

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

Commune de *Castellar*

Plan Local d'Urbanisme

3

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*PLU approuvé le 02 février 2018*

*Vu pour être annexé à la délibération du .... / .... / .....  
approuvant la Modification n°1*

## I. Introduction

Définies aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 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.

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.

Le Plan Local d'Urbanisme de Castellar comprend deux OAP qui portent sur l'aménagement de 2 secteurs de la commune, correspondants aux zones d'urbanisation futures (zones AU) réglementées :

OAP n°1 : Nord du village (zone 1AUa et UBb)

OAP n° 2 : Sud du village (zones 1AUb et UBa)

Ces OAP permettent de fixer notamment les principes d'aménagement en termes de circulation, de stationnement, d'intégration/qualité urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation de futures constructions.

**Ces OAP ont une valeur réglementaire au même titre que le règlement du PLU. Une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes de l'OAP et le règlement du PLU.**

Les principes d'aménagement sont détaillés pour chacune des orientations et disposent d'une transcription graphique.

## II. OAP 1

### Contexte

Le périmètre de l'OAP recouvre l'ensemble de la zone 1AUa et une partie du secteur UBb, située dans le prolongement du village au Nord. Elle est desservie par la route de la Condamine.

Elle possède un fort potentiel foncier doublé d'un positionnement stratégique dans la continuité de l'extension Nord du village et donc d'une enveloppe urbaine existante.

L'OAP vise à produire une nouvelle offre en logements et à conforter les équipements publics existants dans la zone. Une forte interaction entre le périmètre de l'OAP et la zone UB voisine est mise en place au travers des aménagement de l'espace public.

### Principes programmatiques

L'OAP privilégie le renouvellement urbain et vient renforcer la densité d'une zone déjà bâtie en partie en privilégiant les formes urbaines compactes mais qui respectent les formes urbaines traditionnelles du village et de ses extensions. Elle prévoit la création de 8 logements en petit collectif et de 6 maisons jumelées en R+1 ou en R+2. L'OAP met en place une zone non altius tollendi qui impose une limitation des hauteurs qui ne peuvent dépasser la hauteur des constructions situées le long de la route de la Condamine et de l'avenue de Saint-Antoine.

La création de logements s'accompagne du confortement des équipements existants. Il est prévu de pérenniser la crèche existante tout en réaménageant l'espace public à proximité. Les abords de l'école vont aussi faire l'objet d'un aménagement de manière à sécuriser les déplacements piétons.

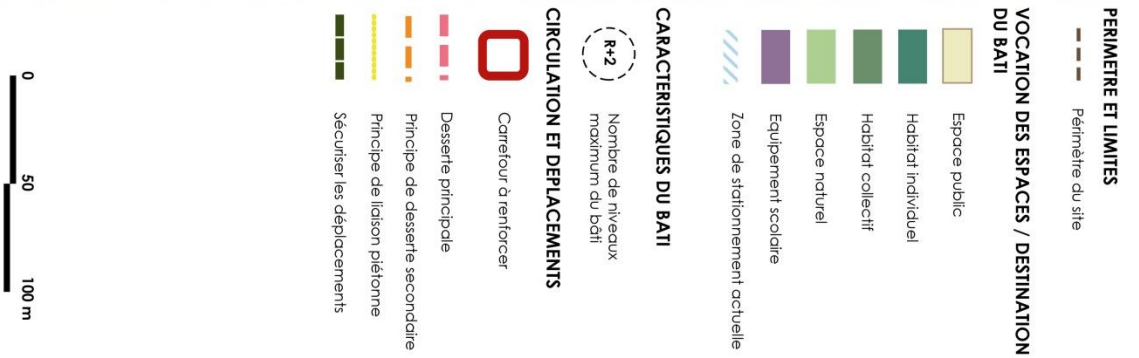
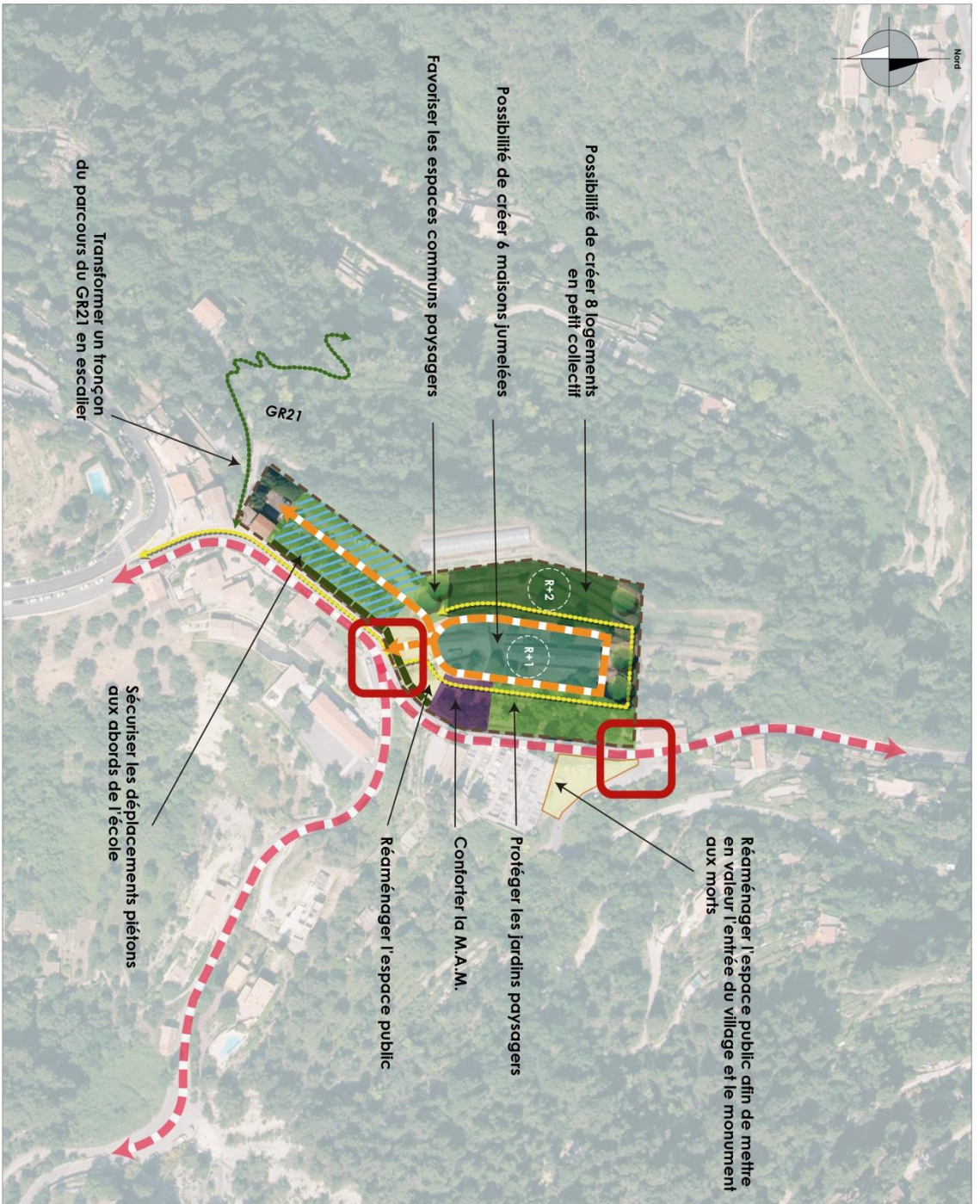
L'OAP est également composée d'un ensemble d'aménagements qui renforcent le cadre de vie du quartier et ses liaisons avec les quartiers environnants, notamment le village, et les espaces naturels. Ainsi, elle met l'accent sur l'aménagement des espaces publics et des espaces verts. Elle prévoit le réaménagement de l'espace public afin de mettre en valeur l'entrée du village et le monument aux morts. Les jardins paysagers seront préservés et des espaces communs plantés seront aménagés au sein de la zone résidentielle. Parmi les arbres plantés, 50% devront être des citrons ou des agrumes. La préservation des espaces naturels situés à proximité de la zone est garantie par l'OAP.

L'OAP a également pour objectif de favoriser les déplacements routiers en renforçant les carrefours existants. L'OAP prend aussi en compte la valorisation des modes doux. Un tronçon du parcours GR21 sera transformé en escalier.

### Echéancier de programmation

Les équipements publics qui ont vocation à évoluer (école et stationnement) rapidement ont été étudiés en 2022 pour une réalisation prévue avant 2024. La partie 1AUa de l'OAP, est actuellement en suspens. Des études devront être menées avec les ABF et la commune pour venir préciser le projet. Elles sont envisagées à l'horizon 2025, après la réalisation du projet de l'Hôtel des Alpes (voir OAP n°2).





### III. OAP 2

#### Contexte

---

Le périmètre de l'OAP recouvre l'intégralité de la zone 1AUB ainsi que la zone UBa et une partie de la zone UA. Il recouvre donc à la fois un espace occupé par plusieurs constructions dans la continuité directe du village et le socle paysager du village.

La zone possède un fort potentiel foncier doublé d'un positionnement stratégique dans la continuité du village et donc d'une enveloppe urbaine existante.

L'OAP concilie le développement d'une nouvelle offre en logements par la diversification du parc existant et la préservation du socle paysager du village.

#### Principes programmatiques

---

L'OAP privilégie le renouvellement urbain et vient renforcer la densité d'une zone déjà bâtie en partie en privilégiant les formes urbaines compactes mais qui respectent les formes urbaines traditionnelles du village et de ses extensions. L'OAP prévoit la création d'un bâtiment de logements collectifs incluant du stationnement public et encadre les maisons individuelles déjà présentes (zone UBa).

L'ensemble collectif devra présenter un épannelage des toitures rappelant le village historique. L'interface entre le socle du village et le bâtiment sera travaillée pour reprendre le système de restanques. Les oliviers existants seront replantés sur ces restanques.

L'OAP est également composée d'un ensemble d'aménagements qui renforcent le cadre de vie du quartier et préservent son caractère paysager. Ainsi, la création du complexe de logements s'accompagne de l'aménagement de jardins privés au sud et d'espaces végétalisés en transition de l'espace public qu'est la place du village. L'OAP prévoit également de réaliser ou ré-ouvrir un accès piéton bordé d'arbres qui contourne la zone résidentielle (UBa) pour rejoindre le futur belvédère. La trame de jardin en contrebas du village sera entièrement préservée tandis que des franges tampons paysagères feront la transition avec les espaces naturels alentour.

L'OAP prévoit également d'améliorer les liaisons avec le village. L'espace public qui lie le périmètre de l'OAP et le village fera l'objet d'une requalification et un aménagement sera réalisé pour faciliter le retournement des bus.

La mise en valeur des points de vue remarquables est également au cœur de l'OAP. En effet, elle prévoit la préservation de la vue depuis la place de la mairie vers l'Est et la création d'un belvédère au Sud.

#### Echéancier de programmation

---

Le complexe de logements et l'espace de stationnement sont encadrés par une zone 1AUB. Le projet doit être réalisé en une seule opération, une fois les terrains acquis par le porteur de projet. Les négociations avec les propriétaires sont en cours, ce qui laisse espérer un démarrage des études de faisabilité à l'horizon 2024.

Tous les équipements et réseaux nécessaires sont déjà présents et accessibles.



