

COMMUNE DE CHÂTEAUBERNARD

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



P.L.U. APPROUVÉ
LE : 04 Février 2008

1ère MODIFICATION APPROUVÉE
le 05 NOVEMBRE 2009 modifié suite au
Contrôle de Légalité du 05 JANVIER 2010

2ème MODIFICATION APPROUVÉE
LE : 09 Février 2012

3ème MODIFICATION APPROUVÉE
LE : 08 Novembre 2012

1ère MODIFICATION SIMPLIFIÉE
APPROUVÉE
LE : 06 Décembre 2012

Affaire n°12-17e

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70
Fax : 05 56 43 22 81

Email :
contact@agencemetaphore.fr



SOMMAIRE

PREAMBULE	1
1. OBJECTIFS ET ENJEUX DE LA REVISION DU PLU	2
2. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	3
2.1. Les principes de fonctionnement	3
2.2. Les principes de développement et de renouvellement urbains et de mixité sociale	3
2.3. Les principes de protection et de mise en valeur paysagère	3

PREAMBULE

Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 Décembre 2000, modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement.

Ce document présente ces orientations retenues pour l'ensemble du territoire de la commune, notamment en vue de favoriser le développement, le renouvellement urbain et la préservation de l'environnement.

Ces orientations générales sont traduites sous forme graphique par un schéma qui illustre les principes d'organisation du territoire ; elles ne sont pas opposables aux autorisations de construire.

Dans un souci de clarté, les orientations générales du PADD sont traduites par le règlement et le zonage qui ont une portée réglementaire à caractère obligatoire (dont la lettre doit être respectée), et sont précisées par les orientations d'aménagement qui doivent être respectées dans un souci de compatibilité, et qui sont développées dans la pièce n°3 du dossier de PLU : orientations d'aménagement.

1. OBJECTIFS ET ENJEUX DE LA REVISION DU PLU

En tant que territoire associé à la dynamique d'organisation de l'agglomération cognaçaise, il ressort de cette analyse que les enjeux du devenir de Châteaubernard se hiérarchisent et s'expriment à deux échelles, celle de l'agglomération et celle de la commune.

A l'échelle de l'agglomération de Cognac, se dégagent :

- **Un enjeu de bouclage Sud**, permettant d'assurer un échange Est / Ouest tout en autorisant à une requalification urbaine des secteurs traversés.
- **Un enjeu de mixité urbaine et sociale**, au regard duquel la commune de Châteaubernard apparaît comme ayant toujours activement participé au développement de l'habitat social et peut continuer à le faire dans le cadre de la démarche planifiée du PLH, engagé en 2002 mais non encore approuvé.
- **Un enjeu de développement économique**, qui doit apporter à l'ensemble de la Communauté de Communes de Cognac les moyens d'alimenter l'ensemble de ses projets tout en participant à une meilleure organisation et mise en valeur du territoire castelbernardin.
- **Un enjeu de développement durable**, lié à la gestion des eaux pluviales qui fait peser sur le centre de Cognac un risque d'inondation que l'urbanisation projetée accentue.

... et à l'échelle plus fine du territoire de Châteaubernard :

- **Un enjeu de renouvellement démographique**, devant passer tant par l'accueil de nouveaux accédants à la propriété que par l'accueil de populations dans le cadre d'opérations locatives.
- **Un enjeu de maîtrise quantitative** de ce développement au regard du programme d'équipement public que cela génère (équipements scolaires, sportifs, culturels, ...) et des nouvelles modalités de financement des réseaux (voirie, AEP, électricité, défense incendie, assainissement, ...) dans le cadre de la loi SRU.
- **Un enjeu de mixité urbaine et sociale**, devant viser sur Châteaubernard à ne pas stigmatiser certains quartiers dans une mono-fonction d'habitat collectif et social parallèlement à d'autres quartiers qui n'accueilleraient que de l'habitat résidentiel, individuel en accession à la propriété.
- **Un enjeu de confortement du centre-bourg** afin de conduire à une meilleure lisibilité de l'identité communale castelbernardine ; confortement dans sa fonction résidentielle et dans celle de centre de commerces, services et équipements publics.
- **Un enjeu d'organisation de l'urbanisation future**, dans un souci de meilleure rentabilité des investissements publics (voies et réseaux nouveaux), de partage des coûts d'équipements avec les propriétaires riverains et/ou les futurs constructeurs, et de qualité urbaine.
- **Un enjeu de développement durable**, qui doit conduire à ce que l'urbanisation future se réalise d'une part dans le respect de ce qui constitue une partie de l'identité communale, la viticulture, et les milieux et paysages particulièrement remarquables de la vallée de la Charente.

2. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Cf. carte page 4

Faisant suite au diagnostic et aux premières réflexions stratégiques qui ont été dégagés, ce chapitre présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, et se décline en 3 grands volets : les principes de fonctionnement, les principes de développement – renouvellement urbain et les principes de protection et de mise en valeur paysagère.

Afin d'améliorer la lisibilité de ce volet majeur du PADD, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle de la commune est proposée page 4.

2.1. LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

Face aux projets d'infrastructure nationale qui s'imposent au territoire et dans l'objectif de répondre aux différents dysfonctionnements urbains mis en évidence lors du diagnostic (manque de bouclage urbain, tendance à l'enclavement de "poches urbaines", quartiers dégradés par les traversées de voies départementales, ...) le projet urbain de Châteaubernard s'appuie sur les principes suivants :

- => Le tracé B de la déviation de la RN 141 qui conduit au réaménagement des trois échangeurs de la Combe aux Dames, du Fief du Roy et de la Trâche.
- => La création d'une voie de contournement au Sud du centre-bourg, en parallèle à la rue de la Doue, en articulation avec l'entrée actuelle de la base aérienne.
- => La recherche d'une liaison Est-Ouest entre le quartier de la Combe aux Dames, le centre-bourg et les quartiers Est.
- => La mise en oeuvre d'un itinéraire de cheminements doux piéton/cycle, dans le cadre de création des voies nouvelles ainsi qu'à l'occasion des projets de requalification de voies nouvelles (RD 24, Rue de la Doue, ...).
- => Un franchissement de la RN 141 à la hauteur de Bellevue vers la rue Champlain, dans un souci de désenclavement et de meilleure liaison entre les différents secteurs à vocation commerciale.

2.2. LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS

Plusieurs principes d'urbanisation s'articulent :

- => Se caler sur la RD 149 comme limite Sud à l'urbanisation, de façon à organiser les dents creuses actuelles plutôt qu'aller au-delà de cette limite.
- => Rechercher et promouvoir dans les différents secteurs identifiés comme porteur d'une vocation résidentielle, une mixité des formes urbaines (individuel, semi-collectif, collectif), des fonctions urbaines (habitat, équipements, services, commerces, ...), conditions nécessaires à une ville socialement mixte.

- => Donner la priorité au confortement de la centralité du bourg à travers la mise en oeuvre d'un schéma d'organisation du centre déclinant les voies nouvelles, les cheminements protégés, les modalités d'aménagement des secteurs identifiés comme porteur d'enjeu urbain (les Poiriers, la Doue, ...). Ce schéma d'aménagement du bourg est développé dans la pièce n° 3 du PLU appelée "Orientation d'aménagement".
- => Réserver une vocation plutôt résidentielle, que commerciale au quadrant Nord-Est ; définir pour ce secteur des principes d'organisation dans le cadre d'une urbanisation à long terme. Ce schéma d'aménagement est développé dans la pièce n° 3 du PLU appelée "Orientation d'aménagement".
- => Réorienter vers une vocation résidentielle le secteur situé au Nord de l'indice psophique 78 au-delà duquel les opérations d'habitat groupé sont autorisées et vers une vocation économique en deçà de cette même limite au regard du fait que ces espaces, non utilisables à titre d'habitat et de plus en plus difficile à exploiter à titre viti/agricole, risquent de s'enclaver sans aucune vocation.
- => Restructurer le quartier de Bellevue à l'occasion des aménagements liés au pôle d'activités du Mas de la Cour / Bellevue ; l'objectif est de redonner à ce quartier un fonctionnement routier plus sécuritaire grâce à la création d'une voie de contournement au Nord qui redonnera à la séquence de voie départementale ainsi déclassée un statut de simple voie de desserte du quartier.
- => Réserver une vocation économique aux secteurs du Mas de la Cour et de Bellevue ; ce potentiel de 40 ha étant suffisant, sur le territoire de Châteaubernard, pour répondre à la demande de développement économique dans un court et moyen terme.
- => Permettre une "marge de réorganisation" des activités et des entrées de la base aérienne entre la future voie de contournement de la rue de la Doue et l'emprise de la base.

2.3. LES PRINCIPES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGERE

L'organisation urbaine projetée doit s'articuler avec des principes de protection qui s'imposent au territoire (PPRI, PEB, ...) et d'autres principes de protection des espaces revêtant un intérêt en terme de milieu, de paysage et de valeur agricole :

- => Prise en compte du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la vallée de la Charente.
- => Prise en compte de l'étude hydraulique du bassin versant du fossé des premiers coteaux de la Grande Champagne réalisée par la SOGREAH en Novembre 2003 qui identifie une zone inondable par remontée de nappe phréatique à Dizedon.
- => Prise en compte du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Cognac - Châteaubernard (indice psophique 78).
- => Protection de la vocation agricole et viticole au Sud de la RD 149 et à l'Ouest de la Route de Barbezieux.
- => Définition de limites claires ville/campagne s'appuyant sur des limites physiques (voies, ...) ou paysagères (bois, haie, ...).
- => Protection de la couverture boisée des coteaux.
- => Protection des éléments identifiés comme participant à l'identité paysagère du territoire (arbres isolés, haies arborescentes, ...).
- => Prescription de plantations à réaliser dans le cadre des aménagements de voies nouvelles notamment à Bellevue et au Sud de la rue de la Doue.

