



**DÉPARTEMENT
DU VAR**

**COMMUNE DE
LA CELLE**

**RÉVISION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME**

**3 – Orientations
d'Aménagement et de
Programmation**



Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du Conseil Municipal du 24 juin 2015
Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal du.....15 février 2021
Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du.....8 novembre 2021

1. Préambule

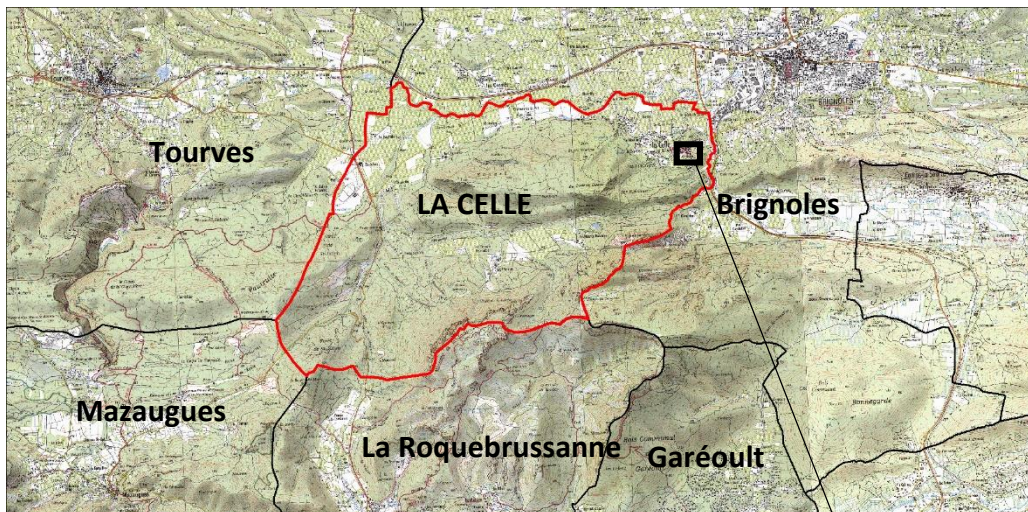
Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de poser certains principes urbains, architecturaux, paysagers, d'accès...opposables aux projets implantés dans une zone du PLU soumises à OAP dans un lien de compatibilité. Dès lors, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité.

Les OAP accompagnent le projet de l'Allée sur une grande partie de la zone Ue et le STECAL AST2.

Tous les articles des dispositions générales et les articles propres à chaque zone s'appliquent aux zones concernées par les OAP. Ainsi les dispositions sur les terrassements, la volumétrie l'intégration paysagère... sont précisées dans les dispositions générales du règlement **et dans les dispositions spécifiques de chaque zone.**

2. Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de l'Allée

2.1. Localisation et contexte du site

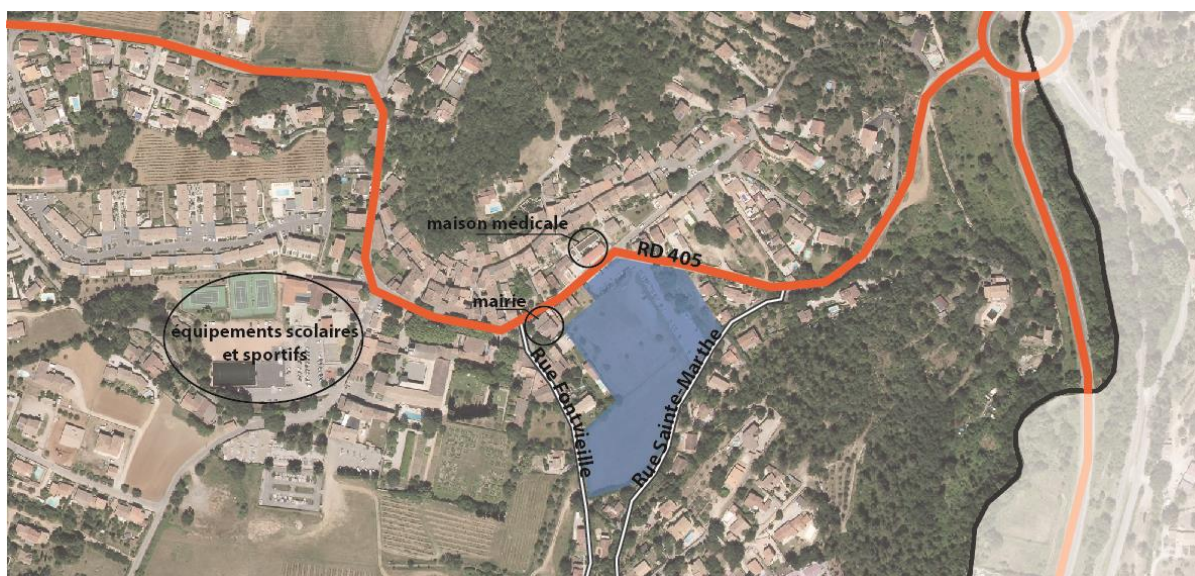
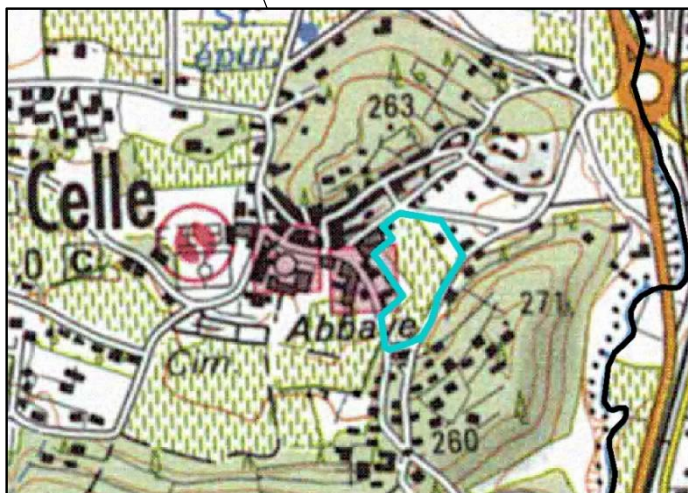


Le site se situe en entrée de village, il fait face à la maison médicale et se trouve dans le prolongement de la mairie.

Il est bordé au Nord, par la RD 405; à l'Est, par une zone de stationnement; au Sud par la chemin de Sainte-Marthe et à l'Ouest par la rue Fontvieille.

Il est à quelques centaines de mètres des équipements scolaires et sportifs.

C'est un vaste espace représentant 1,5 hectares et stratégiquement situé au cœur du village. Il est voué à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble, en greffe villageoise où la mixité des fonctions et des formes urbaines sera favorisée.



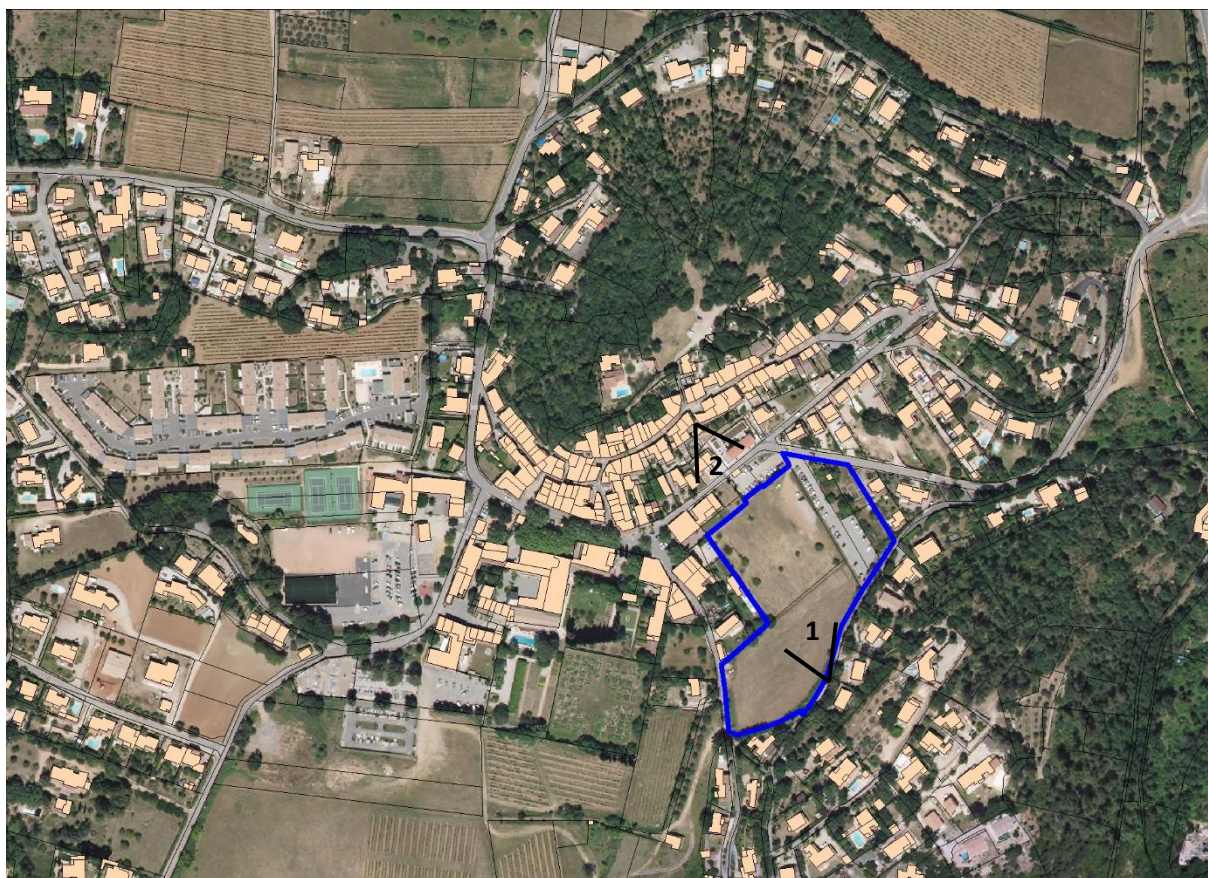
2.2. Les perceptions paysagères

Les perceptions vers le site

Il existe peu de points de vues lointains vers le site car celui-ci reste relativement enclavé. Néanmoins, la perception depuis les périphéries est importante et nous donne un aperçu des enjeux qui existent dans sa relation étroite avec le tissu urbain existant ou dans le paysage naturel.

Depuis le chemin de Sainte Marthe (photo 1), qui monte au Sud, il existe une vue plongeante vers le front bâti patrimonial, qui demandera une attention particulière afin de maintenir une image caractéristique la plus intègre possible.

Enfin, depuis les rues perpendiculaires au village (photo 2), quelques échappées visuelles nous donnent à voir le site; aujourd'hui, une grande prairie en premier plan des collines avoisinantes. Véritable poumon vert, celui-ci fonctionne parfaitement en lien étroit avec le village.



Les perceptions depuis le site

Le site est véritablement encadré, au premier plan, par le bâti traditionnel du vieux village et par le bâti des secteurs résidentiels. Au second plan de la partie Sud-Ouest, émergent tout d'abord les collines de la Loube et, au-delà, les falaises du Candelon. Cet écrin est particulièrement préservé et offre une perception caractéristique que l'on peut définir comme unique pour le village.

Ainsi, le Candelon marque de sa silhouette le Sud-Ouest du village et contribue à la singularité du cadre. A son pied, les collines boisées de la Loube prolongent l'image de nature sauvage qui façonne cet écrin. La vue est accompagnée par un premier plan, où le bâti résidentiel, prolonge le front urbain patrimonial. Quelques grands cyprès, aux silhouettes sombres, marquent la périphérie du domaine de l'Abbaye et le clocher de l'église émerge au-dessus de ces cièrges végétaux.

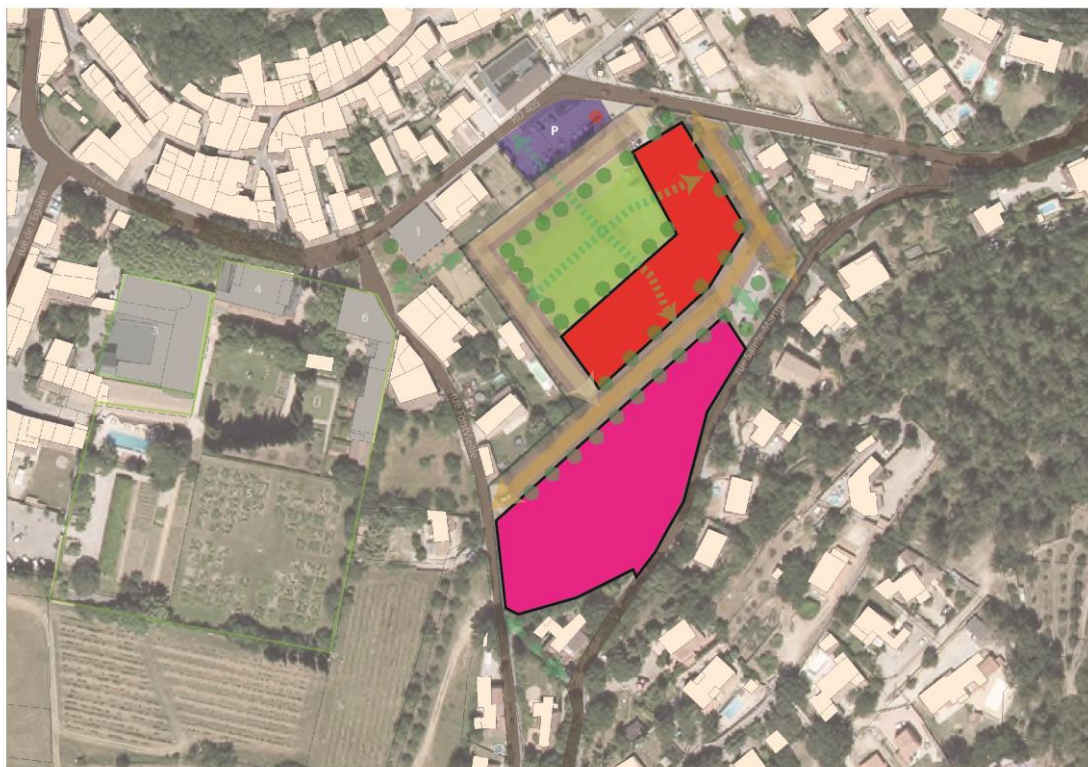
A l'Est, le front bâti du village ancien rejoint, en partie basse, coincée entre les deux collines, les quartiers résidentiels. La colline résidentielle accueille un habitat résidentiel marqué par de grands arbres dominants qui intègrent parfaitement les constructions et font en quelque sorte une transition douce avec l'arrière-plan. A l'image du conservatoire de l'Abbaye, cette situation donne d'autant plus de force à l'espace libre que constitue la grande prairie.



2.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ces orientations d'Aménagement et de Programmation visent à déterminer les conditions d'aménagement du futur quartier au regard de son positionnement stratégique en entrée de ville, inséré dans village et aux abords du monument historique de l'Abbaye, de l'Eglise et du Cloître.

a) Orientation 1 : Proposer un nouveau quartier à l'interface entre le village et le quartier résidentiel de Sainte-Marthe



La densité globale sera d'environ 25 logements/hectare.

Secteur urbain : dans ce secteur les logements seront répartis dans plusieurs petits immeubles collectifs dont la hauteur sera de 9 mètres maximum à l'égout du toit. La typologie des logements proposés permettra d'offrir une offre intermédiaire dans le parcours résidentiel des Cellois.

Secteur résidentiel : dans ce secteur une quinzaine de maisons individuelles seront réparties sur des parcelles d'environ 300 m².

b) Orientation 2 : Étoffer l'offre en logements sociaux

En raison du positionnement de ce nouveau quartier en greffe du village et très proche des équipements publics : école, crèche, sportifs et administratifs, le projet comprendra environ 40 logements dont 20 % de logements sociaux, afin d'assurer la mixité sociale dans ce nouveau quartier.

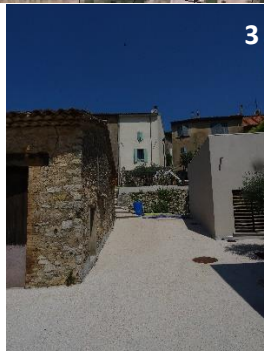
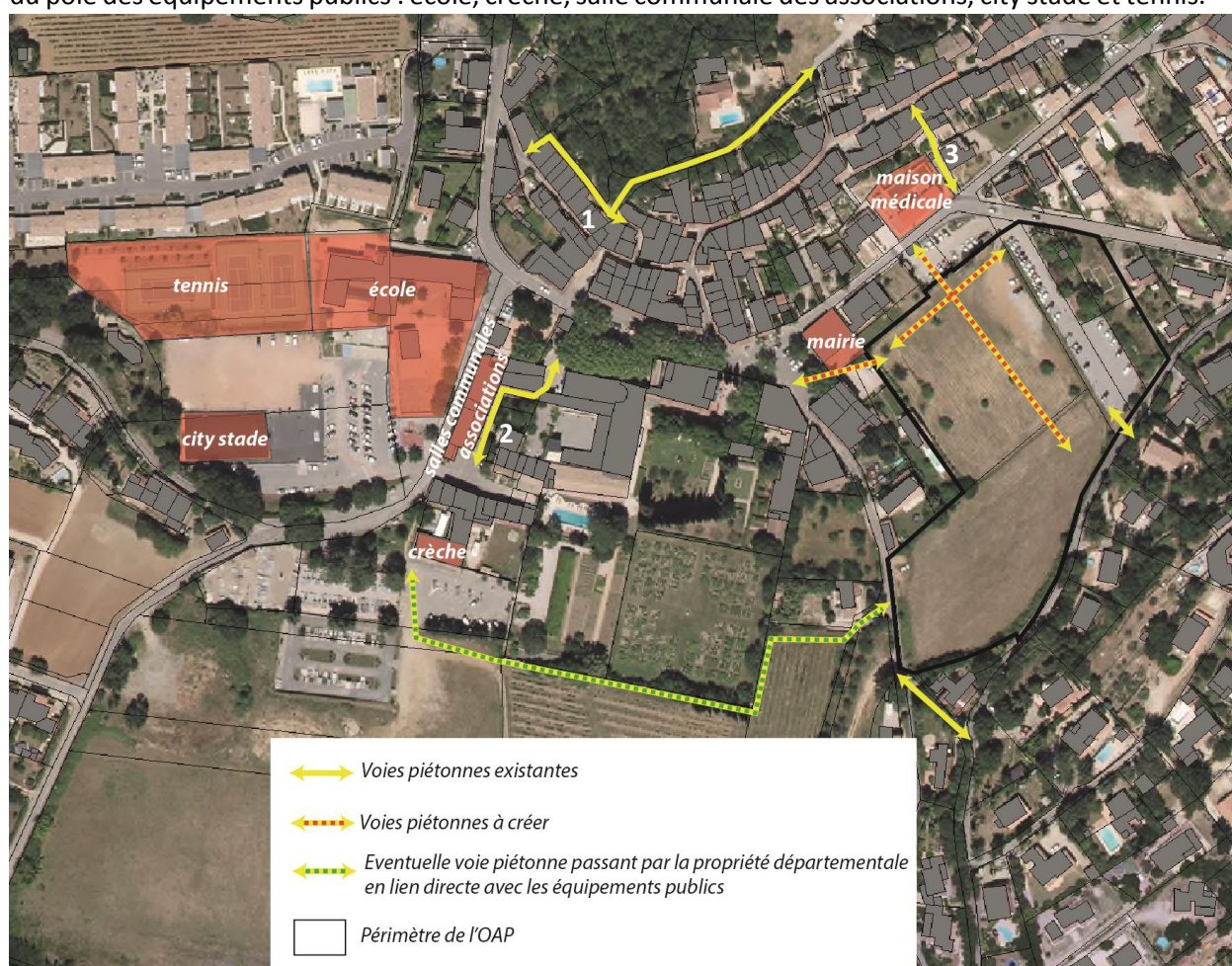
c) Orientation 2 « Déplacements et transports »

Positionner un maillage viaire et piéton qui articule le nouveau quartier

Les piétons : Le village comprend déjà quelques voies dédiées aux piétons. Un escalier piéton permet déjà de relier le parking de la halte routière à la rue de Saint Marthe. Cette liaison devra être maintenue.

Dans la composition du projet des voies piétonnes devront être positionnées afin de lier le nouveau quartier au village et plus particulièrement en direction de la maison médicale et de la Mairie.

Il convient de préciser qu'en dehors de la zone Ue et du périmètre de l'OAP est projeté par la commune une liaison piétonne entre le nouveau quartier et le parvis de la Mairie. Également en dehors du périmètre de l'OAP, un sentier existe sur la propriété départementale, il longe le clos de l'Abbaye. Ce sentier pourrait être amélioré afin d'offrir une alternative piétonne aux futurs habitants en direction du pôle des équipements publics : école, crèche, salle communale des associations, city stade et tennis.



Le maillage viaire :

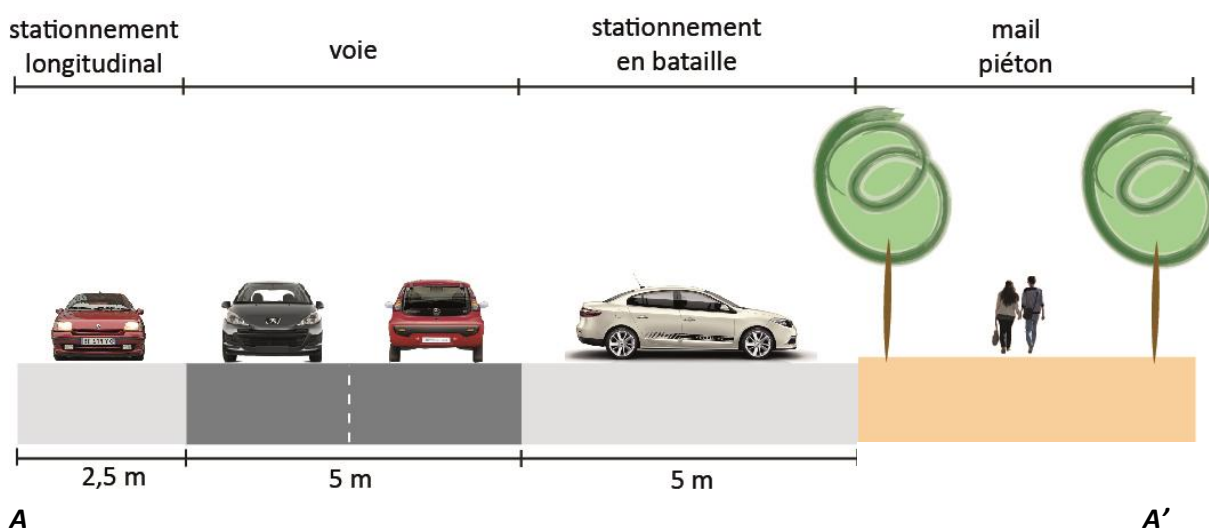


Extrait du plan des OAP

3 voies principales seront créées. Les deux premières (n°1 et 2) assureront la liaison RD 405/rue Sainte-Marthe/rue Fontvieille. La troisième (n°3), présentera des spécificités techniques dû à son positionnement dans une zone de ruissellement et d'accumulation pluviale.

Elles présenteront une largeur minimale de 5 mètres et seront accompagnées de stationnement longitudinale ou en bataille.

Coupe de principe :



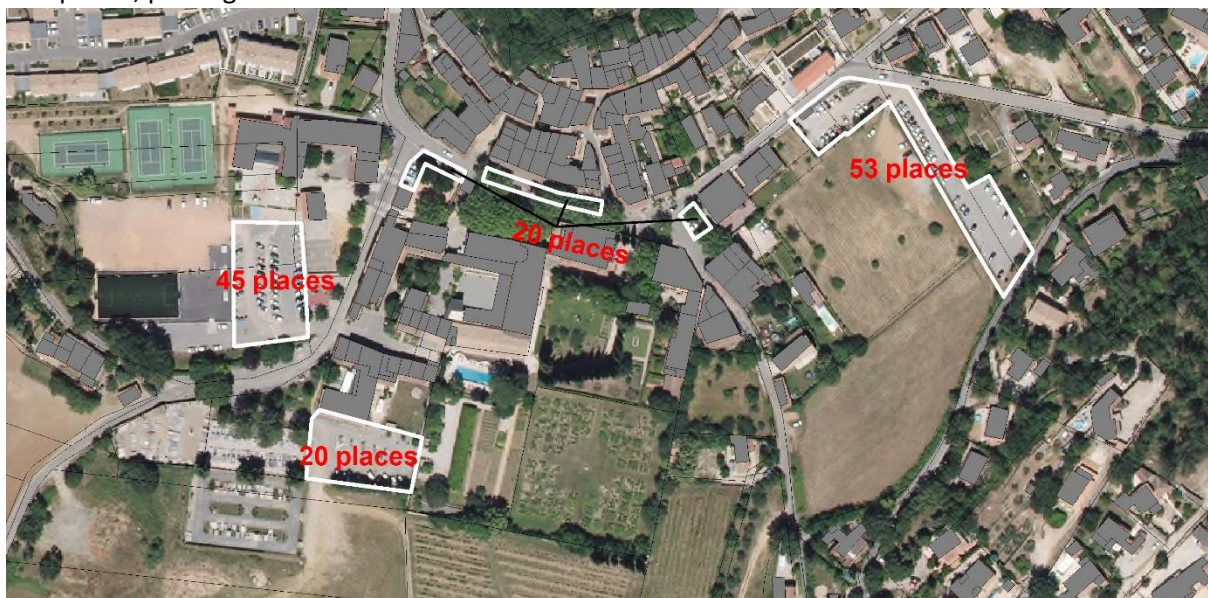
Les transports en commun :

Un arrêt de bus jouxte le secteur. Il est positionné au niveau du parking faisant face à la maison médicale. Il est desservi par le réseau de l'agglomération Mouv'enbus.

d) Orientation 3 : Développer l'offre de stationnement

Actuellement, on peut recenser dans le centre du village 138 places de stationnement :

- 45 places, parking de l'école
- 20 places, parking de la crèche
- 20 places, dans la rue principale et devant la Mairie
- 53 places, parking de la halte routière et de la maison médicale



Parking devant la Mairie



Parking maison médicale

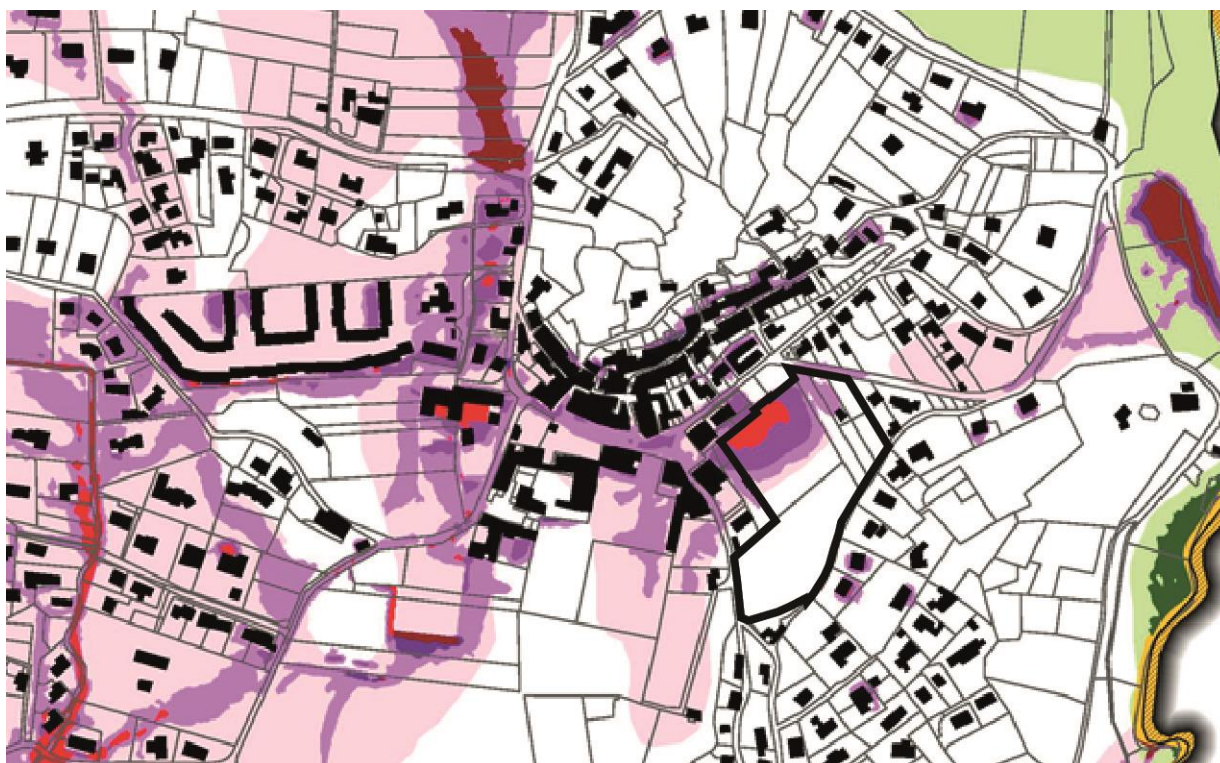


Parking de l'école

Le périmètre du projet comprend une grande partie du parking de la halte routière. Environ 35 places vont être supprimées. La problématique du stationnement doit être intégrée dans le parti d'aménagement choisi, afin de remplacer les places qui vont être supprimées, de prévoir les places nécessaires aux futurs habitants et d'accroître les places destinées aux habitants et utilisateurs du village.

Ainsi sur le plan des OAP il est prévu que les nouvelles voies créées seront accompagnées du positionnement de nouvelles places de stationnement. Environ 150 places seront créées dont la moitié seront publiques. Ces places publiques seront positionnées au plus près du village et de la Mairie.

e) Orientation 4 : Intégrer le risque inondation



Ruissellement

Aléa \ Enjeux	Zones Urbaines		
	Centre Urbain Dense CUD	Autres Zones Urbaines AZU	Zones Peu ou Pas Urbanisées ZPPU
Aléa fort (F)	R - F - CUD	R - F - AZU	R - F - ZPPU
Aléa modéré (Mo)	R - Mo - CUD	R - Mo - AZU	R - Mo - ZPPU
Aléa faible (f)	R - f - CUD	R - f - AZU	R - f - ZPPU
Aléa indifférencié	Non concerné	R - Indifférencié - AZU	R - Indifférencié - ZPPU
Aléa résiduel	R - Résiduel - CUD	R - Résiduel - AZU	R - Résiduel - ZPPU

La carte ci-dessus montre le zonage du risque inondation. Elle a été réalisée par le bureau d'études CEREG dans le cadre d'une étude de l'aléa inondation qui est intégrée au PLU.

Dans le secteur du projet de l'Allée, les aléas sont concentrés dans sa partie Nord.



Plus précisément, le secteur 1 correspondant au parc public est concerné par des aléas forts à modéré.

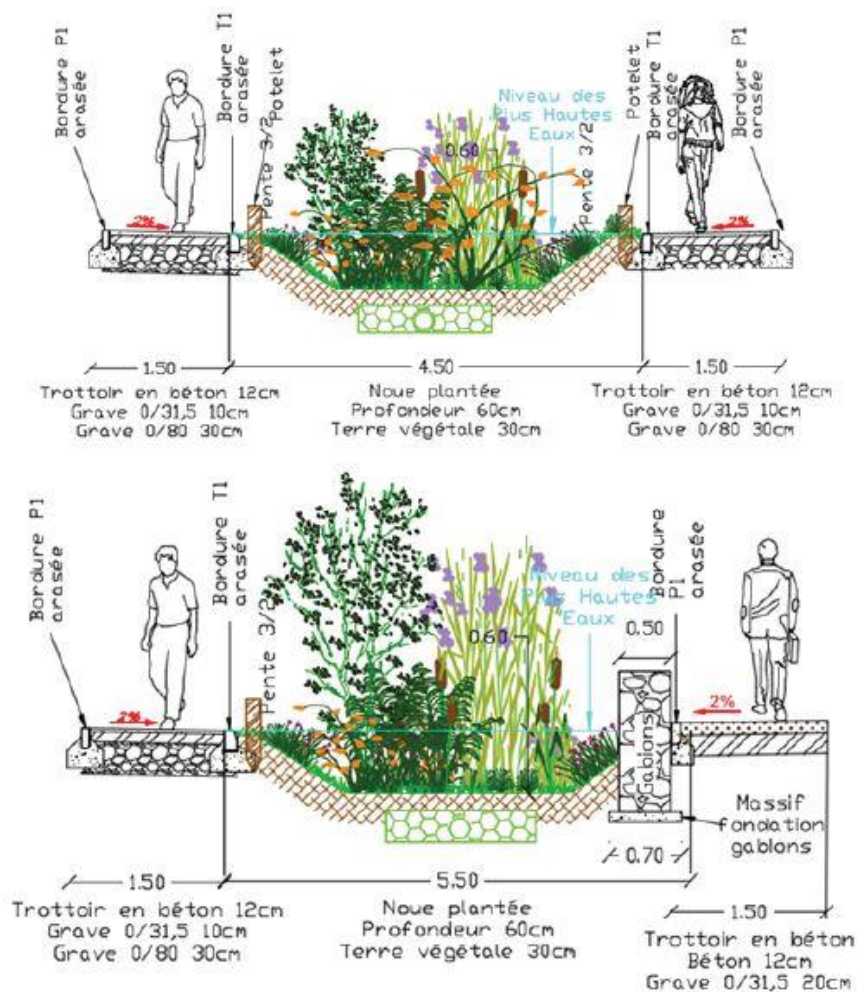
Le secteur 2, correspondant à la zone dévolue à l'habitat collectif est très partiellement concerné par un aléa faible.

Le secteur n°3 est exempt de risque.

Dans le secteur le plus touché, le règlement de l'étude de l'aléa inondation n'interdit pas la réalisation d'espace public, de voie et de stationnement. Il autorise notamment les aires de stationnement public non imperméabilisée et les espaces de loisirs ne comprenant que des équipements légers.

Le projet sera structuré par des noues paysagères. Il s'agit d'un fossé large et peu profond avec des rives en pente douce. Elles permettent soit de stocker un épisode de pluie soit à écouler une pluie plus importante.

Coupe principe de la noue paysagère :



f) Orientation 5 : Intégrer le risque incendie



- Site de l'OAP
- Poteaux incendies existants

Le site s'insère dans le village, mais il a pour limite Sud le quartier résidentiel de Sainte-Marthe. Ce quartier est situé sur les premiers piémonts boisés du Candelon.

En application du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie opposable, le projet, comportant une quarantaine de logements répartis selon plusieurs typologies (immeubles collectifs, maisons jumelées et maisons individuelles) devra respecter les orientations suivantes :

- Besoin en eau

En plus des poteaux incendie existants (conf. carte ci-dessus), le projet nécessitera les besoins en eaux suivants (source RDDECI)

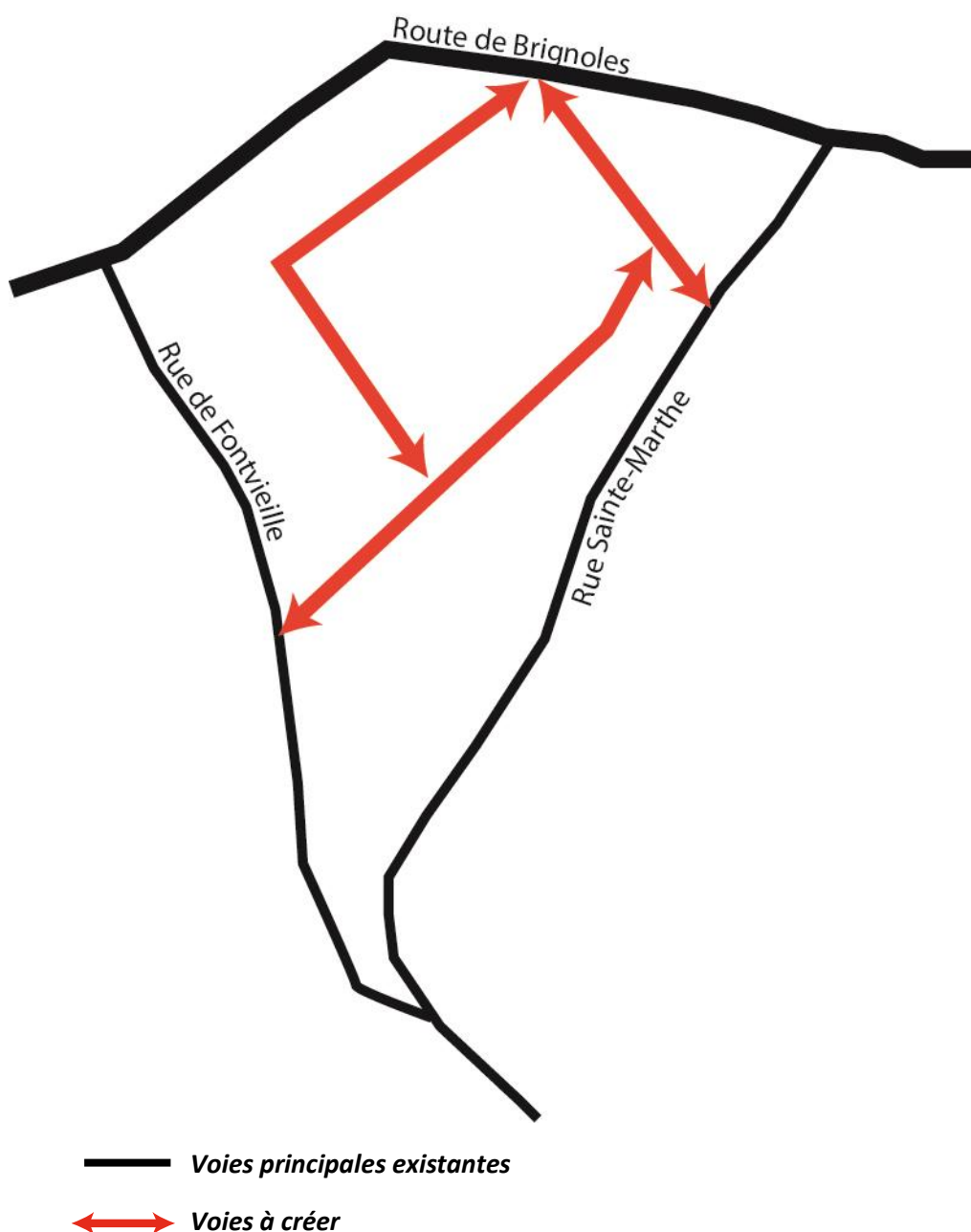
RISQUES A DEFENDRE		BESOIN MINIMAL EN EAU			POINTS D'EAU INCENDIE (PEI)
		Débit horaire	Durée d'extinction	Quantité d'eau	Distance
Habitations individuelles	Isolées ($d \geq 8$ m de tout bâtiment) et $S \leq 250$ m ²	30 m ³ /h	1 heure	30 m ³	400 m
	Jumelées ou en bande avec S totale ≤ 250 m ²				
	Non isolées ou isolées mais $S > 250$ m ²	30 m ³ /h	2 heures	60 m ³	400 m
	Jumelées ou en bande avec S totale > 250 m ² et ≤ 500 m ²				
	Toute habitation individuelle classée en risque feu de forêt				
	Habitations en lotissements ou assimilés	60 m ³ /h	2 heures	120 m ³	200 m
	Jumelées ou en bande avec S totale > 500 m ²				
Habitations collectives	R+3 maxi	60 m ³ /h	2 heures	120 m ³	200 m
	R+7 maxi	120 m ³ /h	2 heures	240 m ³	200 m*
	$> R+7$	120 m ³ /h	2 heures	240 m ³	60 m

- Maillage viaire

Conformément à l'orientation c), les 3 voies créées devront :

- . Présenter une largeur minimale de 5 mètres,
- . Être reliées les unes aux autres et à partir des voies existantes sans cul de sac.

Schéma de principe du maillage



- Obligation légale de débroussaillage

Conformément à l'arrêté préfectoral de débroussaillage du 30 mars 2015, le site est soumis à obligation légale de débroussaillage. « le débroussaillage est un geste essentiel et efficace d'auto-protection et de prévention face au risque incendie de forêt. ».

Conformément à cet arrêté le débroussaillage consiste notamment dans :

- . le maintien des premiers feuillages des arbres à une distance minimale de 3 mètres des constructions,

- . la coupe et élimination des arbres et arbustes, morts, malades ou dominés ;
- . l'éloignement des houppiers des arbres et arbustes d'au moins 3 mètres les uns des autres ;
- . l'élagage des arbres pour que les branches les plus basses soit à au moins 2,5 mètres du sol ;
- . la suppression des arbustes, végétation herbacée et ligneuse sous les arbres ;
- . le ratissage et élimination de tous débris végétaux ;
- . le maintien des haies séparatives distante d'au moins 3 mètres des constructions.

g) Orientation 6 : Créer un véritable parc au « cœur » du nouveau quartier et au « cœur » du village

Ce parc fera écho au clos de l'Abbaye à la différence qu'il sera un espace ouvert sur le nouveau quartier et le village.

Dans cet espace contraint par le risque inondation, peu d'aménagements seront réalisés, seuls les aménagements légers sont autorisés.

Ce parc sera un espace de détente, de loisirs ouverts et pourra être utilisé pour de nombreux usages.

Plan synthétique des OAP

Légende :

-  Périmètre du projet de l'Allée
-  Voies à créer internes au projet : Liaison RD 405 / Rue Sainte-Marthe et nouvelle liaison avec la rue Fontvieille
-  Voies secondaire à créer : traitement particulier pour minimiser son impact visuel en entrée de ville et appréhender la problématique de ruissellement des eaux pluviales
-  Liaisons piétonnes à maintenir
-  Liaisons piétonnes à créer
-  Créer du stationnement en lien avec le positionnement des nouvelles voies : Stationnements publics et privés
-  Créer un parc public, lien végétal entre le village et le nouveau quartier
-  Zone dévolue à l'habitat collectif, transition entre le village et la zone dévolue à l'habitat résidentiel
-  Zone dévolue à l'habitat résidentiel, transition entre la zone dévolue à l'habitat collectif et le quartier habité de Sainte Marthe
-  Créer une place publique en lieu et place de la zone de stationnement actuelle
-  Ouvrir le parvis de la Mairie et la zone de stationnement fermée appartenant à la Mairie : Lien piétonnier entre le village, la nouvelle place publique, le parc et le nouveau quartier

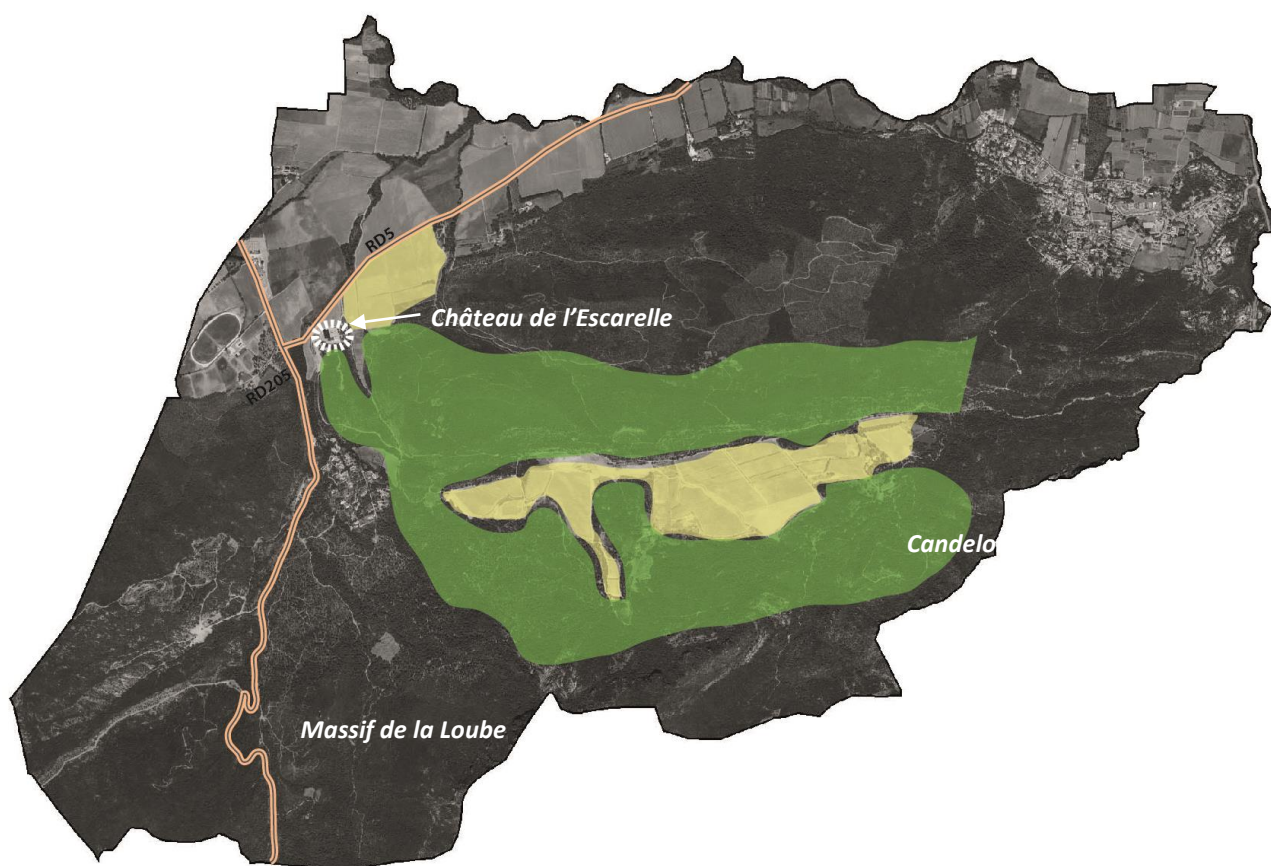


3. Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de l'Escarelle : Ast

3.1. Contexte

Le château de l'Escarelle se trouve à l'Ouest du territoire de la commune de La Celle, au croisement de la route départementale 5 et de la route départementale 205.

Ce domaine viticole exploite 100 hectares de vignes, principalement entre le massif de la Loube et le Candelon.

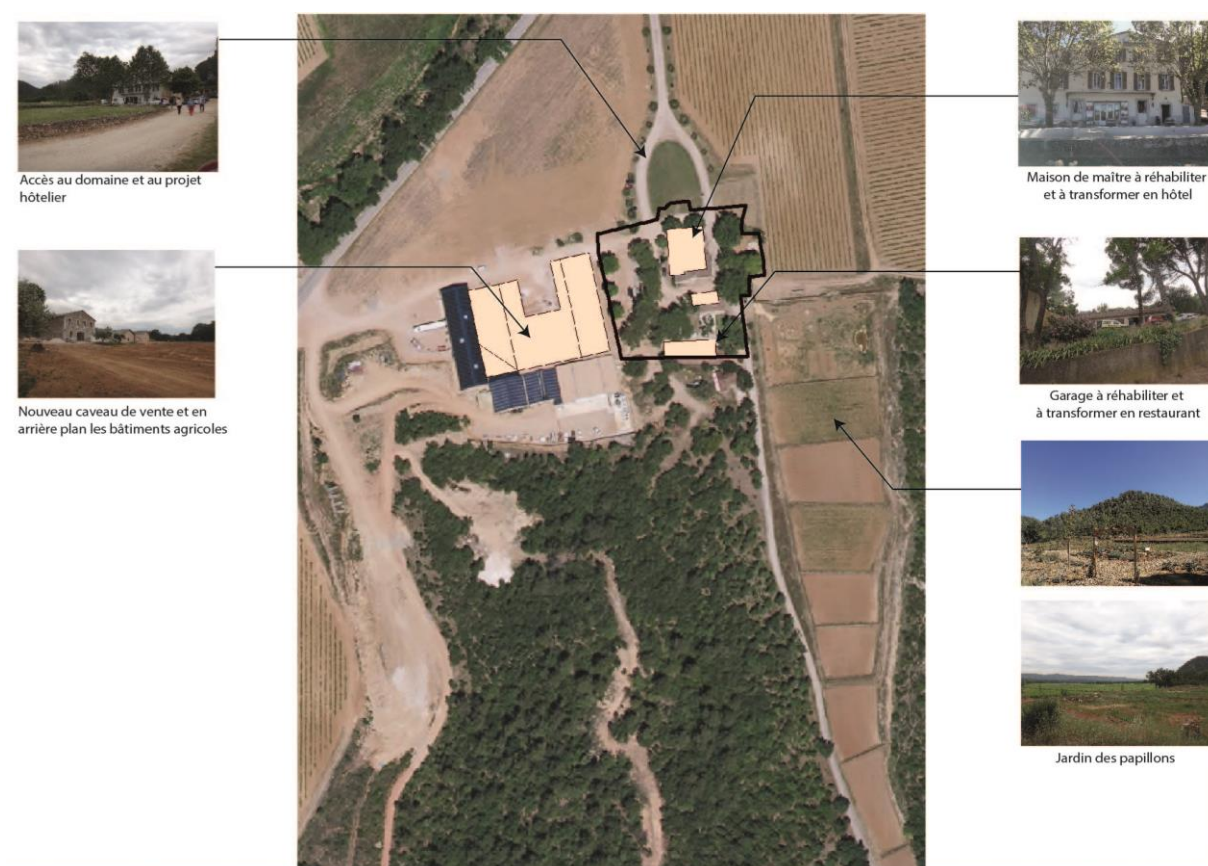




3.2. Présentation du projet

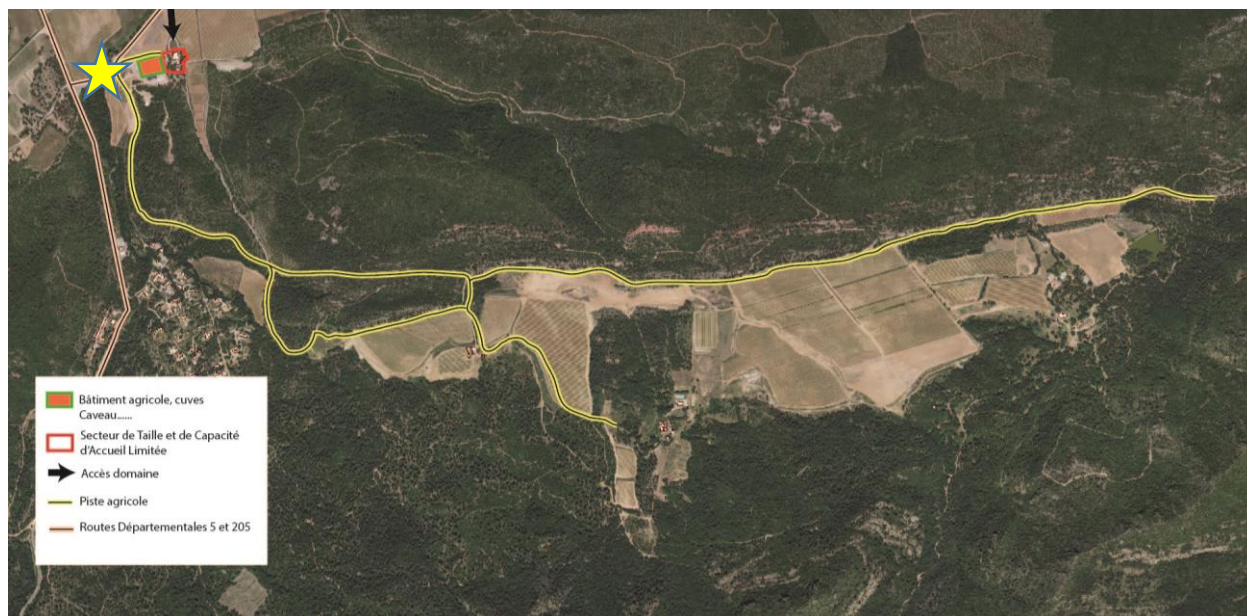
Le projet consiste en la création d'une structure hôtelière qui prendra appui sur la demeure de maître existante, qui accueillait le caveau de vente avant la création des nouveaux bâtiments. La maison de maître comprendra l'accueil de l'hôtel et des chambres.

Un restaurant sera édifié en lieu et place des garages actuels, qui ne servent plus à l'activité du domaine. Il pourra accueillir environ 60 couverts.



3.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

a) Orientation 1 : Maintenir les accès et dessertes agricoles



Depuis la cave, un chemin agricole relie les bâtiments agricoles aux parcelles cultivées situées dans le massif. Cet accès doit impérativement être maintenu afin de ne pas compromettre la pérennité de l'exploitation et de ne pas créer de conflit entre l'activité principale et le projet hôtelier.



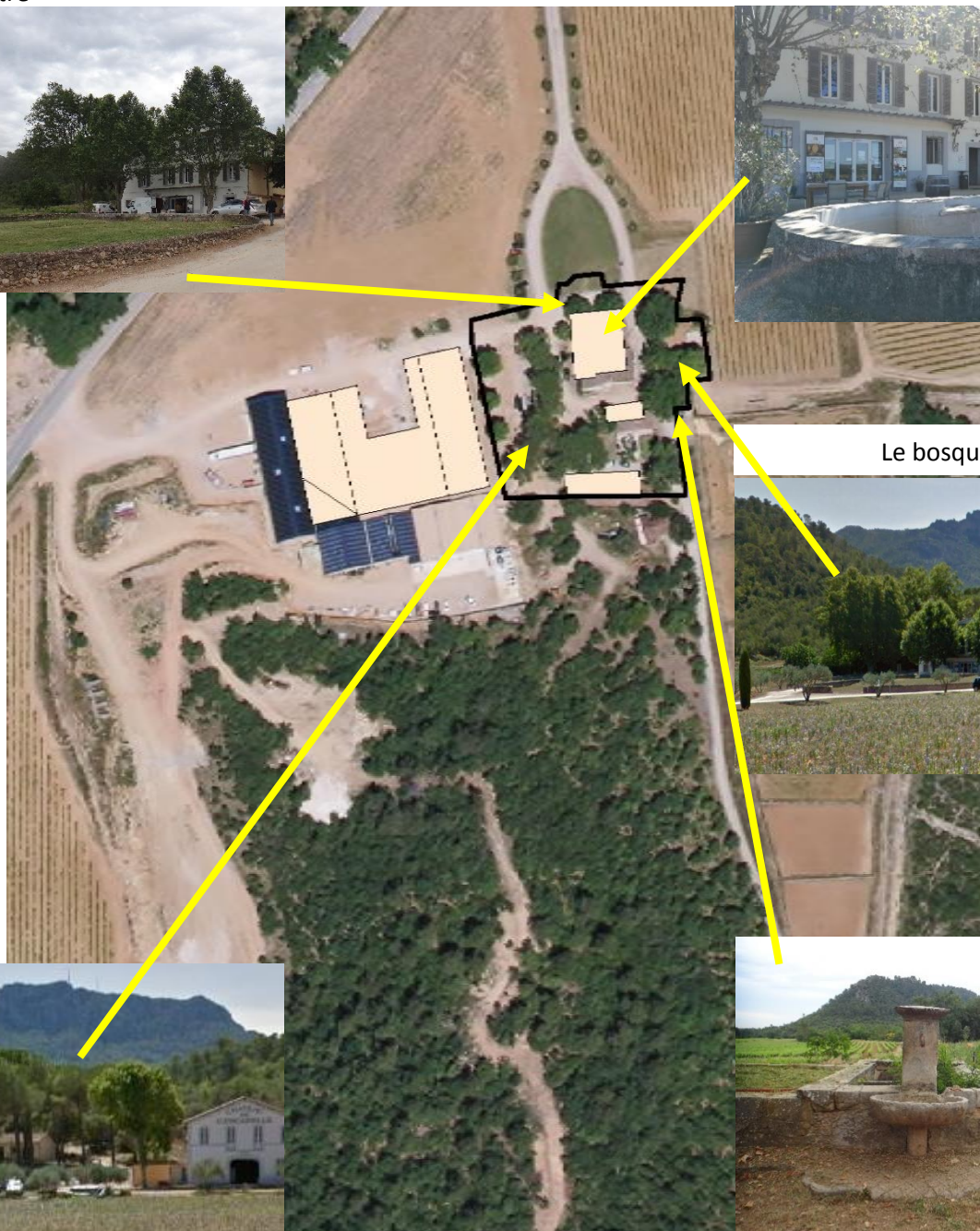
★ Accès agricole situé à l'Est des bâtiments de l'Escarelle : cave, chai....

b) Orientation 2 : Préserver les éléments patrimoniaux remarquables

Les platanes face à la maison de maître



La façade de la maison de maître



Le bosquet de platanes



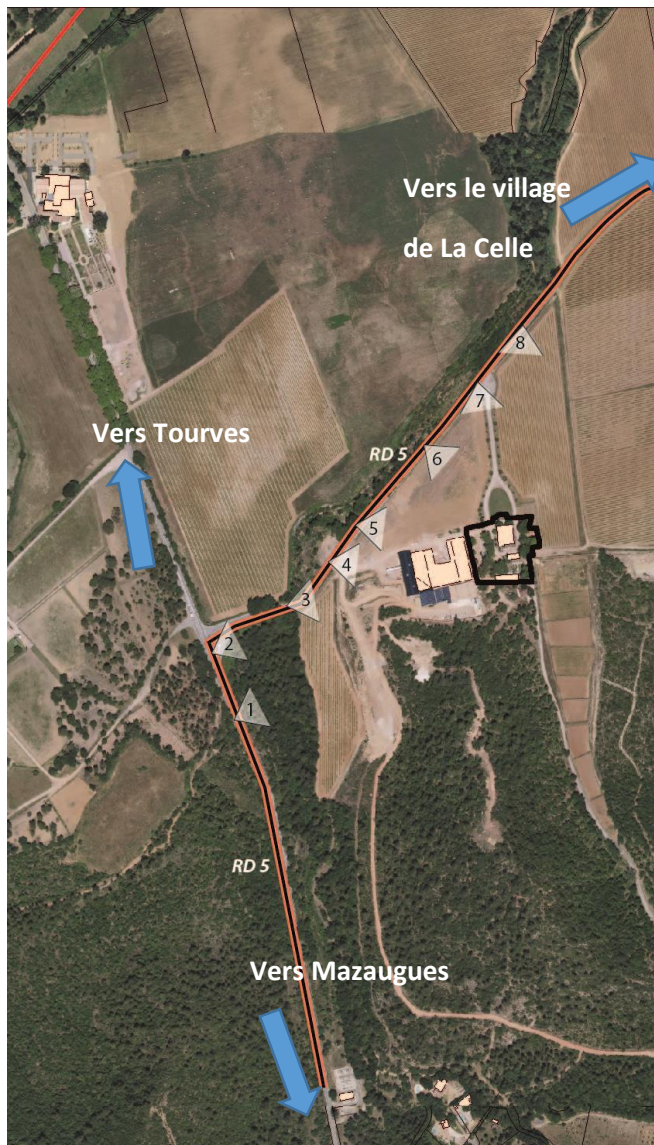
Bosquet de pins entre la maison de maître et la cave



Le lavoir

c) Orientation 3 : Assurer l'intégration paysagère du projet

Les vues sur le domaine existent essentiellement depuis la RD5



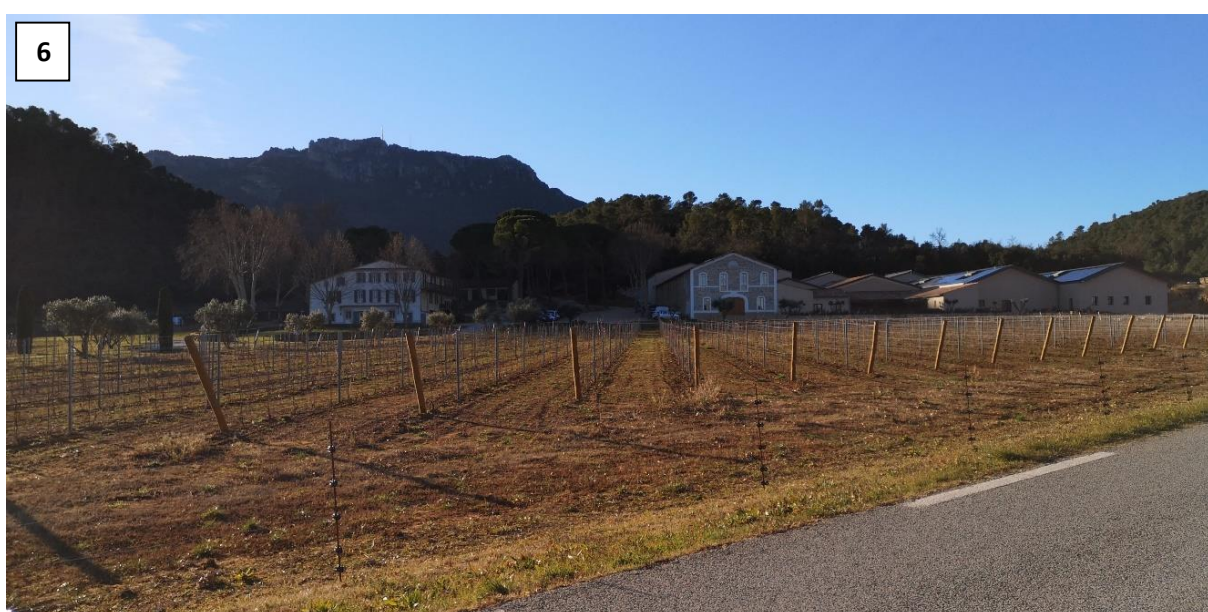
En venant de Mazaugues depuis la RD 5 les boisements masquent les vues sur le Domaine.



En empruntant toujours cet axe, en direction du village de La Celle, en raison de la topographie on ne perçoit que les toits des premiers bâtiments agricoles et de la cave.



En poursuivant, les bâtiments agricoles et la cave masquent les vues sur le site du projet.



Juste avant l'entrée du domaine, c'est un bosquet de pins qui masque les vues sur le site du projet.



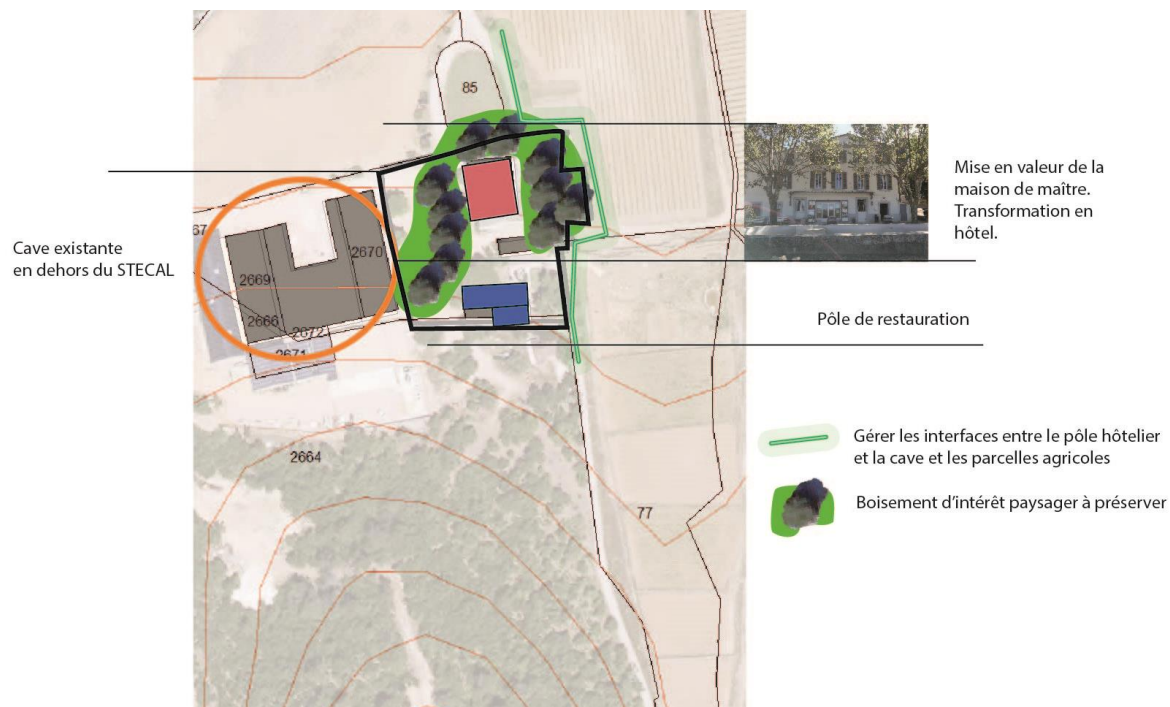
Au niveau de l'entrée du Domaine, la maison de maître occulte le site du projet.



Depuis le village de La Celle, et en se rapprochant de l'entrée du domaine ce sont les boisements, essentiellement des platanes, qui masquent les vues sur le site. Ils ont un grand intérêt paysager.

3.4. Le projet pressenti

a) Organisation du projet et orientations paysagères



La première partie du projet consiste en la réhabilitation de la maison de maître et en sa transformation en hôtel. La seconde partie consiste en la réhabilitation des garages qui feront l'objet d'une extension à l'arrière du bâtiment et qui seront transformés en restaurant. Les vues sur le domaine depuis la RD ne seront donc pas modifiées.