

DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Châteauneuf-du-Pape

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Sommaire

PRÉAMBULE	4
<i>I. Portée et contenu des orientations d'aménagement et de Programmation ...</i>	<i>5</i>
<i>II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la commune de Châteauneuf-du-Pape</i>	<i>7</i>
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT RETENUS DANS LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	8
<i>Des principes communs comme base des différentes OAP</i>	<i>9</i>
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	11
<i>I. OAP n°1 : Bois de la ville.....</i>	<i>12</i>
1. Localisation et caractéristiques.....	12
2. Objectif.....	12
3. Principe d'aménagement.....	13
<i>II. OAP n°2 : Abord du Château</i>	<i>17</i>
1. Localisation et caractéristiques.....	17
2. Objectif.....	17
3. Principe d'aménagement.....	18
<i>III. OAP n°3 : espace patrimoine-touristico-culturel.....</i>	<i>21</i>
1. Localisation et caractéristiques.....	21
2. Objectif.....	21
3. Principe d'aménagement.....	22

Préambule

I. Portée et contenu des orientations d'aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs de la commune.

REGLES GENERALES :

Selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU « comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, **des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »

Selon l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, 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 ».

Selon l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- « 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 ;
- 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 ;

- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 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. »

OPPOSABILITE AU TIERS :

En application de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, « 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. »

En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

ARTICULATION AVEC LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

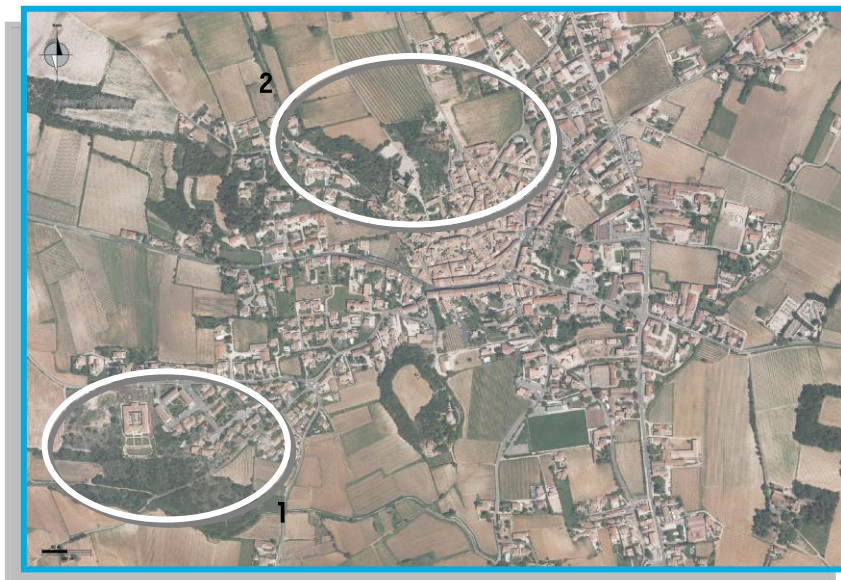
La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur.

II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la commune de Châteauneuf-du-Pape

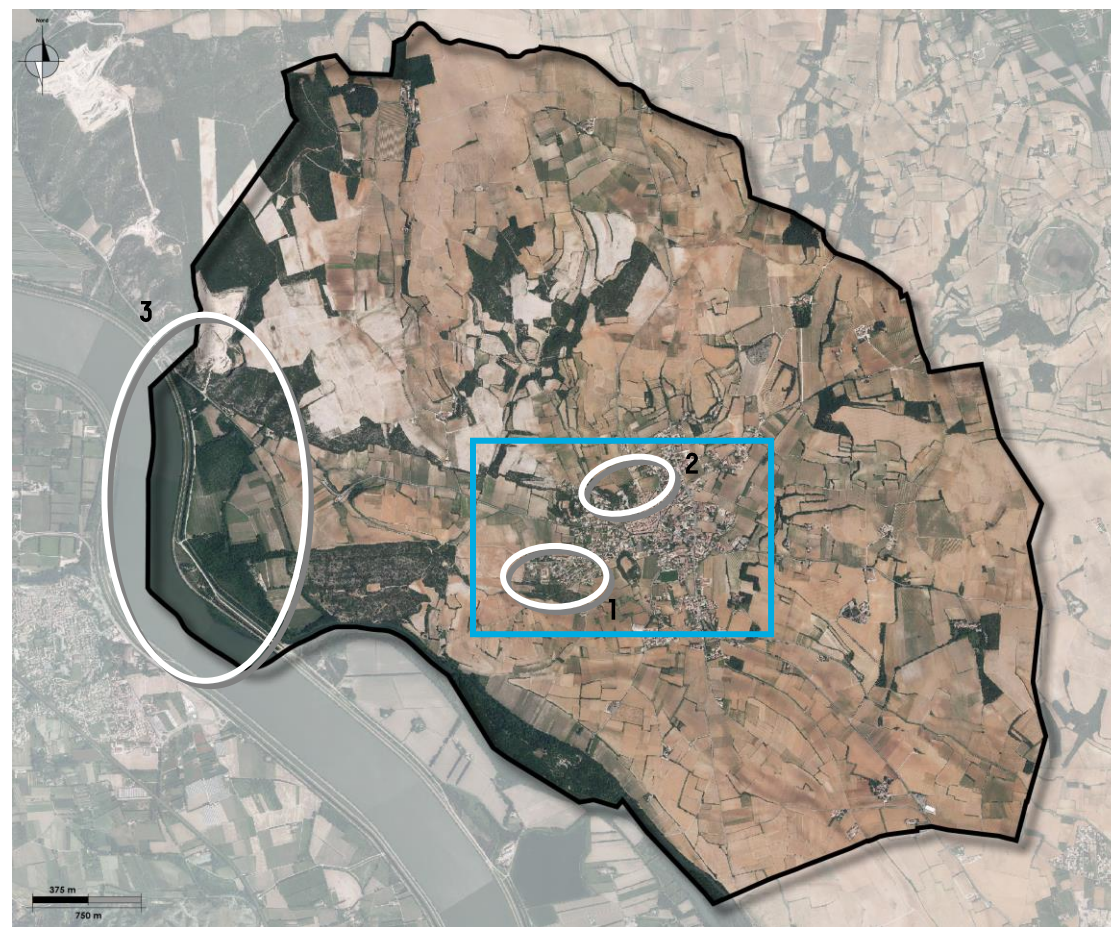
Dans le cadre des objectifs définis par le PADD, la commune a identifié plusieurs secteurs de développement qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune de Châteauneuf-du-Pape concernent trois secteurs :

- OAP 1 : Bois de la Ville ;
- OAP 2 : site du Château ;
- OAP 3 : espace patrimonio-touristico-culturel.



Zoom sur le centre



Localisation des OAP de Châteauneuf-du-Pape

Principes d'aménagement retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des principes communs comme base des différentes OAP

Les principes communs aux orientations d'aménagement déclinent diverses thématiques visant à mieux intégrer le développement durable dans les futurs projets urbains.

La qualité environnementale des projets est recherchée dans le but d'améliorer, à terme, l'empreinte écologique de l'urbanisation nouvelle, d'intégrer les aménagements au paysage et de prendre en compte les enjeux liés au risque d'inondation, de ruissellement et de feux de forêt.

PROPOSER DES DENSITES URBAINES CONTEXTUALISEES, DES DENSITES A VIVRE

Châteauneuf-du-Pape possède un parc de logements relativement accessible aux jeunes actifs et petits ménages. Un tiers des logements sont des appartements et la moitié des résidences principales sont occupées par des locataires.

De plus, bien que la commune ne soit pas soumise à l'article 55 de la loi SRU, relative à la production de logements sociaux, elle possède à ce jour une centaine de logements sociaux, soit environ 10% de son parc de résidences principales.

Afin de limiter l'artificialisation des sols, les orientations d'aménagement visent le renouvellement des formes urbaines et architecturales. Au vu des logements déjà existant sur la commune, l'OAP habitat (Bois de la Ville) a pour objectif de poursuivre la réalisation de logements accessibles aux jeunes actifs et petits ménages. Les logements individuels, notamment groupés seront privilégiés.

FAVORISER LE BIOCLIMATISME

Les nouvelles typologies de logements auront un impact important sur la performance énergétique et sur le niveau de confort attendu dans l'habitat.

Une majorité des logements devront avoir un caractère traversant afin de garantir une meilleure répartition de l'ensoleillement ainsi qu'une capacité de ventilation naturelle. Ce dispositif simple a un impact sur la forme urbaine et le mode de distribution des logements.

Les constructions devront privilégier une orientation sud pour les pièces principales.

Des dispositions particulières en matière d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie sera nettement réduite, tout en garantissant de meilleurs confort thermique et acoustiques.

GERER LES EAUX DE RUISSELLEMENT

Les nouvelles constructions devront contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et à ne pas augmenter les risques de stagnation des eaux de remontée de nappe et de ruissellement. Cet objectif peut être atteint par la mobilisation de divers leviers :

- une emprise au sol minimisée impliquant une optimisation des hauteurs de bâtiments ;
- le traitement en pleine terre d'une partie du terrain d'assiette ;
- des dalles plantées, notamment sur les places de stationnement ;
- une orientation des bâtiments respectant les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ;
- la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales (bassin de rétention, noues, etc.).

GERER LE RISQUE INONDATION

Les aménagements devront prendre en compte le risque d'inondation.

Les espaces inondables devront restés perméables (espace vert).

PRIVILEGIER LES DEPLACEMENTS « MODES DOUX » ET LES ESPACES DE RENCONTRE

Le maillage général de la ville par un réseau piéton / cycle est recherché par les partis d'aménagement pris dans les OAP. L'application de ce principe se retrouvera par deux types d'aménagements viaires différenciés :

- des artères principales bordées de trottoirs élargis, non encombrés par les équipements techniques plus de bandes ou pistes cyclables ;
- des cheminements piétons/cycles propres, desquels sont exclues toutes circulations motorisées.

Enfin sur le plan des déplacements, certains secteurs bénéficieront d'une desserte en transport en commun, pour offrir un choix entre les modes de transports.

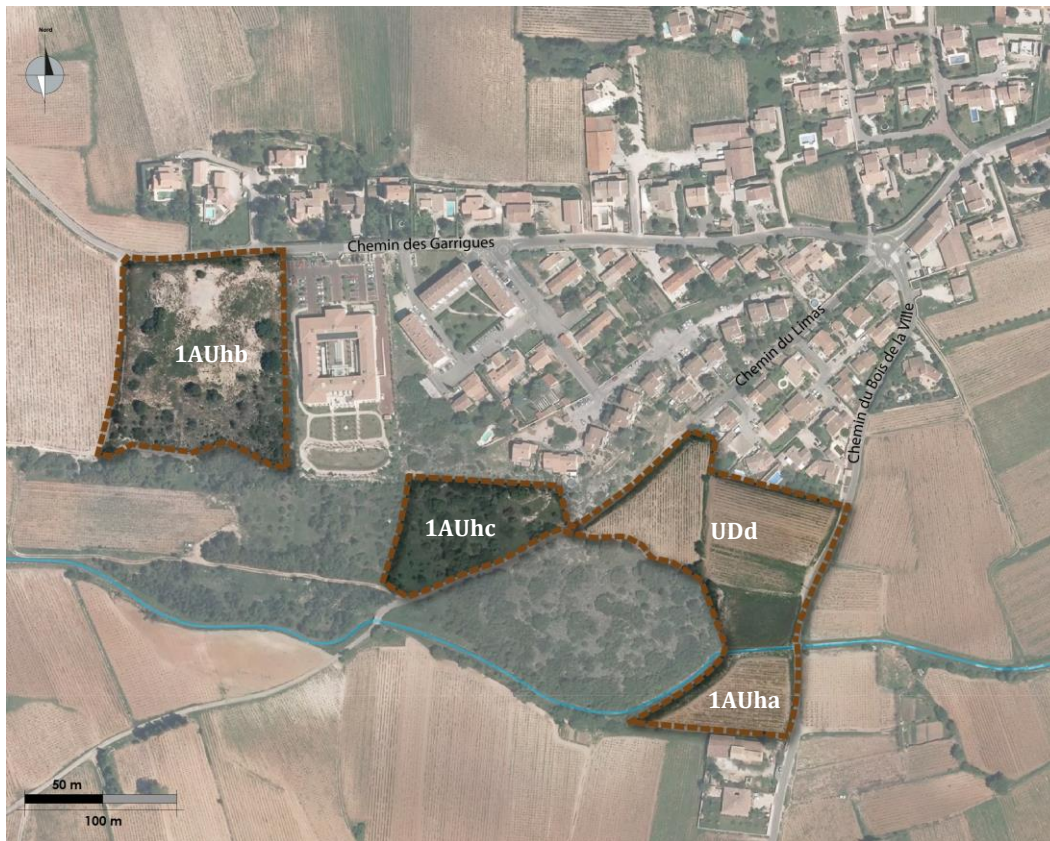
Ce maillage pourra s'accompagner ponctuellement d'aménagement d'espaces publics plus vastes, favorisant le lien social entre habitants du quartier : places, squares et dispositions de mobilier urbain le long des cheminements seront favorisés.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

I. OAP n°1 : Bois de la ville

1. Localisation et caractéristiques

L'OAP de Bois de la ville se situe au sud-ouest du centre-ancien, au sud du chemin des Garrigues. Elle contient 4 secteurs, identifiés en zone Udd, 1AUha, 1AUhb et 1AUhc au PLU.



2. Objectif

Ce secteur a pour objectif de programmer un développement urbain raisonné sur le seul site d'extension de la commune, situé à proximité du centre-ancien.

3. Principe d'aménagement

PERIMETRE ET LIMITES

--- Périimètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

(R+1) Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat individuel
 ■ Bassin de rétention paysager

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

□ Principe d'accès
 ↑ Accès direct aux parcelles
 ■ Principe de desserte
 ■ Elargissement de la voirie
 ■ Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

■ Ensemble végétal à conserver
 ■ Frange tampon paysagère
 ■ Espace vert à protéger
 6m Recul de 6m du cours d'eau
 ■ Maintien du corridor de la trame verte



DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

Réseau viaire

Le site n°1 sera accessible via le chemin des Garrigues. L'aménagement devra privilégier un accès entrée et un accès sortie. Ils assureront la desserte des habitations via une nouvelle voie interne.

Le site n°2 sera accessible via le chemin du Limas, depuis lequel des accès directs seront créés pour desservir chaque parcelle.

Le site n°3 sera accessible via le chemin du Limas et le chemin du Bois de la ville, depuis lesquels deux accès « entrée/sortie » seront créés. Ils assureront la desserte des habitations via une nouvelle voie interne est-ouest. Le projet devra prévoir l'élargissement du chemin du Bois de la Ville.

Le site n°4 sera accessible via le chemin du bois de la ville, depuis lequel un accès sera créé.

Desserte en transports collectifs

Cette OAP est accessible au réseau de transport en commune de la commune (navette gratuite) via les arrêts « HLM Bois de la Ville » et « Prosper Mathieu ».

Les futurs habitants pourront également profiter du réseau de transport en commun TransVaucluse (ligne 22 et 23), via l'arrêt de Bus situé en centre-ancien.



Desserte des Réseaux

Ce secteur dispose des réseaux d'eau et d'assainissement permettant d'envisager son urbanisation.

LA PLACE FAITE AUX MODES DOUX :

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés.

LA PLACE FAITE AUX ESPACES DE RENCONTRE :

Sur le site 1, l'ensemble végétal existant doit être conservé. Il pourra être aménagé sommairement afin de devenir un espace vert commun.

BESOIN EN STATIONNEMENT

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, chaque parcelle devra prévoir un espace de stationnement.

MIXITE FONCTIONNELLE ET DENSIFICATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements composée pour le :

- site 1 : d'environ 20 logements individuels ;
- site 2 et 4 : d'environ 6 logements individuels ;
- site 3 : d'environ 15 logements individuels.

Les logements individuels, notamment groupés, seront privilégiés.

Total : environ 40 logements individuels.

Superficie des 4 sites : environ 3 hectares.

Densité : environ 15 log/ha.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Espaces verts / espaces naturels

Les masses végétales existantes et les espaces verts identifiés sur le principe d'aménagement devront être conservés.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Un recul de 6m devra être respecté par rapport à l'axe du cours d'eau (site 3 et 4).

Paysage

Afin d'intégrer le projet avec son environnement urbain et paysager la hauteur des bâtiments sera limitée au R+1.

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines notamment avec une présence végétale renforcée devra être assuré.

Le maintien du corridor de la trame verte devra être assuré par la création d'une frange végétale renforcée au niveau du canal et de sa ripisylve.

Types de matériaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.

II. OAP n°2 : Abord du Château

1. Localisation et caractéristiques

L'OAP du château et de ses abords se situe au nord du centre-ancien, entre l'avenue des Oliviers à l'ouest et l'avenue des Amandiers à l'est. Ce secteur est identifié en zone Up et en zones naturelles N et Nt.



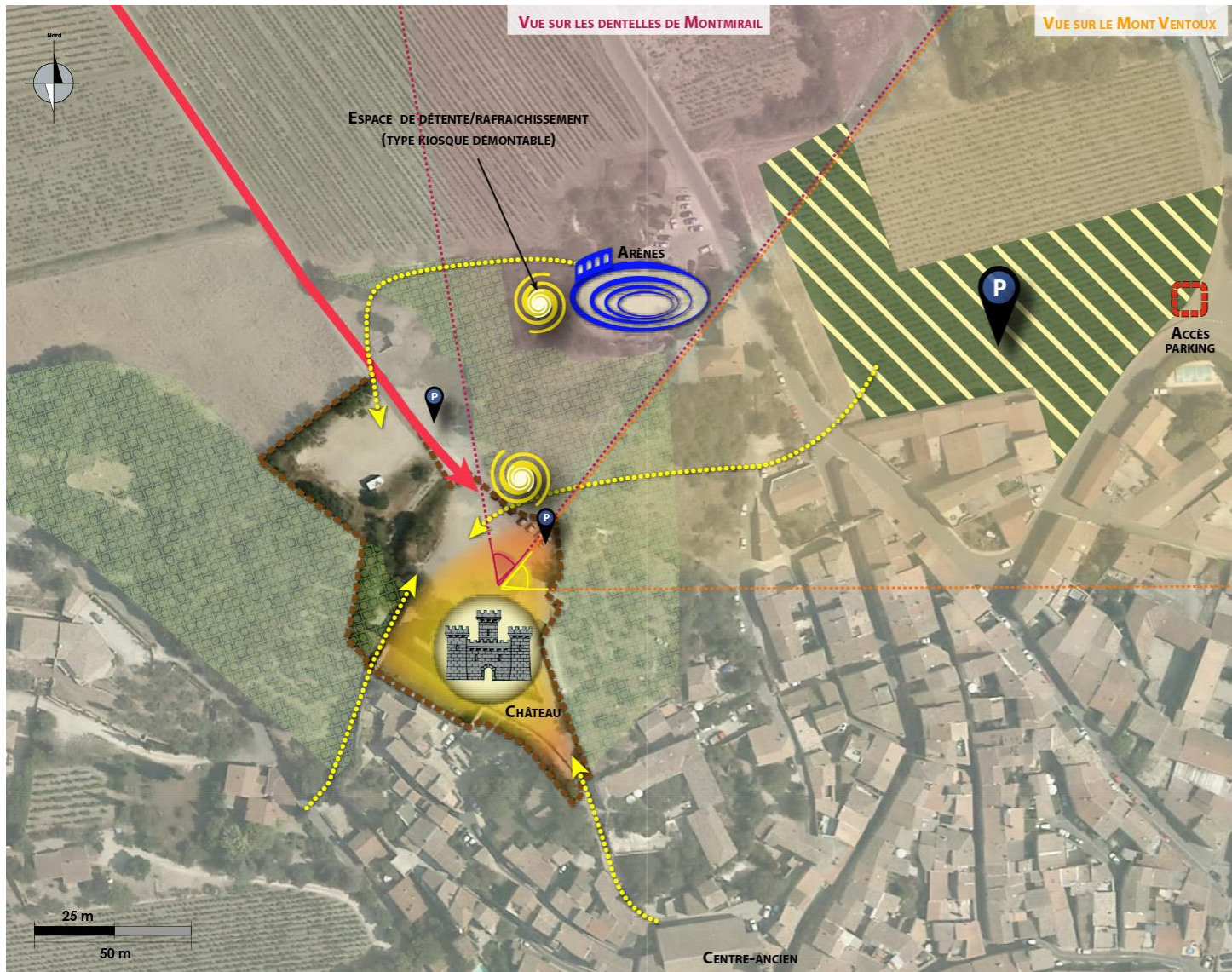
2. Objectif

Ce secteur a pour objectif d'optimiser le potentiel touristique du château et de ses abords.

L'OAP permet d'organiser le site en vue de sa valorisation, notamment en aménageant :

- les accès pour se rendre au château :
 - o espace de stationnement ;
 - o cheminements doux .
- un point d'accueil touristique sur l'esplanade du château et à proximité des arènes pouvant accueillir un espace de détente et de rafraichissement (type kiosque démontable).

3. Principe d'aménagement



PERIMETRE ET LIMITES

----- Périmètre de la zone U patrimoniale

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Parking paysager (château + arènes)

Espace détente/rafraichissement

Arènes

Château

Espace d'accueil touristique

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès parking

Voie d'accès existante

Principe de liaison douce vers le château

Espace de stationnement existant

PAYSAGE/ESPACE VERT

Vue sur les dentelles de Montmirail

Vue sur le Mont Ventoux

Espace boisé à maintenir

DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

Réseau viaire

Afin d'accéder au château et aux arènes, un espace de stationnement paysager sera aménagé à l'ouest de l'avenue des Amandiers.

Accessible depuis l'avenue des Amandiers cet espace permettra de canaliser les véhicules sur un seul espace. A partir de cet espace, un cheminement piéton, sera aménagé vers le château.

Desserte en transports collectifs

Cette OAP est accessible au réseau de transport en commune de la commune (navette gratuite) via l'arrêt de bus de l'Eglise.

Les touristes pourront venir des communes alentours via le réseau de transport en commun TransVaucluse (ligne 22 et 23) : arrêt de bus situé dans le centre-ancien. Le cheminement doux prévu par l'OAP entre le centre-ancien et le château permettra aux touristes de se rendre aisément sur le site.



Desserte des Réseaux

Ce secteur dispose des réseaux d'eau et d'assainissement.

LA PLACE FAITE AUX MODES DOUX :

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés. L'OAP prévoit l'aménagement de quatre cheminements doux destinés à rejoindre le château au nord, sud, est et ouest.

LA PLACE FAITE AUX ESPACES DE RENCONTRE :

L'OAP prévoit d'aménager les abords du château dans un objectif de valorisation du site et de développement touristique.

Ainsi, l'OAP envisage l'aménagement de deux espaces de détente/rafraîchissement, localisés à proximité immédiate du château et des arènes. En plus de requalifier les abords du site, ces espaces permettront :

- de valoriser les vues sur le grand paysage : vue sur les dentelles de Montmirail et sur le Mont Ventoux ;
- de créer de nouveaux espaces de proximité dans le cœur villageois.

Les projets devront s'insérer dans un projet global, respectant l'ambiance et l'échelle des lieux, préservant et mettant en valeur le patrimoine et le site et s'inscrivant harmonieusement dans le paysage. Tout édifice isolé, étranger au contexte et non intégré à une réflexion globale sera évité.

BESOIN EN STATIONNEMENT

En lien avec l'optimisation du potentiel touristique du château, le projet comporte la réalisation d'un espace de stationnement paysager situé entre la D68 et l'avenue des Amandiers : emplacement réservé identifié sur le plan de zonage du PLU.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Espaces verts / espaces naturels

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Paysage

Le projet devra s'intégrer avec son environnement urbain et paysager. Le secteur concerné étant situé dans un périmètre de Monument Historique, le demandeur devra prendre l'attache de l'architecte des bâtiments de France, le plus en amont possible afin de rechercher la meilleure intégration dans le site.

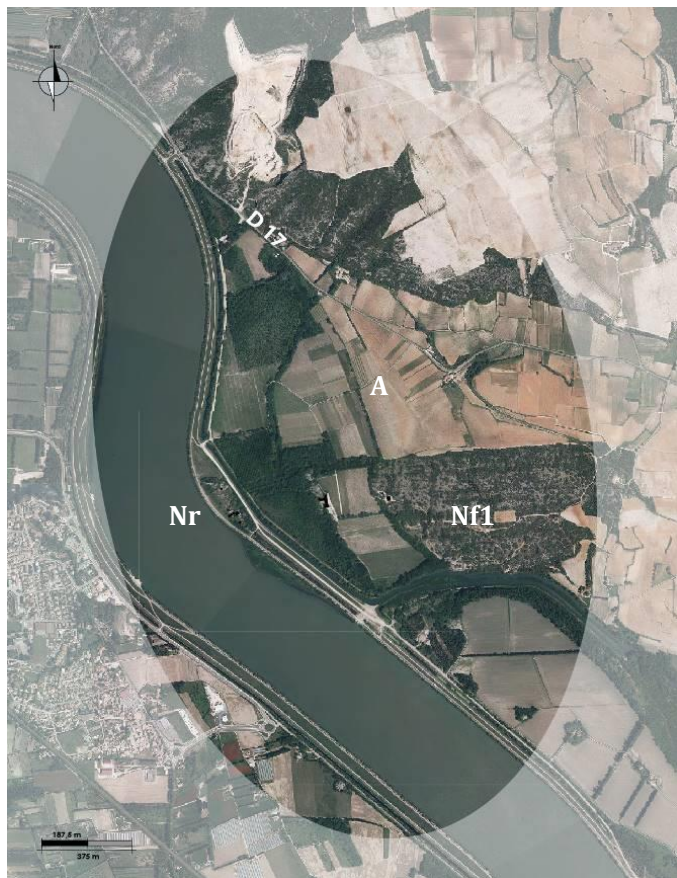
Types de matériaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.

III. OAP n°3 : espace patrimonio-touristico-culturel

1. Localisation et caractéristiques

Cette OAP se situe à l'ouest du centre de Châteauneuf-du-Pape, en limite du Rhône. Ce secteur est identifié au PLU en zone Nr pour les abords du Rhône (CNR) ainsi qu'en zone A et Nf1.



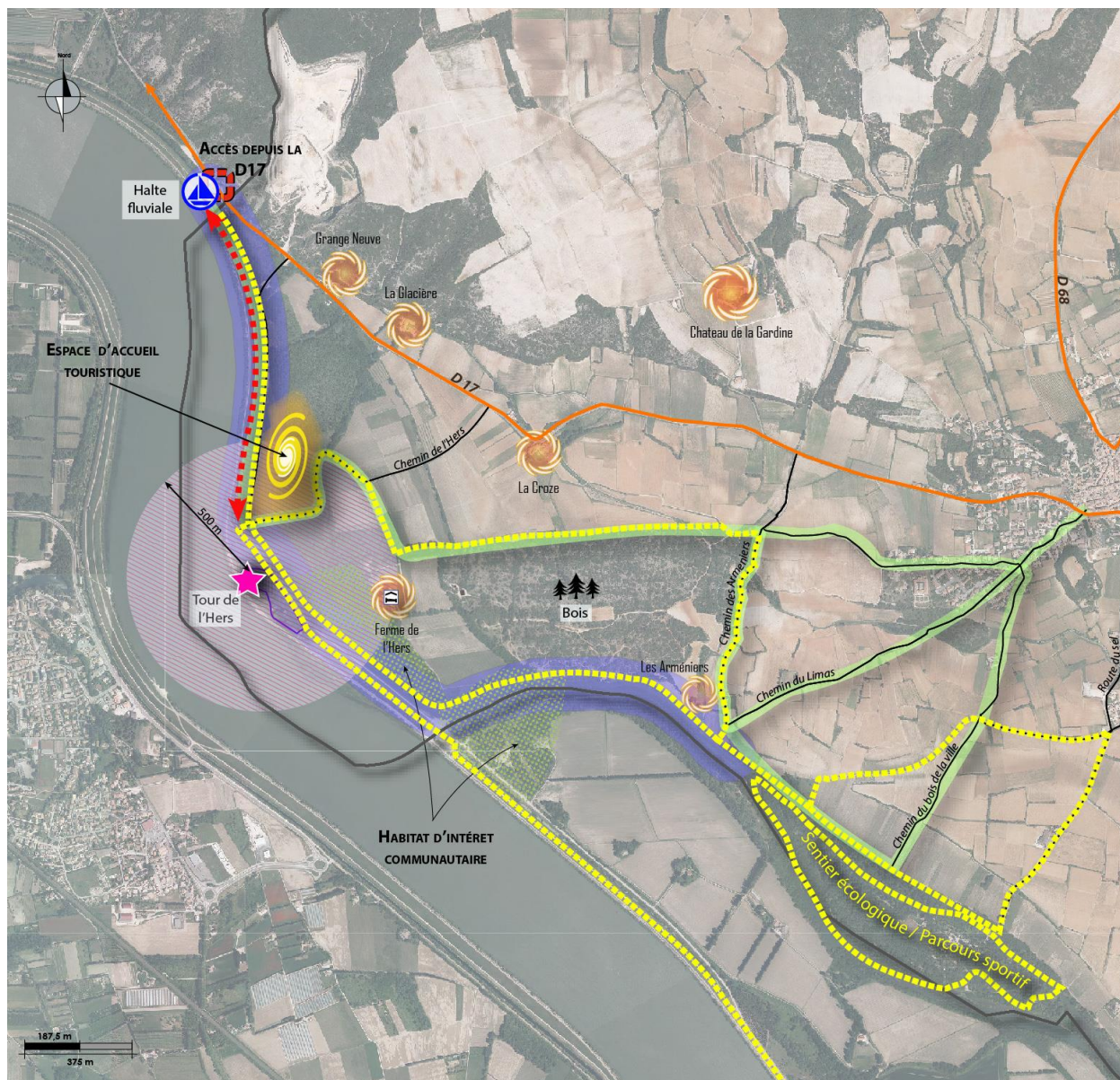
2. Objectif

Ce secteur a pour objectif de permettre l'émergence d'un espace « patrimonio-touristico-culturel » autour du site de l'Hers.

Il s'agira, notamment de :

- améliorer l'accès à la halte fluviale et vers les abords de la Tour de l'Hers : accès véhicules, accès piétons et cyclistes :
 - o depuis la D17 : amélioration du chemin d'accès ;
 - o vers la tour de l'Hers : cheminement piétons et voie cyclable (en lien avec le projet de voie verte, via Rhône) ;
 - o depuis les chemins ruraux reliant le centre-village au site ;
- aménager un espace de stationnement paysagé et perméable. ;
- créer un espace d'accueil touristique sur le site de l'Hers en permettant notamment des aménagements légers (espace évènementiel, théâtre de verdure et aménagements légers de loisirs...) ;
- travailler sur une connexion « petit véhicule touristique » entre la halte fluviale et le village, via un parcours de découverte du territoire.





3. Principe d'aménagement



VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

-  Espace d'accueil dédié au développement touristique de la zone
-  Halte fluviale intercommunale : aménager les abords du site et les accès pour permettre le développement touristique du secteur
-  Tour de l'Hers

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

-  Accès au site à sécuriser
-  Voie d'accès à aménager
-  Voie "découverte" propice au développement d'un circuit pour véhicule de tourisme (type petit train touristique)
-  Cheminements doux à aménager/ Sentiers existants à préserver

PAYSAGE/PATRIMOINE A PROTEGER

-  Zone de protection de la Tour de l'Hers (500m)
-  Zone de protection des abords du bras du Rhône (100m)
-  Zone de gestion Natura 2000
-  Domaine viticole

DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

Réseau viaire

Ce secteur est accessible via un accès existant depuis la départementale 17. Une sécurisation de cet accès est à prévoir pour assurer le développement d'un espace patrimonio-touristico-culturel.

La voie d'accès depuis la halte fluviale est à aménager (cf. principe d'aménagement).

Desserte en transports collectifs

Ce site n'est actuellement pas desservi par le réseau de transport en commun communal.

Une voie « découverte » dédiée aux véhicules de tourisme (petit train par exemple) pourra être développée pour assurer la connexion du site avec le centre-ancien.



Desserte des Réseaux

Le réseau d'assainissement n'est pas disponible sur ce secteur.

Le réseau d'eau potable est existant (présence du réseau au niveau de la « ferme de l'Hers »).

LA PLACE FAITE AUX MODES DOUX :

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés. Les sentiers existants sont à préserver et de nouveaux cheminements doux sont à aménager afin de permettre aux piétons et touristes de se déplacer aisément sur le site. Il s'agira notamment de formaliser l'aménagement de la Via Rhôna sur la digue du Rhône en tant que grande voie de passage cycle.

LA PLACE FAITE AUX ESPACES DE RENCONTRE :

Un espace d'accueil touristique est prévu par l'OAP à proximité de la Tour de l'Hers.

Les abords de la Halte fluviale sont à aménager en lien avec le développement touristique du secteur.

BESOIN EN STATIONNEMENT

L'espace d'accueil devra prévoir un espace de stationnement respectant la qualité paysagère et environnementale du site. Il devra rester perméable et être paysagé.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Risque

Une faible partie du site, localisée en bord de Rhône, est soumise au risque d'inondation et est classée en aléa fort RPI du PPRi Rhône. Sur cette zone à risque, les aménagements du projet de l'espace patrimoine-touristico-culturel devront respecter les prescriptions du PPRi Rhône.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Espaces verts / espaces naturels

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Paysage

Le secteur concerné étant situé dans un périmètre de Monument Historique et dans une large plaine alluviale, qualifiant le caractère des lieux, le demandeur

devra prendre l'attache de l'architecte des bâtiments de France le plus en amont possible afin de rechercher la meilleure intégration dans le site.

Types de matériaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.