

DÉPARTEMENT DU VAR

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHATEAUVERT



DOCUMENT N° 2 :
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE

POS approuvé par DCM du 07 septembre 1986

Mise en révision du POS en PLU arrêté par DCM du 27 mars 2002
PLU arrêté par DCM du : 11 février 2008
PLU approuvé par DCM du : 18 septembre 2009



Urbanisme
Aménagement
Paysage
Environnement
Développement

131 place de la liberté
83 000 TOULON

Tél. : 04.94.93.58.17
Fax : 04.94.09.20.34

Email : begeat@wanadoo.fr
Site Internet : www.begeat.fr

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme, et imposé par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain et la Loi Urbanisme et Habitat, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) « définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement ». (art.R.123-3 du code de l'urbanisme).

La commune de Châteauvert appartient au canton de Barjols et à la communauté de communes Comté de Provence. Elle se situe au cœur de la Provence Verte, et économiquement, elle appartient à l'aire d'attraction de Brignoles, dont elle est distante de 14 kilomètres.

Son territoire, d'une superficie de 2.752 hectares, dont 2.000 hectares de bois et forêts, se compose de deux entités distinctes : un espace collinaire qui couvre les trois quarts de la superficie de la commune et les fonds de vallons dans lesquels s'écoulent l'Argens et ses affluents.

La commune s'identifie par son caractère rural (116 habitants), la qualité de son environnement naturel (Vallon SOURN).et la richesse de son patrimoine architectural (église de la transfiguration, ruines du château, vestiges de remparts, la tour de guet, le pont de SAN SUMIAN).

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune ont pour objectifs, dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de :

- Maîtriser l'urbanisation et améliorer le cadre de vie des habitants en permettant l'émergence d'un nouveau village.
- Favoriser et soutenir le développement des pôles économiques de la commune en s'appuyant sur l'agriculture, le tourisme, la culture.
- Préserver le patrimoine environnemental et architectural par une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, fondement de l'identité communale.

Le projet d'aménagement retenu s'articule autour des trois pôles suivants :

1. Le pôle urbain.
2. Le pôle économique.
3. Le pôle environnemental.

1. POLE URBAIN

OBJECTIF : MAÎTRISER L'URBANISATION ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS AFIN DE FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN TOUT EN PRÉSERVANT LA QUALITÉ DE VIE ET L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE DE CHÂTEAUVERT, DEUX PRINCIPAUX AXES ONT ÉTÉ DÉFINIS :

1.1. CRÉER UN VÉRITABLE VILLAGE OFFRANT UNE DIVERSITÉ DES FONCTIONS

Le pôle villageois actuel souffre d'une insuffisance d'habitants bien que l'on y trouve les principaux services communaux. L'absence d'un véritable village a toujours été ressentie par les habitants comme une lacune dans le développement et l'aménagement du territoire de la commune.

L'objectif est donc, à partir du noyau existant, de permettre la création d'un nouveau village offrant une diversité de logements et une mixité des fonctions (services, commerces, lieux de rencontre, équipements publics, etc.)

Ce projet d'urbanisation limitée répond à la nécessité d'accueillir de nouveaux habitants à Châteauvert, tout en maîtrisant dans le temps le développement attendu de la construction de logements. Il s'agit de doter la commune d'un espace susceptible d'organiser les équipements publics dont la demande se fera bientôt sentir et de construire un paysage habité respectueux des principes de développement durable, notamment en évitant le mitage lié au développement économique et démographique du Centre Var.

L'espace d'accueil pressenti pour cet aménagement urbain est localisé au Nord et en prolongement du hameau actuel, en bordure Est de la Départementale 554. En effet, ce site offre plusieurs avantages et notamment :

- du point de vue de la topographie, il se situe hors zone inondable ;
- du point de vue de la géographie urbaine, il permet le renforcement de la centralité du hameau existant ;
- du point de vue de la cohérence, il est bien situé par rapport au grand projet culturel à l'étude.

A cette fin le PLU prévoit, en continuité du noyau existant, des zones à urbaniser relativement denses permettant l'émergence de ce nouveau village.

1.2. MAÎTRISER L'URBANISATION FUTURE

L'objectif est de limiter l'étalement urbain en dehors des espaces proches du village et des hameaux. Dans ce but, plusieurs actions ont été définies :

- En périphérie immédiate du village : permettre l'urbanisation et la densification du bâti dans les secteurs proches du village, et comportant un niveau d'équipements satisfaisants.
- Les zones d'habitat diffus éloignées du village : elles sont reclassées en zone naturelle.
- Les hameaux : l'objectif est de permettre la réhabilitation et une légère extension des différents hameaux.

2. POLE ECONOMIQUE

OBJECTIF : UN PROJET ÉCONOMIQUE BASÉ SUR LE MAINTIEN DES ACTIVITÉS EXISTANTES ET LE DÉVELOPPEMENT DU TOURISME CULTUREL ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DU VILLAGE

OBJECTIF : DYNAMISER ET REVITALISER LE VILLAGE

- Création d'un lieu d'exposition vente permettant la mise en valeur des produits du terroir.
- Maintien et développement de l'activité de l'auberge, avec possibilité d'hôtellerie (extension du bâtiment en hauteur.)

2.2. DÉVELOPPER L'AGRICULTURE

OBJECTIF : PRÉSERVER ET DÉVELOPPER UNE AGRICULTURE DE QUALITÉ

Mettre en valeur les produits du terroir :

- Valorisation de la viticulture : création d'un lieu d'exposition vente.
- Favoriser le développement d'une agriculture labellisée.

Gérer au mieux les terres agricoles

- Maintenir les terres agricoles existantes et vérifier le potentiel des zones cultivables.
- Préserver les zones AOC.

Favoriser l'agrotourisme (par le règlement)

- augmenter la capacité d'accueil touristique
- accroître les revenus des exploitants agricoles pratiquant le gîte rural, la chambre ou la table d'hôte.

2.3. DÉVELOPPER LE TOURISME

OBJECTIF : DÉVELOPPER LE TOURISME LIÉ À LA CULTURE ET À L'ENVIRONNEMENT ET ACCROÎTRE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

Dans le but d'accroître sa fréquentation touristique et les richesses qui peuvent en découler pour la commune, trois principaux axes ont été retenus :

Développer le tourisme culture!

Il s'agit de faire de la commune de Châteauvert un lieu incontournable de l'expression artistique contemporaine grâce à l'émergence d'un pôle d'excellence artistique :

- Création d'un centre d'art et de ses ateliers d'artistes.
- Création d'un jardin de sculptures monumentales et contemporaines.
- Mise en valeur du site du château.
- Création d'un jardin botanique.

Renforcer un tourisme lié à l'environnement

- Protéger, mettre en valeur et aménager le Vallon SOURN en cohérence avec la ZNIEFF et le réseau Natura 2000.
- Développer les sports de nature (tennis, golf rustique, randonnée...)
- Développer l'agrotourisme.

Développer l'offre en matière d'hébergement touristique

- Développement des chambres et tables d'hôtes dans les fermes et hameaux pour accroître l'offre en matière d'hébergement touristique.
- Création d'un complexe touristique avec hôtel et résidence de loisirs sous forme de pavillons (site du VIREIGUET.)

A ces axes majeurs doivent être ajoutées des mesures d'ordre général :

- Préserver les paysages communaux.
- Assurer l'accessibilité aux espaces naturels d'intérêt de la commune par : le maintien des chemins de randonnée existants ; la création d'Emplacements Réservés destinés à de nouveaux de chemins piétonniers.

2.4. PÉRENNISER ET PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DU CENTRE MÉDICAL, SOCIAL ET PÉDAGOGIQUE DE LA FORÊT

3. POLE ENVIRONNEMENTAL

OBJECTIF : UN PROJET ENVIRONNEMENTAL VISANT À PROTÉGER LE MILIEU ET LES PAYSAGES NATURELS ET URBAINS, LES RESSOURCES EN EAU ET À MAÎTRISER LES RISQUES MAJEURS

3.1. PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS

Prise en compte des ZNIEFF¹ :

- ZNIEFF du « Vallon Sourn (83-185-100) », de la « Vallée de l'Argens (83-139-100) », de « L'eau salée et ses affluents (83-181-100) ».

Prise en compte du réseau Natura 2000 :

- Site d'Importance Communautaire (SIC) « FR 9301626 VAL D'ARGENS »

Protection du trou de L'INFERNET.

Maintien des EBC² dans les secteurs floristiquement intéressants.

3.2. PRÉSERVER LES PAYSAGES RURAUX ET URBAINS

Protection, mise en valeur de l'Argens et aménagement du Vallon SOURN :

- Développement contrôlé des aménagements touristiques.
- Nettoyage des rives.
- Installation d'une signalétique pour forcer au respect de l'environnement.

Préservation du patrimoine bâti :

- Réhabilitation du pont comme un véritable projet urbain.
- Aménagement des abords du château : mise en place de gardes-fous sur les falaises du château.

Limites les nuisances sonores et olfactives :

- Éviter le survol du village par les hélicoptères de l'EALAT.
- Déplacement de la STEP³.

3.3. PROTÉGER ET RECHERCHER LES RESSOURCES EN EAU

Rechercher une nouvelle ressource en eau potable en dehors du village.

¹ ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique

² EBC : Espaces Boisés Classés

³ STEP : STation d'EPuration

Assurer la salubrité publique :

- Création d'une nouvelle STEP pour le village.
- Mettre en place le schéma d'assainissement collectif dans le village et ses abords.
- Afin de préserver les nappes, limiter la multiplication des forages en dehors des zones agricoles et naturelles.
- Nettoyer le lit de la rivière.

3.4. MAÎTRISER LES RISQUES MAJEURS

Prise en compte du risque incendie :

- Application du PIDAF⁴.
- Élargissement des pistes pour une meilleure circulation des véhicules des pompiers.
- Création de pistes DFCI⁵.

Prise en compte du risque inondation :

- Délimitation des zones inondables.

⁴ PIDAF : Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier

⁵ DFCI : Défense de la Forêt contre l'incendie