACCES ET STATIONNEMENT

L'accès à la zone se réalisera selon les principes d'accès définis sur le schéma de principe de l'OAP n°2.

Ces accès devront par ailleurs respecter le règlement de la zone Uba, tout comme le stationnement.

3. AUTRE

Sur l'ensemble des autres points, le règlement de la zone Uba devra être respecté.