

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE (13)

COMMUNE DE CHARLEVAL (13024)

REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



2.2- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PLU initial approuvé le 15/12/2011
Modification de droit commun n°1 approuvée le
28/11/2013
Modification de droit commun n°2 approuvée le
02/12/2015

Révision allégée n°1 approuvée le : 15/12/2022



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,
1, résidence La Croisée des Chemins
05200 Embrun
Tel : 04.92.46.51.80.
Mail : nicolas.breuilot28@gmail.com



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
OAP n°1 : Zones 1AUa, 1AUb, 1AUx et 1AUx2 – Secteur du Roumpidou	4
OAP n°2 : Zones 1AUc1 et 1AUc2 – Secteur Cadenière Nord	8
OAP n°3 : Maison des artistes	10
1. Principes de protection et de restauration du paysage	12
2. Principes de protection et de valorisation du patrimoine architectural et paysagé	12
3. Principes d'implantation et d'accessibilité des équipements	13
4. Principes de préconisations sanitaires	13



Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent à la commune d'organiser et d'encadrer l'urbanisation des secteurs stratégiques pour son développement urbain.

Elles constituent, avec le règlement et le zonage, la traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les principes édictés par les OAP.

Compatibilité n'est pas conformité :

Un document est conforme à un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il respecte en tout point ce texte ou ce document.

Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.



OAP N°1 : ZONES 1AUA, 1AUB, 1AUX ET 1AUX2 – SECTEUR DU ROUMPIDOU

En limite Est du village de Charleval, sur la « pointe » du Roumpidou (circonscrite par les D561 et D561c), la commune projette un **développement urbain à vocation mixte** :

- **Définition de 4 zones soumises à opérations d'ensemble** :
 - **Zone 1AUa** : secteur à vocation mixte (habitat et activités/équipements compatibles avec l'habitat). Au sein de cette opération, la commune entend **diversifier son offre en logements** en cohérence avec les enjeux de mixité sociale **et des formes urbaines**. En ce sens au minimum **30% des futurs programmes de logement devront être affectés à du logement social**
 - **Zone 1AUb** : secteur à vocation principale d'habitation, sur laquelle la commune souhaite permettre la réalisation d'une résidence destinée aux seniors (type « sénioriale »)
 - **Zone 1AUx** : secteur à vocation d'activités économiques compatibles avec l'habitat (artisanat, commerce, bureaux, entrepôts, hébergement hôtelier).
 - **Zone 1AUx2** : secteur à vocation d'activités économiques, y compris activités industrielles sous réserve qu'elle ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat des zones voisines (artisanat, commerce, bureaux, entrepôts, industrie)

De plus, la commune veut maîtriser et structurer l'urbanisation du secteur du Roumpidou :

- **possible développement d'activités économiques compatibles avec l'habitat** en bordure de la D561c au sein de la zone 1AUa
- **planification de la desserte viaire du secteur**, en appui sur la D561c au Nord et la voie communale existante à l'Ouest : obligation de réaliser une voie de desserte structurante dans le prolongement du boulevard de la Durance et débouchant sur la D561c, ainsi que des bouclages de voirie pour la desserte secondaire (des différentes zones 1AU – création de voies en impasse interdite) selon le schéma de principe ci-dessous. Par ailleurs, au sein de la zone 1AUa, en cas de réalisation d'activités économiques en rez-de-chaussée des constructions en bordure de la D561c, la réalisation d'une contre-allée le long de cette dernière devra être réalisée pour desservir lesdites activités et accueillir les espaces de stationnement induits par ces activités.
- **poursuite du maillage d'espaces collectifs à l'échelle de la zone urbanisée de Charleval** : obligation de créer un espace collectif/vert au sein de la zone 1AUa.
- **recherche d'une qualité architecturale et d'une bonne intégration paysagère** des constructions de la zone d'activités projetée (1AUx) afin de garantir une compatibilité avec la vocation principalement résidentielle voisine.
- **aménagement de transitions paysagères** – les reculs ainsi respectés permettront de pallier à d'éventuelles nuisances sonores :
 - tant **entre les zones à vocation d'habitat** (zones 1AUa et 1AUb) **et celles à vocation d'activités économiques** (zone 1AUx) – au sein de ces transitions paysagères peuvent



par exemple être réalisés des aménagements paysagers, des liaisons douces ou encore des ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention...).

- qu'**en bordure de la D561** (déviation) – une bande de 35 m comptée à partir de la déviation doit être maintenue non bâtie (possibles aménagements paysagers et viaires) et traitée d'un point de vue paysager.
- Et en bordure de RD 561c (zone 1AUx2) – une bande paysagère aménagée de 5m, compris clôture et haie vive, devra être réalisée afin d'assurer la qualité paysagère de l'entrée de village.











Schéma de l'OAP n°1 – Secteur du Roumpidou








Légende de l'OAP n°1 – Secteur du Roumpidou




Composantes du projet

-  Petits collectifs de logements avec commerces bureaux en RDC
Hauteur maximum des constructions : 9 m à l'égout du toit
Densité : 25 logts/ha
-  Constructions individuelles de type « trame charlevaloise »
Hauteur maximum des constructions : 9 m à l'égout du toit
Densité : 30 logts/ha
-  Constructions individuelles de type pavillonnaire
Hauteur maximum des constructions : 7 m à l'égout du toit
Densité : 30 logts/ha
-  Création d'un espace public central en interface entre l'existant et le futur quartier
-  Zone à vocation résidentielle
-  Zone d'activités 1 : à vocation principalement artisanales
-  Zone d'activités 2
-  Localisation des stationnements à créer au sein de la zone 1AUx2

Principes de maillage

-  Principe de desserte viaire à créer
-  Principe de contre allée à créer pour l'accès aux commerces/ bureaux/ stationnements
-  Accès obligatoire à la zone 1AUx2 par le Nord de la zone – limitation du nombre d'accès sur la RD

Intégration dans le paysage

-  Aménagement d'un mail planté accompagnant l'espace public de transition entre existant et futur quartier
-  Traitement paysager spécifique des abords de la future zone d'activités : aménagement d'une bande paysagère de 5m (compris clôture et haie vive)
-  Transitions/ coupures vertes à aménager



OAP N°2 : ZONES 1AUC1 ET 1AUC2 – SECTEUR CADENIERE NORD

En limite Sud-Ouest du village, la commune projette la réalisation de deux opérations d'ensemble à **vocation principale d'habitation**. Les opérations pourront également accueillir la réalisation d'un **équipement public**.

Au sein de ces opérations, la commune entend assurer une **diversification de son offre en logements** en cohérence avec les enjeux de mixité sociale et de diversification des formes urbaines, en lien avec les documents SCOT et PLH.

L'ensemble du développement urbain sur ce secteur accueillera **40 logements maximum**.

Concernant les formes urbaines, l'ensemble des opérations devront **respecter les formes d'habitat et les densités fixées par le SCOT** :

- Au minimum **30% d'habitat collectif**, de type maisons en bande avec une densité de 50 logements/ha environ,
- Environ **20% d'habitat intermédiaire** de type maisons accolées respectant une densité de 25 logements/ha environ,
- Au maximum **50% d'habitat individuel**, respectant une densité de 15 logements/ha environ.

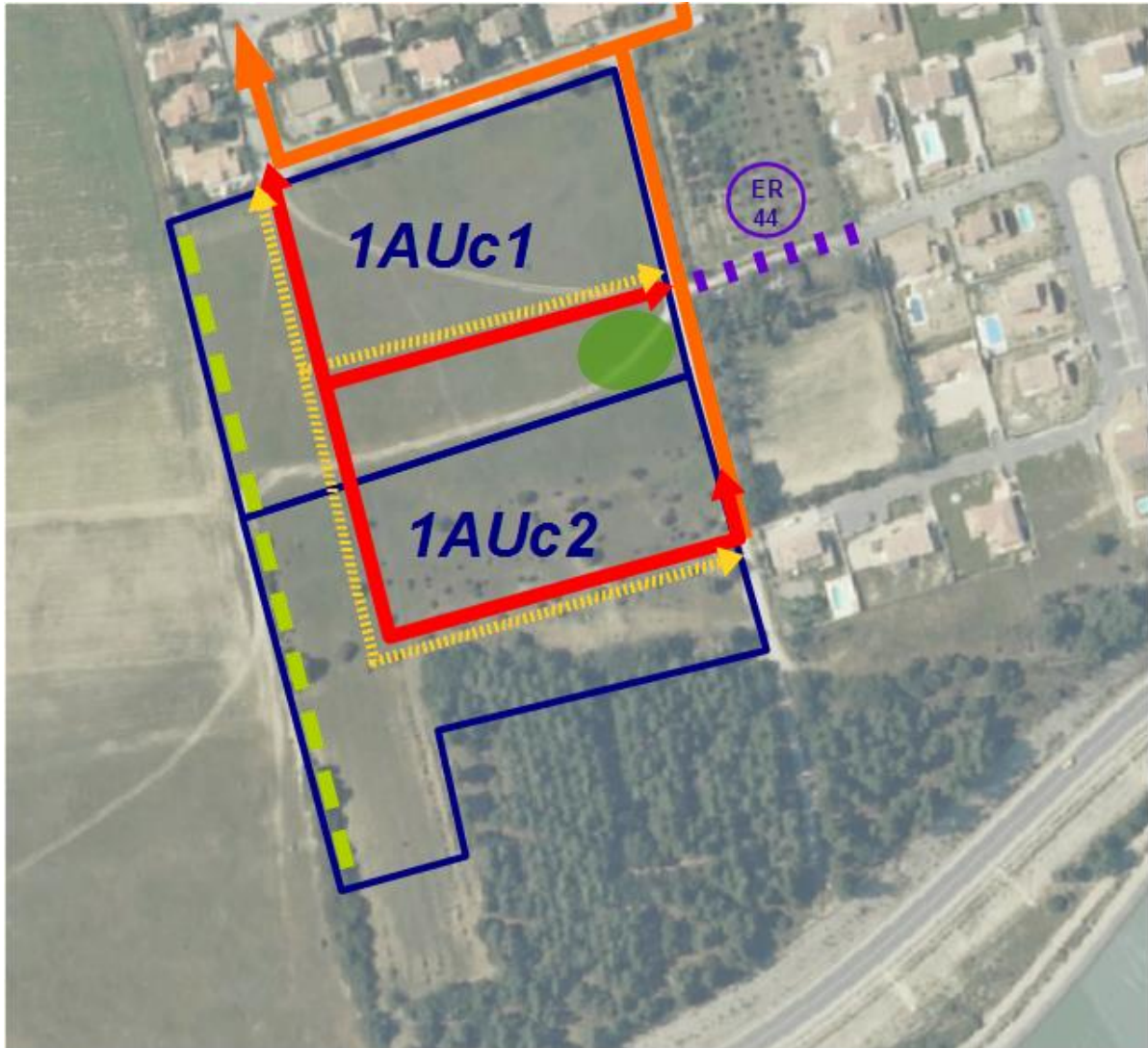
Afin de respecter les enjeux de mixité sociale, au minimum **30% des futurs programmes de logement devront être affectés à du logement social**.

Enfin, la commune veut maîtriser et structurer l'urbanisation de la zone :







- **phasage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone** : l'urbanisation de la zone doit se faire en deux temps ; d'abord le sous-secteur 1AUc1, puis le sous-secteur 1AUc2,
- **planification de la desserte viaire**, en appui sur les voies communales existantes au Nord et à l'Est de la zone ; obligation de réaliser un bouclage de voirie selon le schéma de principe ci-dessous,
- **poursuite du maillage d'espaces collectifs à l'échelle de la zone urbanisée de Charleval** : obligation de créer un espace collectif/vert au sein de la zone 1AUc1 et commun aux deux sous-secteurs. Cet espace de rassemblement pourra accueillir un jardin d'enfants, du mobilier urbain...
- **réalisation de liaisons piétonnes** au sein de la zone et permettant de la connecter aux espaces bâtis existants en limite de celle-ci,
- **réalisation de bordures plantées** à l'extrémité Ouest du secteur afin de traiter l'interface avec le cadre environnant,
- **respect d'une hauteur maximale de 7m à l'égout (R+1)** afin de préserver les co-visibilités avec les villages perchés d'Alleins et de Vernègues.



Schéma de l'OAP n°2 – Secteur Cadenière Nord



Légende

-  Principe de voirie à créer
-  Voies communales existantes en appui pour réaliser un bouclage de voirie
-  Principe de liaison douce à créer
-  Emplacement réservé n°44 pour la réalisation d'une voirie
-  Espace commun/vert à créer
-  Bordures à planter



OAP N°3 : MAISON DES ARTISTES

Le secteur du Château est un espace privilégié pour le développement d'activités culturelles. Celles-ci permettraient de valoriser le patrimoine culturel et architectural de la commune et d'y attirer de nouvelles populations (touristes, investisseurs). C'est la raison pour laquelle la commune souhaite permettre la construction d'une maison des artistes à proximité immédiate du château. Un STECAL est ainsi créé sur le secteur et celui-ci est accompagné d'OAP afin de donner un cadre règlementaire à la réalisation du projet. Celui-ci permettra de s'assurer qu'il respectera un certain nombre de prescriptions nécessaires à son intégration architecturale, paysagère et écologique. Le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation est élargi par rapport à la zone Ama inscrite au PLU afin de planifier l'intégration du projet dans son environnement global, comprenant le château, son jardin et les terrains agricoles.

Les prescriptions principales développées dans les parties suivantes concernent principalement la protection, la restauration et la création d'espaces verts, la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et paysagé et la gestion de l'accès au site.

Carte de localisation précisant le périmètre concerné par l'OAP n°3

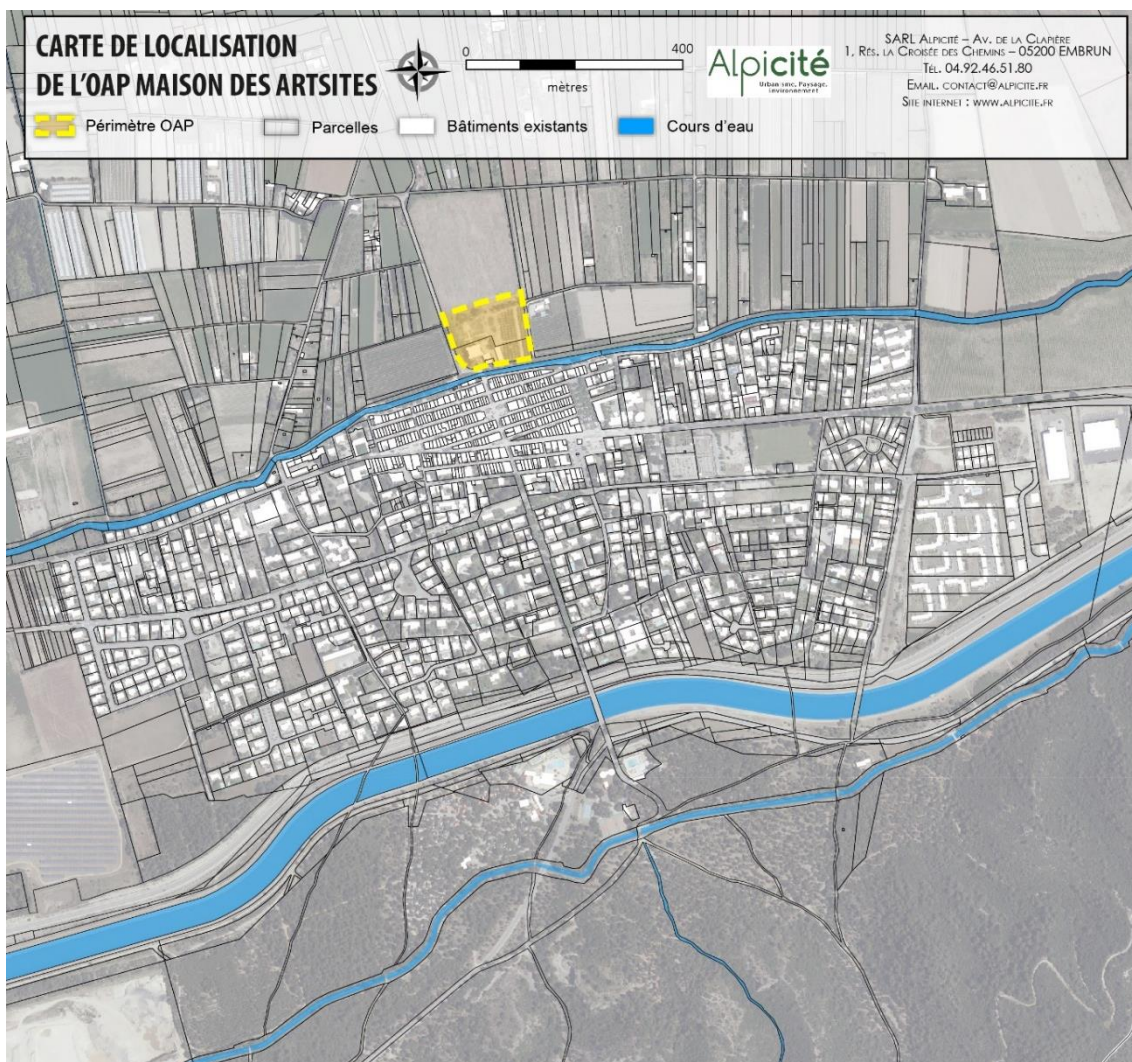




Schéma de principes de l'OAP n°3 – Maison des Artistes



L'aménagement de la zone se réalisera sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.



1. PRINCIPES DE PROTECTION ET DE RESTAURATION DU PAYSAGE

Le jardin du château :

Le jardin du château doit permettre de mettre en valeur le château en préservant au maximum une composition symétrique propre à l'architecture monumentale de l'époque. Des allées sont déjà créées dans l'axe du château et dans l'axe de l'avenue du château et devront être préservées. Le principe de conservation sur cette zone n'empêche pas les aménagements destinés à la gestion des usages piétons et à l'accès de véhicules de secours ou de livraison (sous réserve d'un impact limité sur l'imperméabilisation des sols).

Un alignement d'arbres existe déjà à l'Est du jardin. Il est accompagné d'une végétation dense au pied des arbres qui constitue des espaces privilégiés pour la nidification de passereaux notamment. Ces espaces devront ainsi être préservés pour maintenir leur fonctionnalité écologique. Cette haie permet également de cadrer l'espace sur la partie Ouest du jardin.

Une deuxième haie accompagnée d'alignements d'arbres devra être créée pour cadrer le jardin sur sa limite Ouest. Ces deux haies permettront ainsi de cadrer les vues en direction des terrains agricoles. La réalisation de la nouvelle haie située à l'Est, conditionnera la réalisation de la maison des artistes puisque celle-ci permet de limiter la visibilité du projet depuis le jardin du château.

Le terrain agricole :

Le second espace ciblé à préserver, correspond au terrain agricole constitué en partie de l'olivieraie existante, situé en partie Est du secteur d'OAP.

Une haie de cyprès matérialise aujourd'hui la limite Nord du champ d'oliviers. Celle-ci est incomplète et devra être restaurée et renforcée.

La réalisation de la voie de desserte et les parkings prévus au Sud du site, engendreront la suppression d'oliviers. De même, une rangée centrale d'oliviers a été supprimée récemment.

Les oliviers devront être replantés ou de nouveaux pieds devront être plantés aux emplacements matérialisés sur le schéma de principes.

Espace tampon végétalisé :

Un espace tampon végétalisé est également à prévoir afin de limiter l'impact visuel des stationnements sur la rue.

2. PRINCIPES DE PROTECTION ET DE VALORISATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGE

Certains éléments architecturaux sont remarquables et doivent être conservés lors de l'aménagement du site. Le château de style renaissance en fait évidemment partie mais on trouve également des éléments de petit patrimoine. L'entrée du château, son portail, sa clôture en pierre et les deux cyprès positionnés de part et d'autre du portail, participent à la mise en scène de l'entrée et doivent être protégés. Un ancien bassin existe également au Nord du jardin. Il est valorisé dans les aménagements récents et doit être conservé.

Un arbre de Judée remarquable est aussi repéré au Nord des dépendances. La propriété est aussi entourée d'un mur en pierres sèches témoin de la culture constructive traditionnelle.



Certains axes de vues sur le château doivent également être préservés et valorisés, en particulier depuis l'avenue du château et depuis le chemin départemental 22 conformément au schéma de principes.

3. PRINCIPES D'IMPLANTATION ET D'ACCESSIBILITE DES EQUIPEMENTS

Des espaces destinés à l'accès aux constructions sont ainsi définis. Ces espaces ne pourront pas accueillir les stationnements des nouvelles constructions mais pourront intégrer :

- Les stationnements existants ;
- Les stationnements ponctuels uniquement pour les constructions existantes ;
- Les espaces de circulation (tout mode confondu) pour l'accès aux constructions et stationnements ;
- Des espaces verts.

Les stationnements destinés aux nouvelles constructions devront se faire dans les espaces prévus à cet effet (repérés sur le schéma de principes).

Un principe de voie de desserte a également été défini pour orienter la position des voies à créer pour desservir le nouveau bâtiment. Les accès au site devront s'effectuer conformément aux principes matérialisés sur le schéma de l'OAP afin de limiter leur nombre.

La nouvelle maison des artistes devra s'implanter dans la continuité des dépendances existantes. Le principe d'implantation est repéré dans le schéma de l'OAP.

4. PRINCIPES DE PRECONISATIONS SANITAIRES

Lutte anti-vectorielle contre le moustique-tigre :

D'une manière générale, la nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau. Les temps de vidange des ouvrages de stockage doivent être inférieurs à 72h.

Il est conseillé au pétitionnaire de se rapprocher de l'EID (Entente Interdépartementale pour la Démoustication) pour obtenir les informations et conseils concernant l'aménagement et l'exploitation des ouvrages de gestion des eaux pluviales, notamment afin d'éviter au maximum les eaux stagnantes mais aussi plus généralement pour les équipements et constructions : toits, terrasses, gouttières, conception de routes, dispositifs de récupération d'eau de pluie, arrosage des espaces verts, ouvrages de gestion des eaux pluviales...

Espèces végétale allergisantes :

Outre les espèces exotiques envahissantes, il convient également d'éviter les espèces allergisantes. L'ANSES (Agence Nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail), dans son rapport d'expertise de janvier 2014 intitulé « État des connaissances sur l'impact sanitaire lié à l'exposition de la population générale aux pollens présents dans l'air ambiant », liste le potentiel allergisant des espèces d'intérêt majeur en France. Le projet doit suivre ces recommandations ainsi que celles du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (voir les guides en ligne www.vegetation-en-ville.org), pour éviter l'implantation d'espèces végétales fortement allergisantes (telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne) et ainsi limiter l'exposition des populations sensibles à certains pollens.