

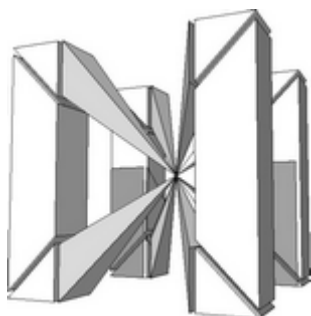


DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES
COMMUNE DE CHATEAUNEUF VILLEVIEILLE
2, Place de la Madone
06390 CHATEAUNEUF VILLEVIEILLE

P.A.D.D.
(PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE)

2

Arrêt	28/06/2012
Enquête publique :	Du 09/10 au 08/11/12
Approbation :	07/03/2013



GROUPE ESPACE 06
ARCHITECTURE - INGENIERIE - URBANISME
Bernard HEAMS Architecte D.P.L.G.

✉ 27, rue Lamartine - 06000 NICE
💻 e-mail : espace06@wanadoo.fr

☎ 04 93 85 60 80
📄 04 93 85 60 28

SOMMAIRE

I- PREAMBULE-----	p 3
II- LES ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT -----	p 5
2.1. Première orientation : préserver un environnement de qualité-----	p 5
2.2. Deuxième orientation : renforcer l'identité des espaces -----	p 6
2.3. Troisième orientation : maîtriser le développement de la commune -----	p 8

I- PREAMBULE

Elaboré à partir de l'analyse de l'état initial de l'environnement et du diagnostic au regard des prévisions démographiques et économiques, le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) exprime les éléments du projet communal sur lesquels la Commune souhaite s'engager.

Il constitue une des pièces obligatoires du P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme) et son contenu est défini aux articles L 123-1 et R 123-3 du Code de l'Urbanisme. Cependant le caractère « opposable » des directives de ce document a été supprimé par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Il 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.

Ces orientations générales d'urbanisme et d'aménagement constituent l'expression claire d'une vision stratégique du développement territorial à long terme et abordent les thèmes principaux du développement durable dans le domaine de l'urbanisme à savoir :

En matière de développement économique et démographique

- Du renforcement des offres de service sur le cœur du village
- Du développement de l'économie liée à l'écotourisme et aux activités agricoles du terroir

En matière d'habitat

- Au confortement du village et des hameaux
- A l'offre diversifiée pour répondre aux besoins présents et futurs de la population locale

En matière d'aménagement de l'Espace

- De l'équilibre entre le développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- De l'utilisation économe de l'espace
- De l'organisation des fonctions urbaines des différents secteurs, hameaux, lots résidentiels
- De la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural

En matière d'environnement

- De la protection des espaces naturels, de la préservation et du développement des espaces agricoles
- De la prévention des risques naturels
- De la préservation des paysages
- Du traitement des déchets, en accord avec la Communauté de Communes du Pays des Paillons.

En matière d'équipements et de services

- De bons niveaux d'équipements et de services pour satisfaire les besoins de la population
- De l'amélioration des infrastructures routières et des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales

II- LES ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Les objectifs de développement s'articulent autour des enjeux identifiés durant les phases d'analyse et de diagnostic.

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui en découlent se déclinent à partir des grands thèmes suivants :

2.1. PREMIERE ORIENTATION : PRESERVER UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE

Fort de son patrimoine bâti remarquable et d'un patrimoine naturel exceptionnel, la collectivité se donne comme orientation de préserver les caractéristiques essentielles de son identité.

2.1.1. Prise en compte des risques

Les risques géotechniques sont d'importance et identifiés dans le cadre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvement de terrain.

La collectivité se fixe donc comme objectif d'interdire ou de limiter les constructions sur les secteurs de la commune concernée par des zones d'aléas.

Par ailleurs, l'importance des espaces naturels soumet la commune à des risques d'incendie de forêt élevés. Ce risque est d'autant plus grave en cas d'imbrication du bâti dans les espaces boisés. La prise en compte de cet aléa se traduira d'une part par la mise en œuvre d'une politique de prévention basée sur l'entretien des sous-bois notamment par le pâturage d'autre part par l'interdiction du bâti dans les zones boisées identifiées.

Enfin, l'écoulement naturel des eaux pluviales dans les vallons qui constituent l'ossature du réseau, sera préservé et maintenu par l'entretien des vallons et l'interdiction de construire à proximité immédiate. Des mesures réglementaires spécifiques seront prises dans le règlement pour gérer le rejet des eaux pluviales générées par l'urbanisation, notamment par la mise en œuvre de bassins de rétention.

2.1.2. Préserver et mettre en valeur les paysages

La qualité des composantes environnementales constitue un cadre de vie exceptionnel qui demeure toutefois fragilisé par la forte pression foncière que connaît le pays des Paillons.

Ainsi afin d'éviter une dégradation et une banalisation du paysage identitaire de la commune, la préservation et la mise en valeur des éléments patrimoniaux constituent un des enjeux majeurs du développement communal.

Pour répondre à cet objectif, la commune s'est fixée plusieurs orientations ci-après énumérées :

- Le respect des lignes structurantes du grand paysage à savoir les crêtes du Féron et du Mont Macaron qui seront conservées en espace naturel.
- Préservation des textures des espaces qui opposent le minéral des crêtes aux coteaux boisés qui participent aux paysages remarquables du Pays des Paillons et à ce titre, seront conservés en espace naturel
- Le confortement des espaces agricoles et des oliviers
- La préservation des espaces paysagers sensibles
- L'achat de parcelles au gré des opportunités en vue de préserver les grands paysages et les espaces présentant une vocation stratégique en matière d'aménagement, patrimoniale ou agricole.
- Mise en œuvre d'une trame verte et bleue pour pérenniser la richesse naturelle et la biodiversité des espaces naturels qui seront reliés par des corridors biologiques.

2.1.3. Valoriser le patrimoine architectural communal

Châteauneuf Villevieille dispose de nombreux vestiges archéologiques et historiques qui témoignent de la richesse de l'histoire du village.

Tous ces témoignages du passé seront conservés et protégés. Les ruines du vieux village de Châteauneuf accrochées sur les pentes du Mont Macaron constituent la valeur patrimoniale la plus significative.

La mise en valeur de ce site historique doit participer avec les autres vestiges à l'attrait touristique de la commune.

Enfin il sera proposé de protéger les éléments caractéristiques du petit patrimoine dont fontaines, lavoirs, oratoires, stèles, etc., qui retracent la vie locale. Les efforts seront poursuivis pour leur mise en valeur à travers la requalification des espaces dégradés et la mise en scène progressive des éléments les plus remarquables à travers le territoire communal.

2.1.4. Favoriser les énergies renouvelables et la haute qualité environnementale

Les données climatiques, notamment la clémence du temps et le bon niveau d'ensoleillement sont autant d'éléments favorables à prendre en compte et à exploiter :

- Au niveau de la conception des constructions nouvelles pour limiter les pertes d'énergies et optimiser les apports
- Pour le développement des systèmes utilisant les énergies renouvelables et plus particulièrement l'énergie solaire : chauffe-eau solaire et panneaux photovoltaïques

2.1.5. Préserver les ressources en eau

Afin de préserver et pérenniser les ressources en eau, il est proposé, d'une part d'économiser les consommations, d'autre part, de limiter les rejets des eaux usées.

La mise en place de récupérateurs des eaux de pluie, associée à la création de bassin de rétention, seront incitées dans les règles d'urbanisme.

2.2. DEUXIEME ORIENTATION : RENFORCER L'IDENTITE DES ESPACES

Un des traits caractéristiques de la Commune reste la forte diffusion du tissu pavillonnaire provoquant un mitage des paysages naturels et l'absence d'un pôle de centralité au cœur de la Commune.

Il convient donc de limiter l'urbanisation des espaces naturels, d'organiser les formes d'urbanisation existantes et assurer le lien social de l'identité communale.

2.2.1. Développer une centralité au sein de la commune

La zone centrale du village s'étale aujourd'hui de façon diffuse autour des équipements principaux qui sont la Mairie, l'Eglise et l'école.

La commune souhaite donc se donner les moyens de constituer une amorce de centralité dans ce secteur en renforçant ponctuellement l'ordre continu des constructions en harmonie avec l'existant et en favorisant l'installation de commerces et services à rez-de-chaussée du bâti.

Le traitement des espaces publics et piétons, l'accompagnement paysager par la déclinaison de revêtements de sol, de mobilier urbain, d'éclairage public et de plantations d'alignement doivent accompagner la lisibilité de cet espace centre. Des parkings en nombre suffisant doivent permettre d'accueillir les résidents et les visiteurs, d'une part au sein du bâti nouveau, d'autre part au sein d'un parking public.

Cette volonté sera définie par un secteur urbain qui précisera la trame urbaine greffée en extension des constructions existantes.

La bâti à créer respectera et déclinera le vocabulaire architectural existant notamment au plan de l'épannelage, des hauteurs et des matériaux.

Les aménagements prendront en compte l'impact sur le grand paysage, les cônes de vision sur l'église et le Féron, la trame verte. De ce fait, des espaces verts et de « respiration » devront être aménagés afin notamment de créer une zone de transition par rapport à la zone périphérique du village située à l'Ouest de la RD 815 caractérisée par un habitat résidentiel.

2.2.2. Renforcer les hameaux

Une des caractéristiques du territoire communal est la présence de hameaux situés en périphérie du village à flanc de coteaux, dont le Preit, le Ramadan. Le bâti groupé doit être préservé et mis en valeur en respect des traits caractéristiques principaux du bâti du pays niçois.

Le traitement des espaces extérieurs, la mise à niveau des réseaux, l'amélioration de la desserte et des aires de stationnement doivent contribuer à leur mise en valeur et leur extension mesurée en respect de l'existant.

2.2.3. Organiser et contenir le diffus

La diffusion du bâti s'est développée en fonction de la structure viaire et des opportunités foncières. Par contre, la qualité et de caractère résidentiel du bâti offrent l'opportunité de structurer ces secteurs et d'assurer un lien social entre les formes d'urbanisation selon les axes de déplacement.

La commune a donc la volonté d'améliorer les dessertes par l'amélioration des voies et de créer si possible des espaces végétalisés de transition.

2.2.4. Valoriser l'entrée de la commune

L'accès à la commune se fait par la route départementale soit depuis Contes, soit depuis Tourrette Levens.

Par ce dernier itinéraire, la porte d'accès est constituée par le col de Châteauneuf situé entre le Val de Banquière et la Vallée du Paillon.

Ce col qui constitue un endroit stratégique forme un vaste espace non aménagé qui est cependant le point de départ de la route d'accès aux ruines de Castelnuovo et de divers sentiers de randonnée.

La commune souhaite donc pour ces différentes raisons traiter cet espace qui marque l'entrée de la commune et constitue au plan touristique un point de convergence.

Ces aménagements seront réalisés en respect, d'une part de l'identité de ce point d'appel au confluent de deux lignes de crête, d'autre part de la trame verte.

2.3. TROISIEME ORIENTATION : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

2.3.1. Meilleure intégration de la population

Un renforcement du village est souhaité par la commune afin de permettre une meilleure intégration des populations nouvelles. Ceci se fera dans un premier temps au détriment des espaces anciennement agricoles. L'attractivité du centre ville, des hameaux et des divers quartiers doit être développée.

Afin de favoriser les échanges au sein de la population, la municipalité souhaite rendre le tissu urbain plus perméable et convivial.

Du point de vue de l'aménagement, cette orientation se traduira par la recherche et la réalisation de modes de déplacement et de liaisons sécurisés entre les quartiers tels que des chemins pédestres. Un soin tout particulier devra être apporté au raccordement des extensions résidentielles afin de garantir l'intégration urbaine et sociale.

2.3.2. Maintien et développement des commerces et des services

La commune souffre d'un déficit de commerces et services de proximité. Il est donc souhaitable de permettre le développement de commerces et services de proximité en favorisant l'implantation de locaux commerciaux ou artisanaux.

Des espaces publics devront permettre une fréquentation aisée pour retrouver une animation source de lien social et diminuer les déplacements pendulaires.

Si les transports en commun dépendent de compétences qui échappent à la commune, celle-ci souhaite mettre en place les éléments susceptibles de favoriser leur utilisation notamment par le développement des transports alternatifs. Au plan général, ces transports seront raccordés aux pôles multimodaux intercommunaux.

Par ailleurs, il sera recherché des modes de déplacement et de livraison sécurisés entre les quartiers tels que les chemins pédestres.

2.3.3. Dynamiser l'activité agricole et l'écotourisme

Parmi les potentialités du site, l'agriculture doit permettre une reconquête noble et respectueuse des territoires.

Cette politique doit permettre de promouvoir et sauvegarder un terroir agricole à forte identité.

Les orientations suivantes semblent se dégager :

- L'identification des olivaias remarquables sur restanques, leur protection pour en affirmer leur vocation agricole et paysagère.
- Le développement du pastoralisme notamment sur les Monts Macaron et Férion afin d'assurer le maintien des paysages, la trame verte et de limiter les risques d'incendie.
- La promotion de produits agricoles du terroir

Complémentaire à la dynamisation de l'activité agricole, l'écotourisme est une composante à développer.

CONCLUSION

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) n'est que la déclinaison des contraintes environnementales, et c'est à travers le règlement et les orientations du P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme) qu'il se traduira de façon concrète.

Document de référence, il conviendra de s'y reporter en cas d'incertitude sur l'interprétation d'une règle de portée juridique plus particulièrement pour en retrouver « l'esprit ».