

NEOULES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document n°3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP



Prescription du PLU : DCM du 29/09/2014

Arrêt du PLU : DCM du 21/03/2017

Approbation du PLU : DCM du 23/01/2018

Table des matières

Portée et Définition des orientations d'aménagement et de programmation	4
OAP n°1 « Axe Château – Mairie » zones 1AUa et 1AUc	6
OAP n°2 « Extension sud-ouest du village » zone 1AUb.....	9
OAP n°3 : Protection et restauration architecturale du château.....	12

Portée et Définition des orientations d'aménagement et de programmation

Cadre d'application

Le présent projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui viennent le compléter sont établies conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) est soumis au régime des « PLU-Grenelle », conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle II). Cette loi modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU. Les OAP sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD, document n°2 du PLU.

Extrait des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux OAP

Article L151-6

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les

dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

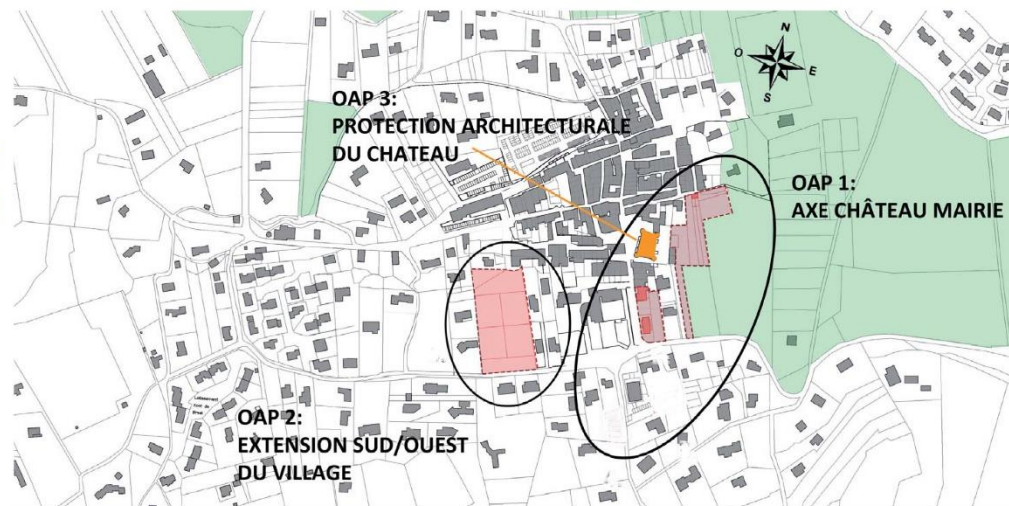
Article L151-7 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

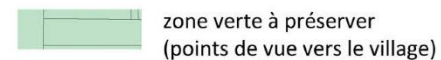
- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser 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.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME VILLE DE NEOULES



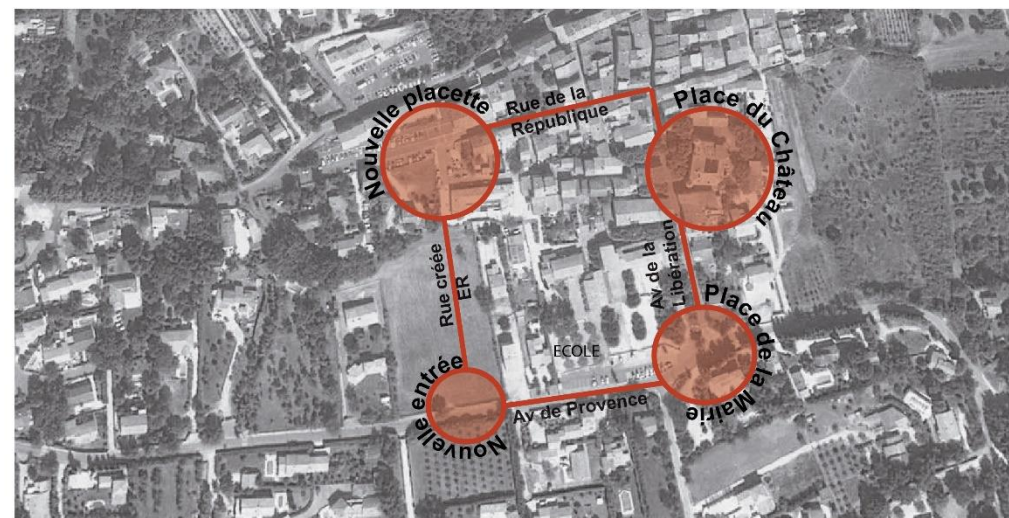
Localisation des OAP selon les zones à enjeux >



Nouvelle structure urbaine du centre ville >

Ces Orientations d'Aménagement précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs de renouvellement urbain.

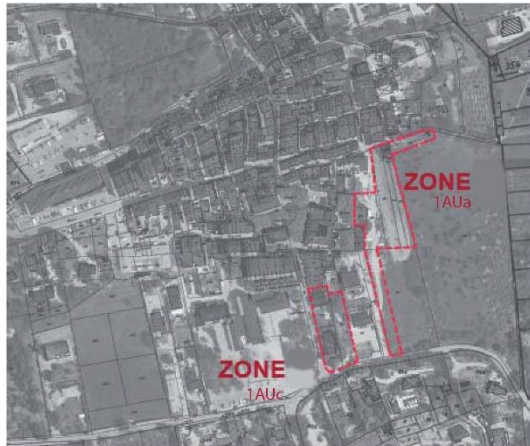
A Contrario du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les orientations intégrées à ce document conditionnent, lorsqu'elles sont concernées, l'obtention des autorisations d'urbanisme dans un principe de compatibilité et de respect de l'esprit du texte et du projet.



OAP n°1 « Axe Château – Mairie » zones 1AUa et 1AUc

→ Les terrains concernés par l'OAP n°1 sont classés en zone 1AUa et 1AUc.

OAP 1: AXE CHATEAU- MAIRIE



PERIMETRE : Zones à enjeux

Zone 1AUa et un emplacement réservé en zone agricole

Surface : 3970m²

Parcelles cadastrales: 251, 254, 255

Parcelles cadastrales: C 252, 253, 256, 257, 258, 396, 521

Zone 1AUc

Surface : 1500m²

Parcelles cadastrales: C 263, 265, 455, 456

ENJEUX :

Dans cette zone est prévue la création d'UN NOUVEL ESPACE IDENTITAIRE pour la ville qui relie la Place du Château avec la nouvelle Mairie et qui concentre commerces et services.



Jardin - salle polyvalente



Façade Sud du Château - Zone 1AUa

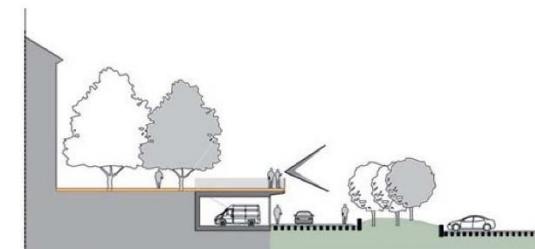


Avenue de la Libération - Zone 1AUa



Zone d'implantation du futur parking paysagé - Zone 1AUa

PRINCIPES D'AMENAGEMENT:



BELVEDERE DEPUIS LE CHATEAU (2) - COUPE DE PRINCIPE



ZONE DE STATIONNEMENT PAYSAGEE (2)



AVENUE DE LA LIBERATION (4)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT:

1. **DEMOLITION** du petit bâtiment «parasite» au Nord du château afin de retrouver ses quatre façades et une connexion entre les deux places.
Création autour du Château d'un **ESPACE UNITAIRE** de 3.095 m2 qui connectera le cœur de Néoules avec un nouveau belvédère donnant sur la plaine et le nouveau parc de stationnement paysagé créé à l'Est . Cette union des places du Château et de la Liberté impliquera une uniformisation et mise à niveau des sols.
2. Création d'une nouvelle **ZONE DE STATIONNEMENT PAYSAGEE** de 1840 m2 en sol perméable (graviers, terre compactée...), conservant les restanques existantes et plantée d'oliviers. Connectée au village par des escaliers et des rampes, ses 49 places permettent de reporter à proximité immédiate les 20 places supprimées par la piétonisation de l'espace autour du château. Sous le belvédère, 8 boxes de garages municipaux peuvent être créés (location).
3. **VEGETATION**: les platanes seront conservés au maximum sur le nouvel espace public (curetage, traitement), le choix d'arbres de culture (oliviers) pour le parking rappelle que ce site était le jardin du Seigneur juste en dessous du château.
4. **CIRCULATION**: l'Avenue de la Libération devient l'axe principal du noyau ancien, entre la nouvelle mairie et le Château. Elle est une zone de rencontre à priorité piétonne (ZONE 30) avec une dépose minute devant l'école. Elle concentre commerces et services et les piétons la traversent d'un côté à l'autre. Le parvis de l'église et celui du château ne font plus qu'un. Place de la Liberté, n'est conservée que la zone bleue devant la Poste et la pharmacie (7 places).
5. **DEPLACEMENT FONTAINE** (en option): celle-ci est mono-orientée et occupe une place centrale, il pourrait être intéressant de la déplacer sur le mur aveugle résultant de la démolition du bâtiment parasite. La place de la Liberté dégagée des voitures et de la fontaine offrirait une plus grande polyvalence pour des festivités.
6. **AMENAGEMENT** de la rue de La Font Vieille et création de nouveaux logements sociaux en respectant le mur d'enceinte des anciens jardins (bâtiment en décalage par exemple) et respect de la topographie
7. Les 21 places de stationnement supprimées sur l'Avenue de la Libération sont reportées derrière la nouvelle mairie où il est prévu la **CREATION D'UN PARKINGS** de 26 places. Cela permet de récupérer toute la largeur de l'avenue afin de **CREER UN NOUVEL ESPACE IDENTITAIRE** pour la ville qui relie la Place du Château avec la nouvelle Mairie et qui concentre commerces et services. Le parvis de la mairie et le monument au mort terminent cet espace par une nouvelle place agrémentée d'une fontaine. L'Avenue de de Provence y est intégrée grâce à une zone de rencontre à niveau et le même traitement de sol.
8. **CREATION DE NOUVEAUX BATIMENTS** en R+1 en façade Est de l'avenue afin de recadrer l'espace et de renforcer l'activité économique du centre-ville. Des services de proximité (commerces et supérette par exemple), ainsi que la bibliothèque seront implantés en RDC (724 m²). Entre 5 et 8 logements seront créés aux étages (724 m²). Le trottoir côté Est de l'avenue est élargi. 18 places de stationnement réservées peuvent être créées derrière ces bâtiment avec un porche piéton les connectant à l'Av de la Libération.
9. **OUVERTURE D'UN PASSAGE PIETON** qui relie la salle polyvalente avec la Place du Château.



OAP 1: AXE CHATEAU - MAIRIE

Compléments apportés après enquête publique :

8. Des niveaux R+2 sont autorisés à condition que ceux-ci concernent moins de 50% de l'emprise au sol de la construction et qu'ils soient en continuité du bâti existant pour une meilleure intégration dans le site. Environ une dizaine de logements seront créés aux étages. La SP est majorée puisque des R+2 sont autorisés ponctuellement. Pour le logement collectif, il est demandé 1,5 place de stationnement par logement.
9. Le passage piéton est positionné ici à titre indicatif : il pourra être aménagé plus au nord ou plus au sud.

OAP n°2 « Extension sud-ouest du village » zone 1AUb

→ Les terrains concernés par l'OAP n°2 sont classés en zone 1AUb.

OAP 2: EXTENSION SUD-OUEST DU VILLAGE



PERIMETRE : zone à fort enjeu de renouvellement urbain
extension du centre villageois

Surface : 6 278 m²

classement au PLU : zone 1AUB

Parcelles cadastrales: 407, 491, 492, 493, 494, 495,
535, 536



Vue aérienne.

ENJEUX :

Dans cette zone est prévue la création d'un NOUVEAU QUARTIER RESIDENTIEL en greffe urbaine du noyau historique.

Il se situe en prolongement du centre ville dense dans la logique de l'axe historique d'extension du village. Sa densité sera décroissante en s'éloignant du cœur du village afin d'opérer une transition avec les zones pavillonnaires.

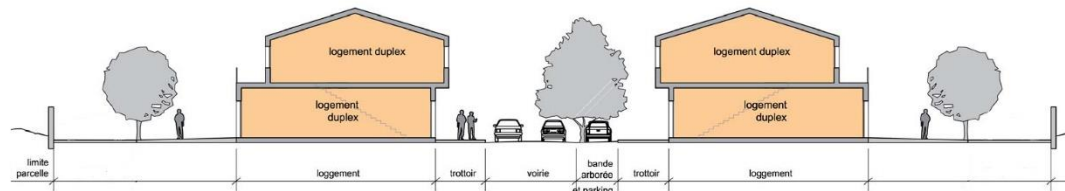
Il s'agira d'un habitat complémentaire à l'existant de type faubourg qui permettra l'accession à la propriété aux personnes âgées, les jeunes couples et les handicapés.



Vue des terrains depuis l'Avenue de Provence

Typologie de logements envisagés.

Création de logements collectifs en R+1 (hauteur 7m maximum), alignés à la nouvelle voie. Typologie de maison de ville qui pourra permettre l'installation d'équipements publics, bureaux, services, etc.. en rez-de-chaussée et qui dissimule le parking à l'arrière afin de donner une identité de rue villageoise.



COUPE DE PRINCIPE – Typologie de logements envisagés.



OAP n°3 : Protection et restauration architecturale du château

→ Le château est classé en zone Ua.

OAP 3: PROTECTION ET RESTAURATION ARCHITECTURALE DU CHATEAU

CONTEXTE:

Le Château est situé Place de la Liberté, face à l'Eglise. Il a été construit (ou reconstruit) en 1584.

Sa composition est rectangulaire avec quatre tourelles rondes dans les angles et une cour centrale aussi rectangulaire. Actuellement, le Château est défiguré par la division en plusieurs lots privés (9 logements + 1 local commercial), probablement due à des ventes morcelées après la Révolution.

L'état des éléments structurels est apparemment bon (planchers, charpente et murs), mais lors des successives interventions sa composition architecturale, surtout en ce qui concerne ses façades, a été sérieusement dénaturée: maison adossé sur sa façade Nord, utilisation de plusieurs types d'enduits, menuiseries, portes et volets divers, fermeture et ouverture de baies et installation d'éléments parasites (antennes, unités de climatisation, etc...) avec aussi avec la construction dans la cour de certaines pièces. Toute future intervention devra être effectuée dans un esprit de restauration en référence à l'époque de création du Château, sans interdire son évolution.

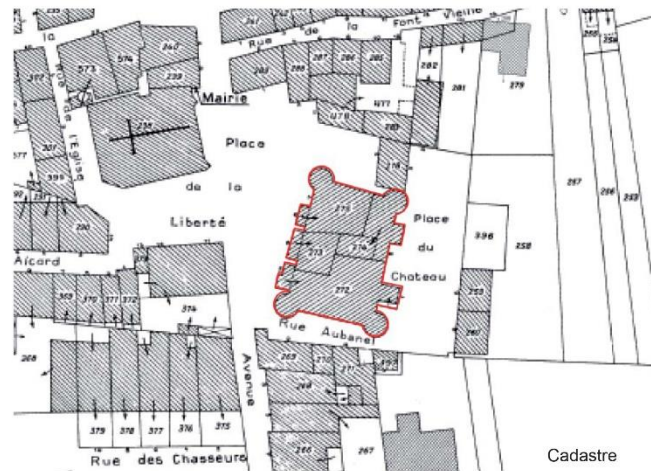
Emprise: environ 650 m² (escaliers extérieurs inclus)

Zone du PLU : zone Ua

Parcelles cadastrales: C 272, 273, 274, 275

USAGES :

Il est prévu de maintenir les fonctions existantes dans le Château: logements privés et local commercial en RDC (café).



ENJEUX :

Un règlement de protection s'avère nécessaire afin de mettre en valeur la qualité architecturale du Château, élément patrimonial majeur de Néoules, ce qui participera aussi à la qualité de l'espace public de la Place de la Liberté et de la Place du Château.

Ses deux objectifs majeurs sont:

- Conserver l'unité architecturale du Château en restaurant l'ordonnancement de sa façade et en retrouvant une unité de matériaux, de teintes et de détails
- Préserver la volumétrie générale du Château ainsi que la silhouette urbaine du centre historique depuis les points de vue remarquables en arrivant sur le village.



Vue de Néoules depuis la RD-68 - Le Château identifié de loin le noyau villegois

Photographies historiques du Château - On note que le local commercial a été créé après la prise de la première photographie (1900).



Prescriptions :

FACADES :

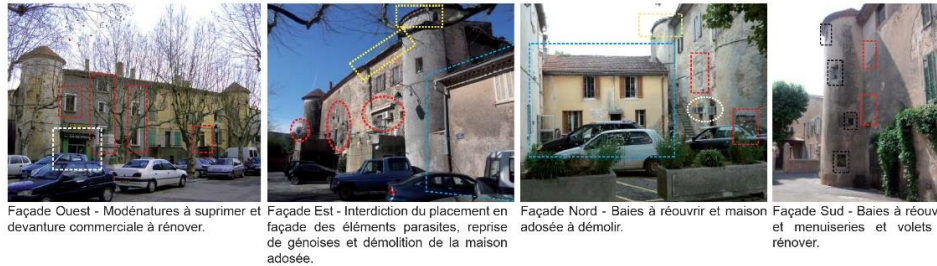
- Il est nécessaire de retrouver l'ordonnancement et le rythme des façades avec la restitution en proportions et dimensions des baies originales (y compris pour la façade libérée après démolition de la maison adossée).
- L'ensemble des façades doit être traité de manière homogène avec un enduit à la chaux de même teinte. Une exception est possible dans la cour intérieure. Le choix des teintes sera basé sur le nuancier ville.
- Modénatures et décors : les encadrements de certaines baies (façade Ouest par exemple) qui ne correspondent pas au style original devront être supprimés.
- Menuiseries, volets et portes d'entrée : les éléments originels ont été remplacés à travers le temps de façon très hétérogène. Les nouvelles modifications devront retrouver une unité sur l'ensemble des façades. Les menuiseries seront de bois peint dans une couleur unique choisie dans le nuancier ville. Les volets seront battants en bois persiennés. Seules les tours ne comporteront pas de volets extérieurs. Les portes seront en bois et pleines, seule une partie vitrée est autorisée en imposte.
- Interdiction du placement en façade des appliques type stores, antennes paraboliques, auvents, climatiseurs, gaines ou sorties de ventilation en saillie. Ces éléments seront intégrés en allège, en imposte, dissimulés en combles ou situés dans la cour.
- Les ferronneries existantes doivent être conservés, dégagés et mise en valeur. Les éléments de serrurerie neuve seront traités par un barraudage vertical en profil plein et les réhausses de gardes corps avec une simple lice horizontale. La peinture de ces éléments sera traitée en gris foncé.

TOITURES :

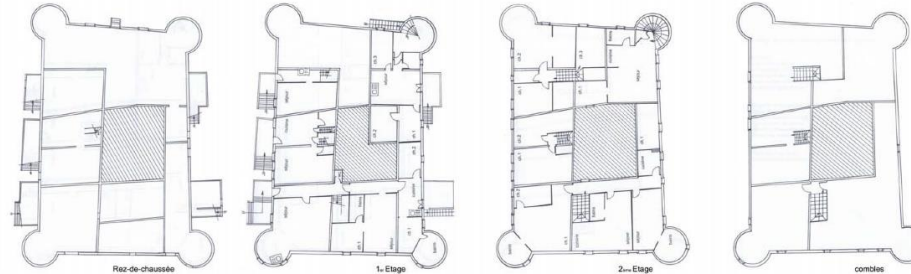
- Les toitures seront restaurées ou remplacés selon les formes et caractéristiques actuelles : tuiles canal pour le corps principal et tuiles plates pour les tourelles.
- Les panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie en toiture ne seront pas autorisés.
- Les trois rangés de génoises existantes sur le corps du bâtiment seront conservées et complétées, ainsi que les deux rangés sur les tourelles.
- Zinguerie. Les gouttières et descentes des eaux pluviales seront réalisées en Zinc. Les gouttières seront pendantes et les raccords avec les descentes seront « droits ».

DEVANTURE COMMERCIALE :

- La devanture commerciale et son enseigne doivent exprimer l'époque de leur création au début du 20ème siècle.
- La devanture sera en applique et constituée d'un coffrage menuisé en saillie par rapport au nu de la façade.
- Principes de base :
 - l'ensemble des menuiseries et mouluration est réalisé en bois peint (l'utilisation de métal, PVC ou verre est exclu pour l'entablement, les jambages ou le soubassement),
 - l'ensemble de la devanture en applique ne doit pas être en saillie de plus de 20cm par rapport au nu extérieur de la façade, le mur de façade doit rester apparent sur 50cm minimum de largeur de chaque coté de la devanture, et de chaque coté de toute ouverture indépendante du commerce (porte palière, fenêtre...), la devanture ne doit pas interrompre un décor de façade, couvrir un encadrement ou un chaînage d'angle en pierre,
 - Enseigne : La raison sociale est figurée uniquement en parallèle (pas en « drapeau »), en lettres peintes sur le coffre des façades menuisées. L'éclairage sera proposé avec des lumières indirectes avec des dispositifs discrets.
 - Eléments en saillie et occupation de l'espace public : Le store en position fermé sera placé à l'intérieur de la vitrine (dans un coffre). Auvents et marquises sont interdits.
 - Eléments de fermeture : Le coffre de la grille de fermeture sera placé à l'intérieur du local.



Plans des quatre niveaux du Château



Photographie état actuel (façade Est)



Infographie état rénové



OAP 3: PROTECTION ET RESTAURATION ARCHITECTURALE DU CHATEAU

*