SOMMAIRE

Préambule 2

Rappel des dispositions 3

Motivations et objectifs de la révision de PLU 4

Le document d'urbanisme actuel 5

1. Analyse de l'état initial de la commune 7

Situation géographique et administrative 8

Contexte physique 10
Relief – Hydrographie
Géologie

Environnement naturel 15
Le couvert végétal
La sensibilité paysagère
Les composantes paysagères
Les cônes de vue sensibles
Les risques

Cadre bâti et fonctionnement urbain 25
Répartition de l'urbanisation
Typologie architecturale
Le paysage bâti des entrées de ville

Infrastructures routières 34

Réseaux et salubrité publique 39
Eau potable
Assainissement
Déchets
Energie renouvelable

2. Développement socio-économique de la commune 48

Démographie 49
Evolution de la population
Répartition par tranches d'âge
Quels nouveaux arrivants?

Habitat 54
Evolution du nombre de logements
Le rythme de la construction
Les logements conventionnés
Type de résidence
Composition des ménages
Mobilité et déplacements

Activités socio-économiques 61
La population active
L'activité économique

3. Bilan des potentialités et des contraintes 85

Tendances et enjeux 88
Les risques
Les zones à enjeux

Conclusion 90

4. Justifications des dispositions retenues 91

Options retenues dans le PADD 92

Justifications des dispositions du règlement 93

Incidences des dispositions retenues 108
Incidences sur le développement socio-économique et urbain
Evolution des surfaces du zonage
Incidences sur l'environnement
Emplacements réservés
Espaces boisés classés
Mesures compensatoires

Compatibilité du PLU avec les dispositions supra-communales 116
La loi Montagne
Le SCoT de Mende
Les projets d'intérêt général
Les servitudes d'utilité publique
Les SDAGE et SAGE

PREAMBULE

La globalité du travail a été réalisée par le cabinet GAUDRIOT.

Suite a une défaillance du bureau d'études, l'association Habitat et Développement de la Lozère (HDL) a été retenue en 2008 pour terminer le PLU de la commune.

Il a été convenu avec la mairie que le travail d'HDL pour le rapport de présentation consistait en l'actualisation des données au regard de différents opérations ou programmes à l'étude en 2005 et aujourd'hui réalisés.

RAPPEL DES DISPOSITIONS

La gestion du territoire communal a depuis longtemps fait l'objet de la plus grande attention des élus locaux. Elle s'est concrétisée par des documents d'urbanisme établis en fonction de l'évolution de la réglementation.

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune du Chastel Nouvel, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16 octobre 1987, a fait l'objet de quatre procédures de modification, datées respectivement des 4 décembre 1987, 28 août 1989, 8 novembre 1996 et 27 avril 1999. Il a également fait l'objet d'une mise à jour.

Aujourd'hui, compte tenu du temps écoulé depuis l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols et des évolutions du territoire, la commune du Chastel Nouvel a décidé, par délibération du 25 septembre 2001, de procéder à la révision totale de son Plan d'Occupation des Sols, valant Plan Local d'Urbanisme selon la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000.

MOTIVATIONS ET OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

Au regard du nouveau contexte législatif et réglementaire du développement territorial, le P.O.S. (Plan d'Occupation des Sols) n'est plus en mesure de remplir son rôle de planification du développement urbain communal en raison notamment :

- de l'obsolescence des données socio-économiques sur lesquelles il se base,
- des évolutions urbaines et foncières survenues depuis l'élaboration initiale.

En effet, Chastel Nouvel fait partie du canton de Mende Nord. Sa proximité avec le chef-lieu du département (7 km) fait de la commune un territoire soumis à une forte pression urbaine due à l'arrivée d'une population active travaillant à Mende. La croissance de Chastel Nouvel s'inscrit dans le schéma classique de **l'exode urbain** (migration de la ville centre vers les communes périphériques).

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chastel Nouvel s'inscrit donc dans une gestion raisonnée du territoire afin de freiner le phénomène de cité-dortoir auquel la commune est confrontée.

Contrairement au Plan d'Occupation des Sols, le PLU est un outil dynamique qui permettra de:

- favoriser le renouvellement urbain (actions sur les quartiers, emplacements réservés pour des opérations d'intérêt public…),
- projeter la réalisation de quartiers nouveaux,
- lutter contre l'étalement urbain et aboutir à une utilisation rationnelle des terrains constructibles selon une programmation souhaitée et maîtrisée par la commune

A retenir…

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme est l'occasion pour la commune d'afficher une politique de gestion de son territoire fondée sur les principes respectueux des articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme:

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant…"

"….les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre…en respectant les objectifs de développement durable,…
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale…
- une utilisation économe de l'espace…la préservation…la prévention des risques…"

LE DOCUMENT D'URBANISME ACTUEL

Rappel des choix retenus
Le POS de 1987 prévoyait, dans ses hypothèses d'aménagement, une population de 740 habitants au 01/01/1995 (selon les tendances observées dans les années 1980).
Il estimait également un nombre moyen annuel de 8 logements construits par an et des besoins en surface théorique de 8 ha.

Le POS prévoyait l'organisation de la commune de la façon suivante :

- favoriser le développement urbain à l'Ouest de la RD 806, côté bourg ancien, pour limiter notamment les inconvénients dû à la présence de l'axe routier;
- orienter le développement de manière à recentrer le village autour de la mairie au Nord du centre ancien;
- stopper le développement de l'urbanisation dispersée à l'Est de la RD 806 le long de l'ancienne route de Mende;
- préserver les possibilités d'accueil des activités artisanales;
- préserver les terres agricoles de bonne valeur notamment celles situées à l'Ouest du bourg les plus exposées à l'urbanisation;
- maintenir le caractère rural des hameaux

Bilan
Le POS a subi trois modifications entre 1987 et 1996. Aucune d'entre elles n'a eu pour but de définir de nouvelles zones constructibles.
Ce n'est qu'en 1999 que la municipalité a décidé d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, en vue de l'accueil de futures populations (phénomène accentué par la création d'une nouvelle école au cours de la même année).
Ces extensions se sont focalisées sur les secteurs du Chastel et d'Alteyrac où la pression foncière était importante (15 constructions nouvelles par an) du fait de leur positionnement près de l'axe RD 806.
Au regard du POS actuel, la gestion de l'urbanisation communale s'est faite jusqu'à présent au coup par coup, développement qui va à l'encontre d'une politique raisonnée du territoire.

<u>Plusieurs constats</u>

→ Les espaces consacrés à l'agriculture se sont maintenus malgré une diminution du nombre d'actifs agricoles, en particulier des chefs d'exploitation.

→ Au niveau des tendances, les hypothèses retenues (horizon 95) lors de l'élaboration du POS sont nettement au-dessus des valeurs actuelles:

- pour la **démographie**, l'hypothèse retenait une évolution de 4 % par an (soit 740 habitants en 1995), alors que de 1982 à 1999, l'évolution n'a été que de 1.30%, soit 626 habitants recensés en 1999 (2.41% de 82 à 90 et 1.14 % de 90 à 99), les soldes migratoire et naturel ayant tendance à s'équilibrer.

- pour la construction, la prévision d'accroissement du nombre de logements avait fixé l'enveloppe foncière nécessaire à 8 hectares de 1985 à 1995, soit 80 logements en 1995. Cet objectif a été atteint (283 logements au total en 1999). Cet état résulte pour l'essentiel de la construction neuve, mais aussi de la réfection et de la rénovation de bâtiments existants (notamment pour des résidences secondaires).

→ *Les disponibilités offertes par le zonage du POS restent encore importantes. Les extensions récentes se sont développées pour l'essentiel en continuité des zones urbaines existantes, et de façon plus diffuse le long des voies qui desservent Mende. Mais il reste encore de nombreux terrains inoccupés en* zones INA ou NB, le plus souvent de grandes surfaces

(environ 3 000 m²), notamment au Sud du bourg et en deuxième rideau de la RD 806 vers Alteyrac.

→ On peut estimer les disponibilités à environ 13 ha, dont 4.5 ha en zone NB et 8 ha en zone INA.

→ La forme urbaine actuelle n'est pas homogène et s'est répartie essentiellement en deux points d'accroche de l'habitat (Chastel et Altayrac).

→ Parallèlement au développement de l'urbanisation, le réseau d'assainissement s'est développé avec la création de la station d'assainissement sur le village du Chastel.

→ Le COS des zones UB limité à 1 semble trop fort et inadapté au type d'urbanisation déjà développé sur les pentes environnantes du bourg du Chastel où un COS de 0.40 semble plus approprié. Seule une zone UB avec un COS de 1 reste pertinente du fait de sa proximité en périphérie immédiate avec le centre ancien du bourg.

ZONES (surfaces)	Modification 1989	Modification 1996	Modification 1999
UA UB	8 10	8 10	8.2 31.1(1)
INA IINA INAX	23 - 1.5	23 - 1.5	21.2 - 4.1
NB	28	28	11.7
INC IINC	1 461.7 2	1461.7 2	1 456.50 2
IND IIND	2 1 614.3	2 1 614.3	0.8 1 615

L'objectif du PLU sera d'essayer de garder la même enveloppe urbaine en rentabilisant l'ancien zonage où subsistent encore de nombreuses disponibilités.

(1) On constate une très forte augmentation de la surface en zone UB car de nombreuses parcelles en zone NB ont été divisées et transformées en zone UB. De plus, lors de la modification de 1999, des zones UB sur les bourgs du Chastel et La Fagette ont été légèrement élargies.



1. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE LA COMMUNE

Les mutations sociales, démographiques et économiques qui caractérisent notre époque se traduisent par des phénomènes aussi variés que la déprise agricole, le développement touristique ou encore l'extension des zones urbaines.
Au Chastel Nouvel, la question est de savoir comment l'identité et les valeurs propres à la commune, associées directement à la qualité des zones naturelles, des sites et des paysages, pourront survivre à ces changements et notamment au phénomène de "desserrement" de l'agglomération de Mende auquel la commune est soumis.

Réfléchir sur les enjeux et définir des stratégies pour préserver ces valeurs naturelles, suppose d'établir au préalable un descriptif de l'environnement qui compose le territoire et d'en situer les caractères et les spécificités.

SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

La commune du Chastel Nouvel est située au centre du département de la Lozère et appartient au canton de Mende-Nord avec quatre autres communes: Pelouse, Le Born, Badaroux et Mende. Elle fait enfin partie de la Communauté de Communes de Terre de Randon avec les communes du canton de Saint Amans.

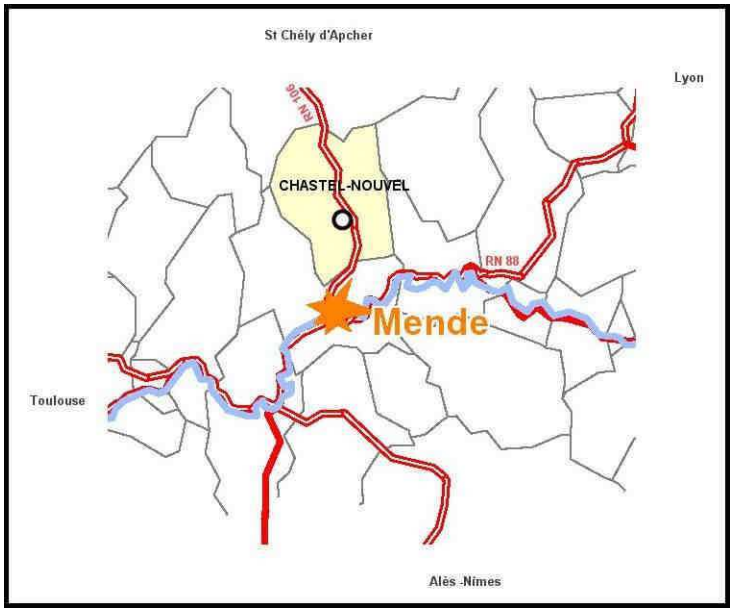
Le Chastel Nouvel compte, au recensement général de la population de 1999, 626 habitants (population sans double compte) qui se répartissent inégalement sur un vaste territoire de 3 150 hectares. La densité moyenne est donc de 20 habitants/km².

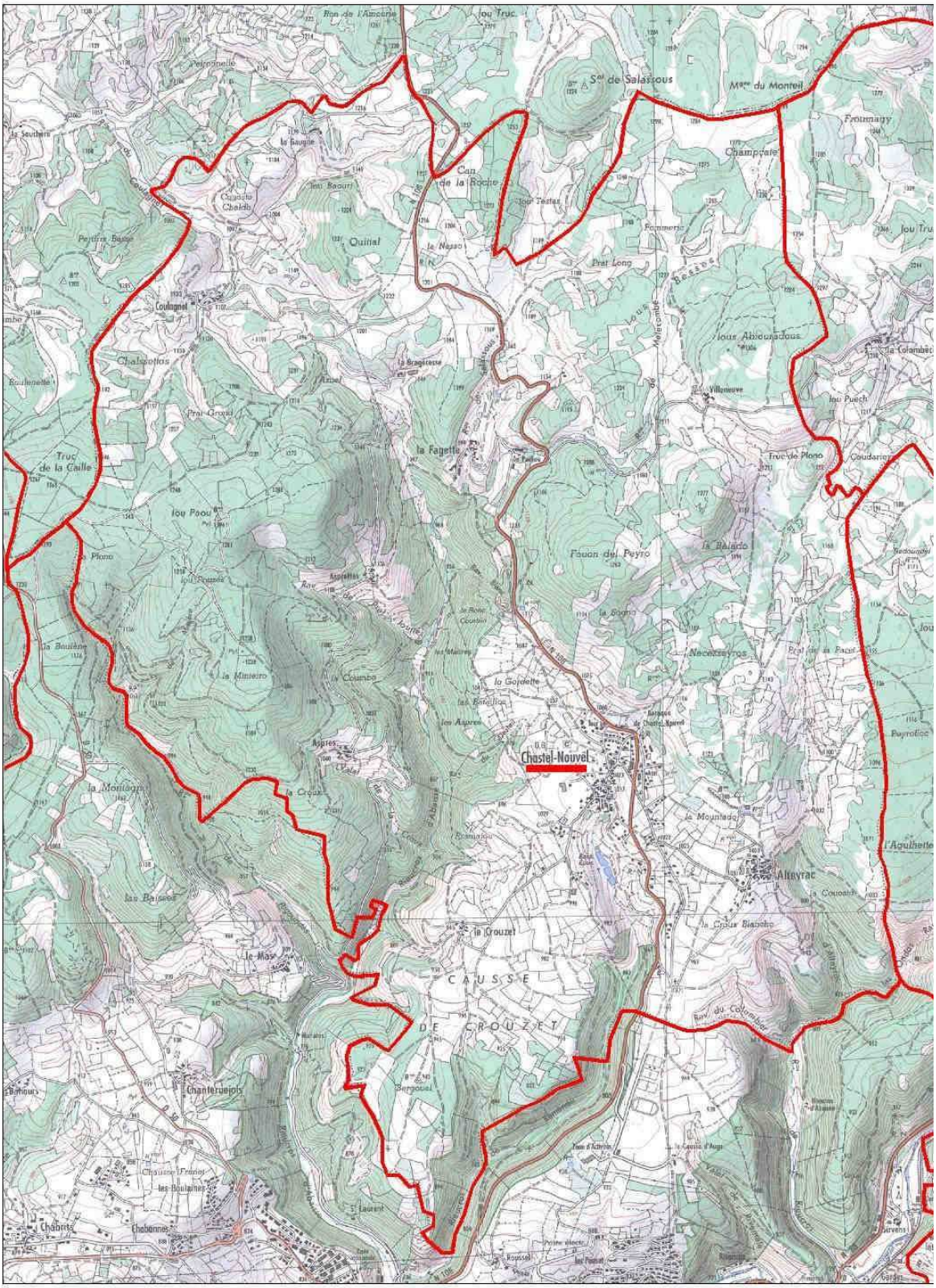
La commune est limitrophe à celle de Mende (chef-lieu du département) qui se situe à moins de 7 km au Sud, par la route nationale 106. Cet axe traverse la commune sur plus de 7 km et assure la liaison entre le Nord (Saint Chély d'Apcher) et le Sud de la Lozère, et plus loin le département de l'Hérault.

La particularité du bourg du Chastel Nouvel réside dans le cadre physique dans lequel le village s'est développé. En effet, la quasi-totalité du territoire communal est située au-dessus de 1 000 mètres d'altitude, le point culminant dépassant 1 300 mètres. De ce fait, les hivers sont parfois rudes.

Chastel Nouvel possède une grande richesse en terme de paysages :

- le Sud des monts granitiques de la Margeride
- les Causses calcaires du Crouzet et de l'Auge.




Chastel-Nouvel
Altayrac
la Fagette
Fauon del Peyro
la Gojolette
la Mounteda
la Crouzet
CAUSSE
DE
CROUZET
Chanterusejols
Chabrits
Chabannes
Coulagnet
Quintal
Champyale
Fromagy
Villeneuve
Truc de la Calle
Truc de Plono
Plono
la Montagne
la Bouisène
la Minière
la Coumbe
Aspres
les Baisses
le Mas
Bergouse
Pradal
Necessetros
Peyrolles
l'Aguilhette
la Balade
Prat Long
Jous Amounadous
Jou Puech
Jou Poou
Peyrotte Basse
Peyrotte Haute
la Bragassesse
Prat Grouzi
la Boulène
les Boutaines
Chataignes Frades
St Laurent
Roussel
les Pascals
Mas du Monteil
St de Salassous
Cau de la Roche
Jou Truc
la Saugue
la Nesso
Pont Long
Jou Puech
la Colombière
Coudarière
Necessetros
Peyrolles
Rav du Colombier
Rav de la Croix
Rav de la Fontaine
Rav de la Fontaine Basse
Rav de la Fontaine Haute
Rav de la Fontaine Haute
Rav de la Fontaine Basse
Rav de la Fontaine Haute
Rav de la Fontaine Basse
Rav de la Fontaine Haute
Rav de la Fontaine Basse

CONTEXTE PHYSIQUE

RELIEF – HYDROGRAPHIE

Le relief est particulièrement accidenté, notamment au Sud avec la présence de vallées étroites et ravins (vallée des Rieucros, ravin de Prat Jounes, ravin du Colombier…) au fond desquels coulent des ruisseaux à faible étiage. Ces cours d'eau constituent l'essentiel du réseau hydrographique.

Le ruisseau de Coulagnet, après de nombreux détours va rejoindre la Colagne à Marvejols pour ensuite affluer dans le Lot aux Ajustons.

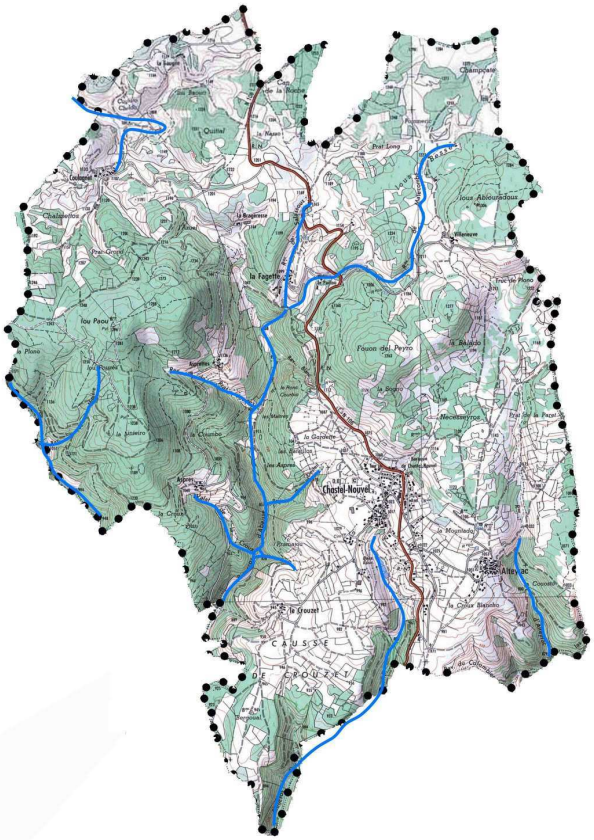
L'altitude la plus basse est de 783 mètres à l'extrémité Sud de la commune et la plus élevée est de 1 306 mètres vers le hameau de Villeneuve. Le relief est orienté selon une inclinaison Nord-Est / Sud-Ouest.

Au Sud se trouvent les causses du Crouzet et d'Auge (à 900 et 1 000 mètres) qui surplombent la commune de Mende. Au travers de ces causses descendent des ruisseaux qui entaillent la couche géologique de calcaire et donnent naissance à des ravins (ruisseau d'Alteyrac, de Rieumenou…).

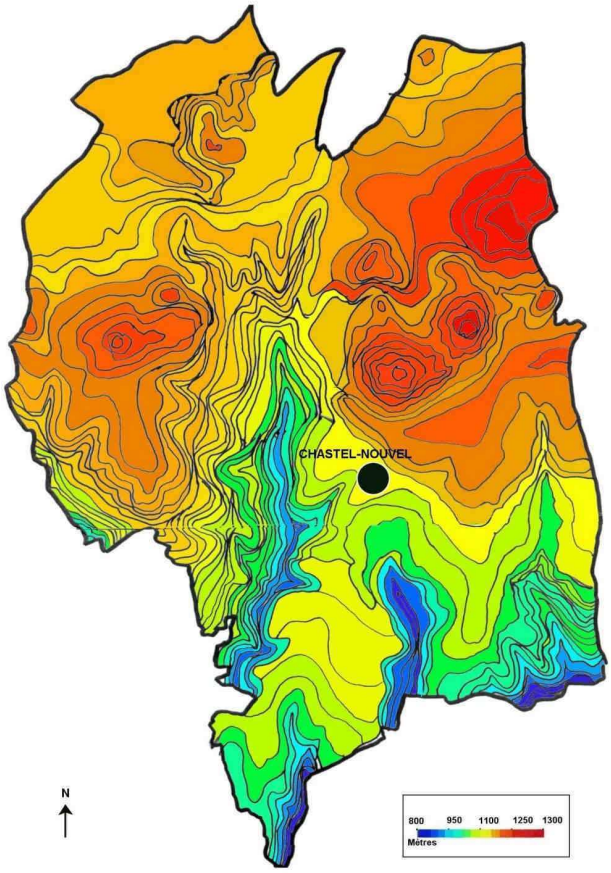
Le ruisseau d'Abaisses a creusé une vallée isolant les hameaux d'Aspres et d'Asprettes, créant une cassure topographique au centre de la commune. Le versant Est de cette vallée est beaucoup plus abrupt que celui de l'Ouest et culmine au relais de télévision à 1 296 mètres (Lou Paou).
A l'Est, l'inclinaison est beaucoup plus régulière. La route nationale 106 a d'ailleurs épousé les courbes de niveaux. Au Nord de la commune, le relief est compris entre des altitudes de 1 225 mètres au Can de la Roche et 1 300 mètres au dessus de Villeneuve.

Caractéristiques principales du relief et de l'hydrographie

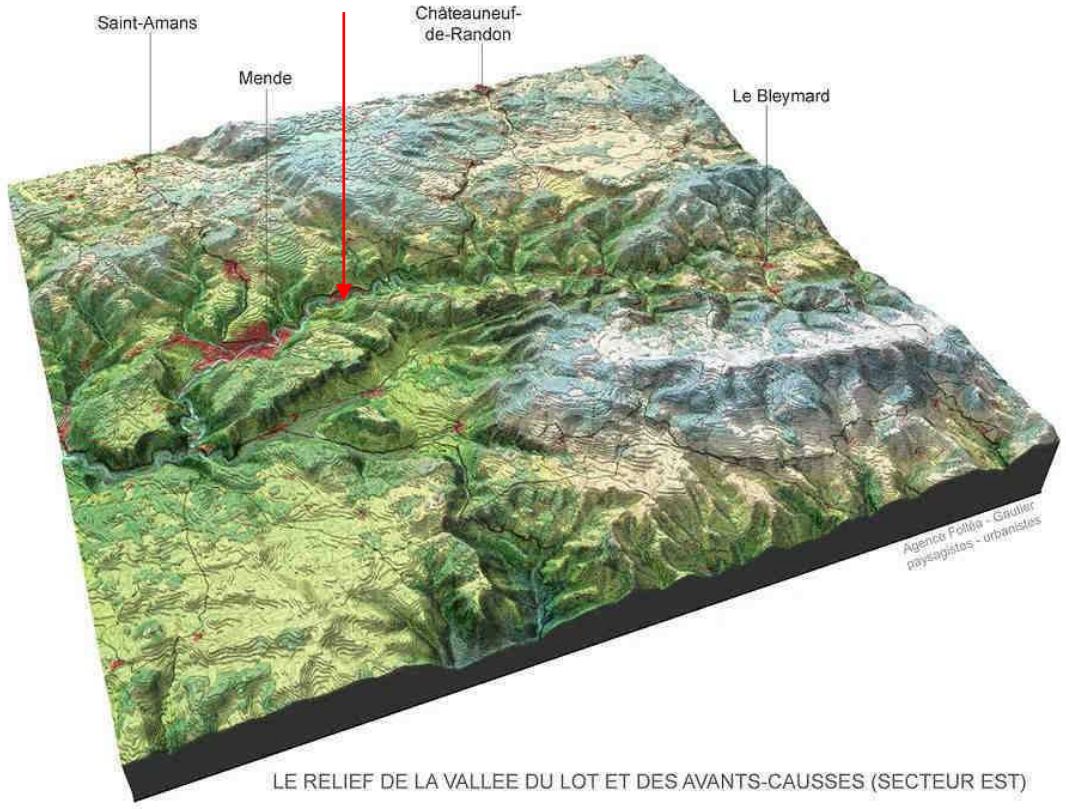
- Un territoire situé au dessus de 1 000 mètres d'altitude
- Un relief accidenté au Sud (vallées abruptes, ravins…) et plus régulier au Nord
- Un réseau hydrographique réduit à des cours d'eaux à faible étiage
- Un relief qui a induit une organisation urbaine particulière (hameaux de Aspres et Asprettes)



HYDROGRAPHIE



le Relief



LE RELIEF DE LA VALLEE DU LOT ET DES AVANTS-CAUSSES (SECTEUR EST)

GEOLOGIE, les trois roches

Les schistes sont les plus anciennes roches du secteur (sans doute antérieures à - 400 millions d'années), caractérisées par leur aspect feuilleté et leurs couleurs grises, plus ou moins sombres. Ce sont d'anciennes argiles soumises à de forts plissements entre - 330 et - 300 millions d'années.

Le granite de la Margeride est monté des profondeurs de l'écorce terrestre, entre - 315 et -285 millions d'années, à travers la masse des schistes qui formaient alors une montagne. L'aplanissement de ce relief par l'érosion le mettra à jour au cours des millions d'années qui ont suivi.

Le calcaire est une boue riche en carbonate de calcium qui s'est déposée au fond des mers de l'ère Secondaire (entre 200 et 140 millions d'années avant notre ère) sur un haut-fond et qui s'est transformée en roche. La couverture calcaire s'étend aujourd'hui sur les plateaux comme au Crouzet, ou Alteyrac. Ces zones représentent les pièces éparses d'un puzzle bien entamé par l'érosion (ravin).

La commune est située au sud du massif granitique de la Margeride (granite porphyroïde calco-alcalin à biotite), prolongé dans les schistes cristallins.
Au Sud du territoire communal, le causse du Crouzet, calcaire gris.
Autour d'Alteyrac, prolongement calcaire de la région de Mende (causse d'Auge).

Contraintes et dispositions:

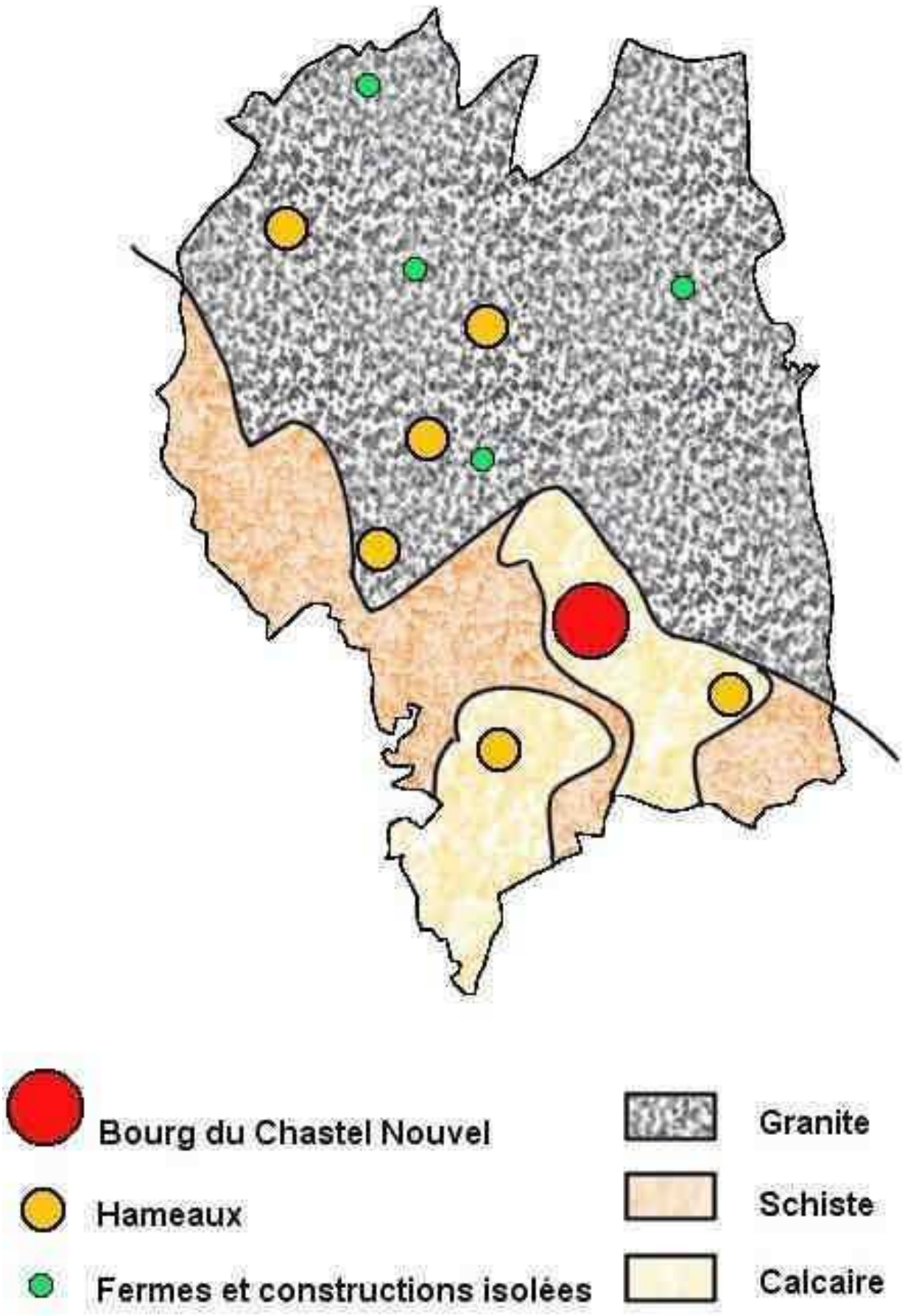
Le secteur est sensible d'un point de vue géologique. Cependant, les éboulements actifs semblent rares. Les éboulis sont en majorité présents en bordure du massif granitique et à proximité de la RD 806.

Aujourd'hui, certains de ces éboulis sont stabilisés et diversement colonisés par la végétation. Liés à la gélifraction (alternance gel-dégel), ils pourraient représenter pour l'essentiel la signature des actions climatiques tardiglaciaires.

Néanmoins, la commune du Chastel Nouvel est concernée par des risques de mouvements de terrain. Une étude des risques géologiques a été réalisée par le CETE MEDITERRANEE en septembre 1985. Celle-ci, basée sur des observations de surface, n'a qu'une valeur indicative et n'a fait l'objet d'aucune procédure de validation. De ce fait, la précision des résultats obtenus ne peut être comparée avec celle qui pourrait résulter d'une étude plus approfondie comportant notamment des investigations du sous-sol par sondage ou des visites détaillées des falaises…

Caractéristiques géologiques principales

- Un territoire carrefour où se confrontent trois zones géologiques:
  - les causses calcaires du Crouzet et de l'Auge
  - les massifs granitiques de la Margeride
  - les schistes
- Un territoire soumis à des contraintes géologiques (éboulements, glissements de terrain…)


Bourg du Chastel Nouvel
Hameaux
Fermes et constructions isolées
Granite
Schiste
Calcaire

ENVIRONNEMENT NATUREL

LE COUVERT VEGETAL

Sur un territoire de 3 150 hectares, on compte 630 à 790 hectares en taillis, 960 ha de landes, le reste étant constitué de terres labourables, de prés, de pâturages.

La forêt est représentée par des résineux en grande partie, des feuillus (érables, acacias, frênes et ormes), des arbustes à fruits (mûres, framboises, myrtilles) et buissons avec des ronces. En bordure du parcellaire agricole, on trouve des haies et bosquets ainsi que quelques fruitiers.

Le Chastel présente un paysage de ravins et de moyenne montagne limité géographiquement par le ravin du ruisseau de l'Abaisse, avec une vaste étendue de pentes boisées sur lesquelles se sont implantés les hameaux d'Aspres et Asprettes.

Au Sud de la commune, les ravins marquent une frontière naturelle avec les causses. Au Nord, les rebords des plateaux de la Margeride (plateaux du Roy) sont ponctués de versants boisés et de landes.

Dans sa partie Nord et centre-Ouest, la commune présente les traits de caractère de la Margeride, principalement autour des villages de Villeneuve et de Coulagnet, mais également du côté d'Aspres et Asprettes.
La Margeride est un plateau dont les ondulations sont marquées par des blocs de granite, et dont les éléments identitaires sont les genêts, les bois de feuillus (bouleaux, frênes, hêtres, chênes…) et de résineux.

Contraintes et dispositions :

Pour la commune de Chastel Nouvel, quatre forêts bénéficient du régime forestier :

- Forêt domaniale de Mende, propriété de l'Etat (52 hectares)
- Forêt sectionnale d'Aspres (7.0a 5ha)
- Forêt sectionnale d'Alteyrac (9.19ha)
- Forêt sectionnale du Chastel Nouvel (8.39 ha)

Aucune Zone Naturelle d'Intérêt Floristique ou Faunistique n'est recensée par la Direction Régionale de l'Environnement sur le territoire communal.

LA SENSIBILITE PAYSAGERE

Certaines zones de la commune apparaissent comme des espaces naturels sensibles identifiés à partir d'éléments les plus remarquables du point de vue des paysages. Ces secteurs, bien que n'étant pas protégés par un statut particulier, devront être exclus des zones à urbaniser.



Paysage de la Margeride aux alentours du village de Villeneuve



Paysage du Causse Crouzet, un espace ouvert et cultivé



Vue sur le bourg de Chastel. En arrière-plan, les vastes plateaux du causse

La mosaïque des paysages qui compose le Chastel Nouvel trouve son explication dans la variété de cinq grands facteurs d'influence :

- ✓ **La nature des roches**
- ✓ **Le relief et l'étagement de la végétation qui lui est lié**
- ✓ **Le travail des cours d'eau au contact des différentes roches**
- ✓ **Les différentes variantes du climat, où se côtoient influences méditerranéennes, montagnardes, atlantiques et continentales**
- ✓ **Les activités humaines**

Les différentes perceptions paysagères

Le paysage peut être abordé de différentes manières. Ainsi, plusieurs modes de perceptions existent au sein d'une même commune. Le Chastel offre des exemples remarquables en terme de diversité des vues.

Les vues rasantes

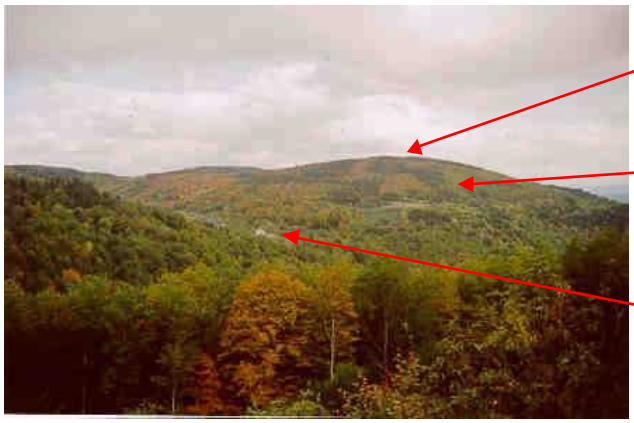
Elles s'observent à partir d'un secteur plan et dégagé. Les points de vue sont larges et dominés par une horizontalité importante. Ces vues sont représentées sur le territoire communal mais sont relativement sectorisées à cause notamment d'un relief marqué par des vallées très encaissées. Ce type de vue s'observe principalement sur les parties sommitales des interfluves (Causse Crouzet par exemple). En leur sein, quelques éléments perturbateurs viennent bloquer la ligne d'horizon. Ce sont bien souvent des regroupements boisés accrochés aux parties sommitales des croupes. Les échappées peuvent être importantes et créent un contraste face à l'encaissement et au cloisonnement des vues au sein des vallées.
La vue rasante révèle l'aspect sauvage du milieu.
L'importance du contraste entre les différents secteurs de la commune accroît l'impression de fragilité du milieu ainsi que leur nécessaire sauvegarde.

D'autres vues rasantes de moindre importance révèlent les fonds de vallées. Ce type de vue suit les talwegs et reste cloisonné par les versants pentus des interfluves. Il révèle les sinuosités des cours d'eau, la composition des berges ainsi que le type de végétation qui leur est lié.

Les vues plongeantes

Elles s'observent à partir d'un point haut et en position de rupture de pente. Ainsi, on possède une vue en contre-plongée qui permet de jouir d'un panorama sur les fonds de vallées et les plateaux des autres interfluves. Les vues plongeantes sont importantes lorsque les parties sommitales sont dégagées.
Si l'analyse des différentes trames urbaines et agricoles n'en est que facilitée, c'est avant tout la richesse du patrimoine naturel et l'émotion s'en dégageant qui priment, car, bien au delà d'une vue panoramique en contre-plongée sur les vallées, l'arrière-plan constitué des Cévennes et de la Margeride, accroît le sentiment de domination que l'on possède depuis certains sommets.

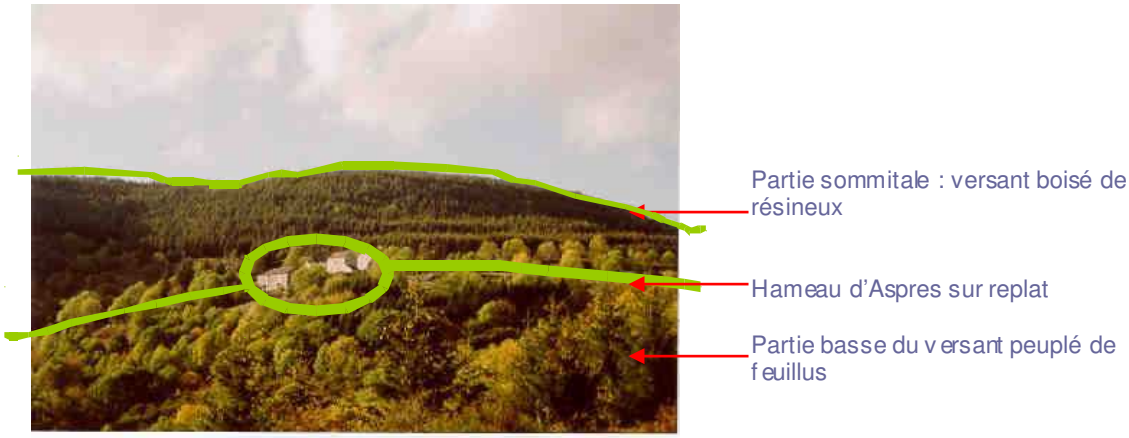
Du principal axe qu'est la RD 806, de nombreux sites en contrebas révèlent les fonds de vallées. Ceux-ci, anthropisés ou non, apparaissent majoritairement végétalisés. En effet, la majorité des hameaux et des villages se sont d'avantage positionnés au sommet des interfluves.
Les vues plongeantes sont nombreuses sur la commune. Cependant, en dehors de la D 806, les sites à partir desquelles elles s'observent restent difficilement accessibles.



Les vues frontales

Elles s'observent d'un point bas et révèlent plusieurs plans différents qui se succèdent. Ainsi, le premier plan est souvent un secteur horizontal. Les suivants sont composés d'un relief plus ou moins pentus et révélant de bas en haut plusieurs strates d'occupations ou d'aménagements humains (champs, villages, forêts…). Les vues frontales sont parmi les plus intéressantes car elles révèlent bon nombre d'éléments anthropiques ou naturels. Ce sont également les plus sensibles car le moindre élément perturbateur sur une strate peut remettre en cause l'équilibre visuel de l'ensemble. En effet, peu de zones sont cachées.

Au Chastel Nouvel, là encore, ce type de vue est exceptionnellement bien représenté.
Les formes du relief se prêtent volontiers aux vues frontales. La D 806, qui traverse le territoire communal du Nord au Sud, se présente comme un fabuleux belvédère à partir duquel une succession de cônes de vue révèle les différents regroupements bâtis, y compris le bourg.
Les vues frontales sont en grande majorité dominées par les boisements qui semblent envahir bien souvent l'intégralité des interfluves. Les villages situés à mi pente comme Aspres et Asprettes semblent perdus au milieu d'un océan de verdure qui, parfois, laisse apparaître des espaces plus dégagés formés par des prairies.



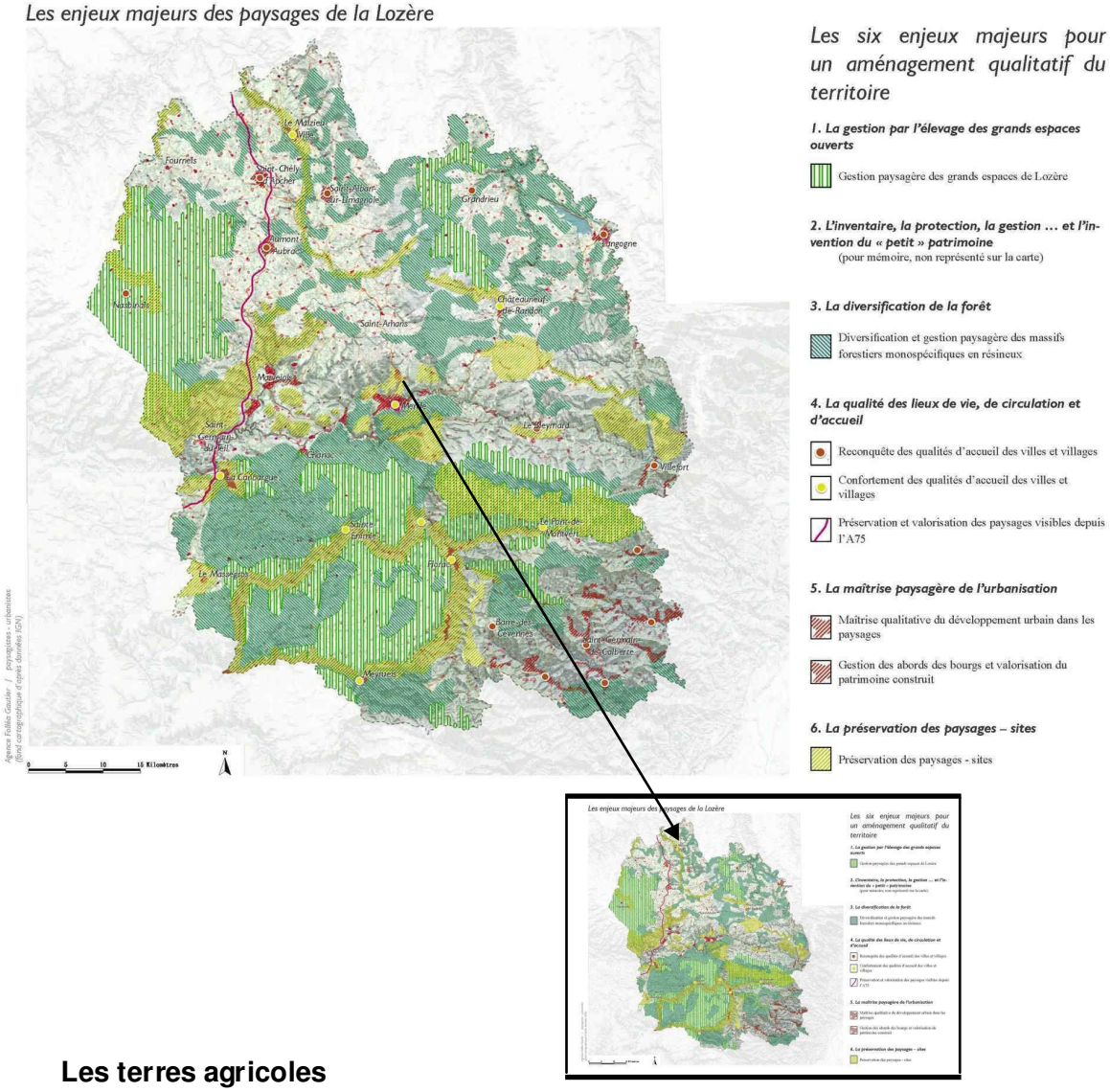
Exemple de vue frontale

Les différentes essences qui peuplent le territoire du Chastel composent une mosaïque de formes et de couleurs, surtout en automne et au printemps. Ici, l'étagement de la végétation est souvent peu perceptible tant la mixité est la principale donne en terme d'implantation. Seules les parties hautes, composées majoritairement de résineux, se démarquent du paysage d'ensemble.

Les lignes de crêtes sont révélées par des versants souvent boisés uniformément du talweg à la partie sommitale. Ainsi la jonction en ciel et terre est composée d'une ligne sur laquelle peu de bâtiments ou d'espaces anthropisés viennent perturber la transition.

Les vues sont importantes sur le territoire du Chastel. Cependant, de nombreux secteurs restent cachés (Villeneuve, Asprettes, Brageresse, …). Il est difficile de lire les traces de l'activité humaine sur le territoire. En effet, l'organisation du parcellaire est complexe et les relations entre le terroir agricole et le bâti sont difficilement perceptibles grâce à une analyse paysagère d'ensemble.
Les richesses sont cependant présentes et demandent une lecture à une échelle plus fine.

LES COMPOSANTES PAYSAGERES



➢ Les terres agricoles

Elles apparaissent d'une manière tout aussi évidente autour du bourg du Chastel, du Crouzet, d'Altayrac et de manière plus discrète à Coulagnet, la Fagette et Villeneuve.
C'est un paysage composite où se mêlent terres cultivées, landes, prairies naturelles et artificielles, pelouses sèches, (notamment sur les causses) prairies de fauche ou de pâturage… maillés de haies autour des hameaux et plus nus sur les Causses.
Il est évident que la présence des différents sols (granite, schiste et calcaire) et les différents reliefs sont un atout important pour la mise en valeur de cultures diversifiées et complémentaires.

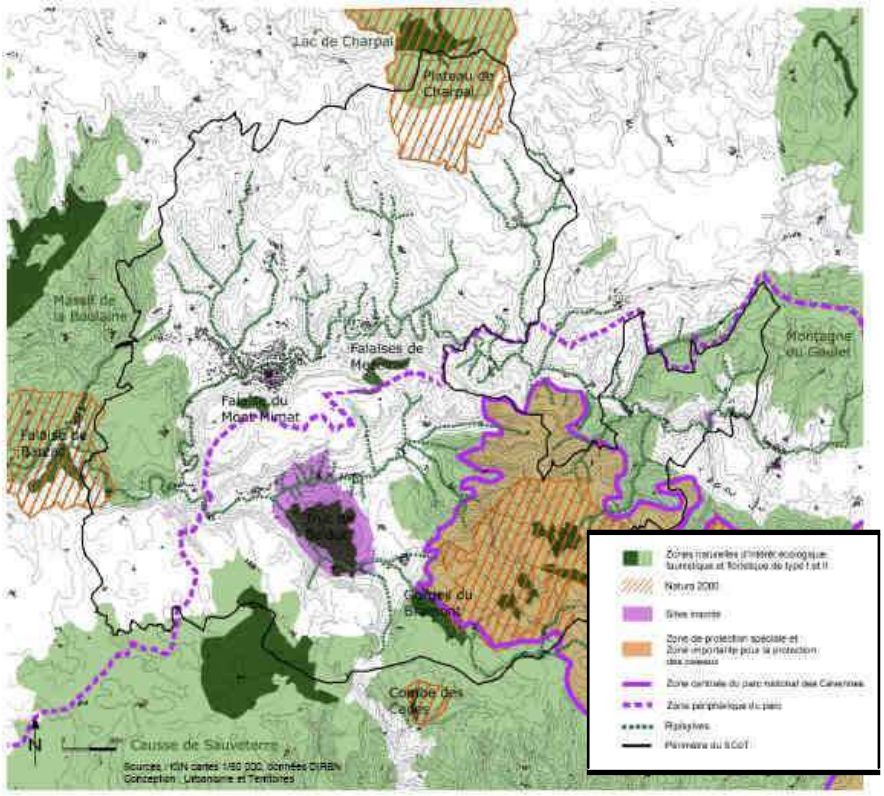
➢ Les espaces naturels

Présents dans tous les paysages, les haies et les bosquets rythment la lecture du paysage de la commune.
Les Haies et bosquets sont à préserver, car ils assurent une multitude de fonctions agronomiques :
- effet brise vent,
- protection du bétail contre les intempéries,
- lutte contre l'érosion,
- capacité de drainage,
- production de petites baies pour la faune sauvage,

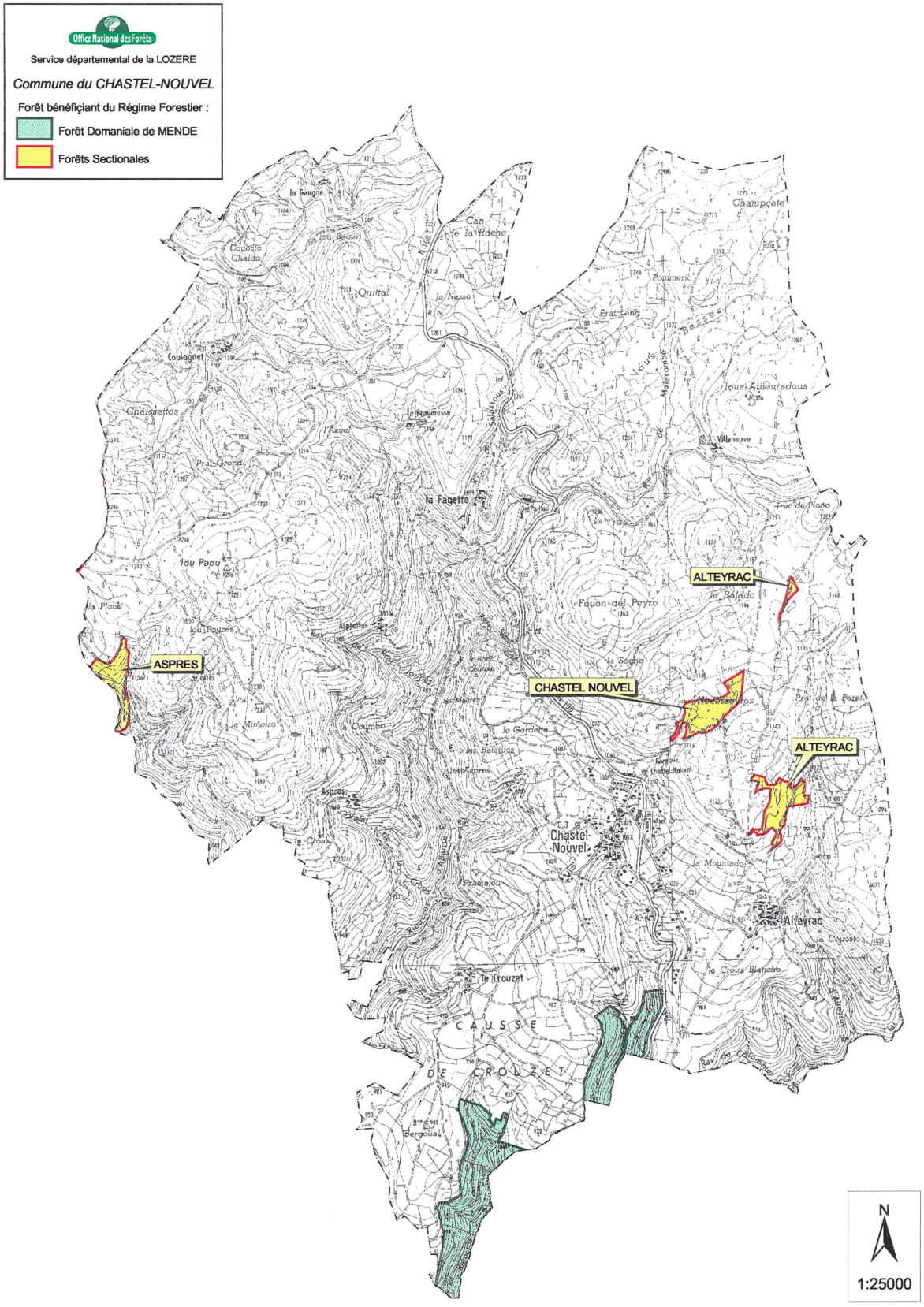
Ils forment également des barrières naturelles.

➢ Les espaces forestiers

Les divers boisements constituent des ensembles naturels de qualité et permettent l'expression de la diversité des milieux.



extrait du « diagnostic paysager du SCOT de Mende _ page 12


Office National des Forêts
Service départemental de la LOZERE
Commune du CHASTEL-NOUVEL
Forêt bénéficiant du Régime Forestier :
Forêt Domaniale de MENDE
Forêts Sectionales
ALTEYRAC
ASPRES
CHASTEL NOUVEL
ALTEYRAC
Chastel-Nouvel
Alteyrac
CAUSSE DE CROUZET
N
1:25000

➢ Les risques

o Le risque incendie

Afin d'assurer la protection des forêts, le débroussaillement autour des installations de toute nature est obligatoire depuis 1985 (article 322.3 du Code Forestier).

Rappels réglementaires :
Dans les communes où se trouvent des bois classés en application de l'article L. 321-1 ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L. 321-6, le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones situées à moins de 200 mètres de terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements et répondant à l'une des situations suivantes : abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute (...)
L'obligation de débroussailler concerne les propriétés situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations et boisements, et jusqu'à une distance de 200 mètres des lisières de ces types de végétation. Le débroussaillement doit être réalisé de façon continue sans tenir compte des limites de propriété.

o Le risque mouvement de terrain

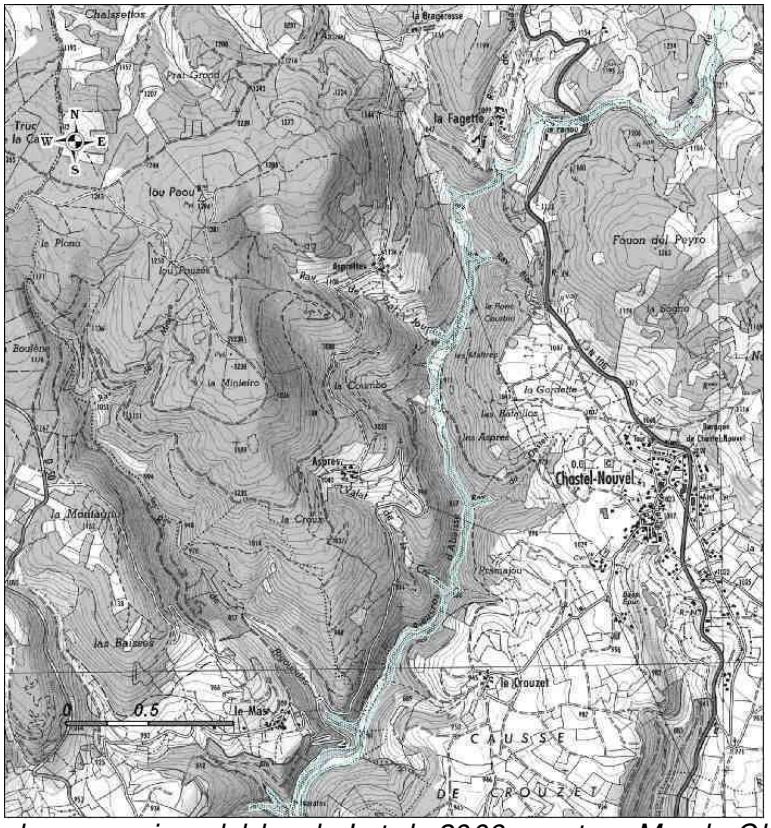
Le territoire de la commune de Chastel Nouvel a fait l'objet d'une étude des mouvements de terrains lors de l'élaboration du précédent POS. Le zonage du PLU devra être compatible avec ces zones identifiées à risque. A l'avenir, il conviendrait toutefois de réaliser une étude plus poussée sur le hameau de Villeneuve, identifiée comme zone susceptible d'être atteinte par d'éventuelles chutes de blocs.

o Le risque Transport de matières Dangereuses

La commune est soumise au risque transport de matières dangereuses.

o Le risque Inondation

La commune de Chastel Nouvel n'est pas concernée de manière prioritaire par les zones inondables.



Atlas des zones inondables du Lot de 2006 : secteur Mende-Chastel

Caractéristiques principales du paysage

- Un paysage pluriel où se côtoient terrains agricoles, vallées boisées, espaces ouverts sur les causses…
- La nature des sols, l'altitude ont créé des milieux où se déclinent des paysages différents qui font la richesse de la commune
- Un paysage ne possédant aucun site sensible mais qui mérite toutefois des attentions particulières

LES CONES DE VUE SENSIBLES



Cône de vue sensible à l'entrée du bourg du Chastel par la RD 806



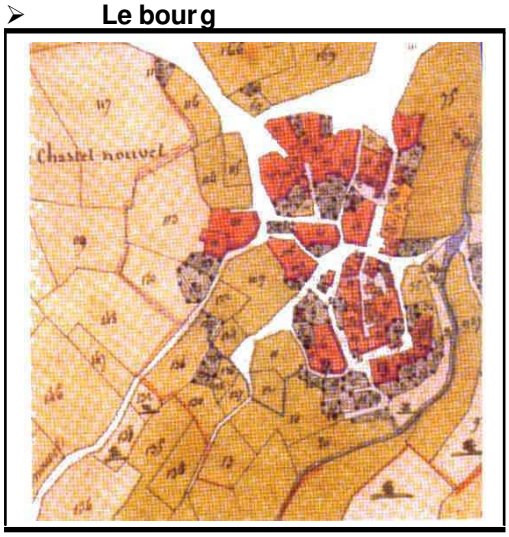
Vue panoramique depuis Alteyrac. En contrebas, le ravin de Rieucros

CADRE BATI & FONCTIONNEMENT URBAIN

REPARTITION DE L'URBANISATION

L'occupation humaine sur le territoire est organisée sous quatre formes principales :

➢ **Le bourg**



Plan cadastral de 1808[1]

La population du Chastel est disséminée sur le territoire, toutefois le regroupement le plus dense, formant le bourg, s'est installé au centre de la commune.

La commune du Chastel Nouvel a toujours fait partie du Gévaudan. Les premières traces de civilisation au Chastel Nouvel datent de l'époque romaine. Mais on pense que l'urbanisation du Chastel s'est développée autour d'une ancienne forteresse située sur un éperon rocheux. Sur lequel a été construit, au cours des siècles, un quartier du village totalisant une dizaine de maison d'habitations en l'an 1000 et qui porte le nom de "fort".



C'est au cœur des villages d'Alteyrac et du Chastel, que se concentrent les dents creuses (parcelles constructibles mais non bâties – qui permettraient si elles étaient construites de densifier le village et de limiter l'étalement urbain ou bien le mitage).



Le village du Chastel



Le Village d'Alteyrac

(1) Les informations concernant l'histoire de la commune sont extraites d'un ouvrage issu des travaux de l'association locale "Le Bouffadou": ***De Malavetula…à Chastel Nouvel***

Ainsi Le centre bourg de Chastel Nouvel présente un bâti traditionnel, sur un promontoire rocheux.

➢ **Les hameaux**

A l'origine agricoles, certains ont perdu peu à peu leur vocation pour évoluer vers une fonction plus résidentielle. Les hameaux sont de petite taille, excepté Alteyrac qui s'apparente à un petit bourg. Ils présentent tous des caractéristiques architecturales intéressantes.

La commune compte en tout 6 hameaux :

- Alteyrac et Le Crouzet situés à proximité du bourg. Le village d'Alteyrac est accessible par la RD 806. On atteint le hameau du Crouzet en traversant le Chastel.

- La Fagette et Coulagnet, situés dans la partie Nord de la commune, sont desservis par voie goudronnée, mais à l'écart de la route nationale, et connaissent peu ou pas de constructions nouvelles.

- Aspres et Asprettes situés à l'Est, très éloignés et difficiles d'accès à partir du territoire communal. L'accès le plus facile se fait par Mende – de fait, ces deux hameaux sont plutôt tournés vers le chef-lieu du département. Ces deux villages, inhabités il y a quelques années, ont été depuis peu restaurés et habités, tout en gardant leur authenticité.

➢ **Les fermes isolées**

Le Paillou, Villeneuve, la Brageresse et la Gaugne sont constitués de fermes isolées.

➢ **Les extensions récentes**

Du fait de leur facilité d'accès, de nouvelles zones se sont développées, dans un premier temps autour du bourg du Chastel. Alteyrac a également bénéficié de la distribution des flux à partir de la RD 806 grâce aux deux accès qui desservent le hameau.





Ces constructions nouvelles sont composées pour l'essentiel de maisons individuelles avec des terrains de taille moyenne à importante (1 000 à 1 500 m²), parfois sous la forme de lotissements. Trois lotissements récents ont vu le jour: deux situés au Chastel et un à proximité d'Alteyrac.



L'étalement urbain a pris des formes tentaculaires le long des axes routiers.

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

Le bâti traditionnel



Le bourg du Chastel et son promontoire rocheux

L'architecture vernaculaire est basée sur trois roches principales : le calcaire, le schiste et le granite.

- le granite gris apparent, relativement bien appareillé, jointoyé pour les murs
- la lauze grise en écailles pour les toitures





L'implantation des bâtiments est à mettre en relation avec la déclivité des pentes ainsi que l'orientation des versants. Les fermes, isolées ou regroupées en hameaux et villages, sont construites sur le rocher et en position de rupture de pente. Elles sont situées si possible entre pâturages et terres labourables, à proximité d'une source, comme à Brageresse.

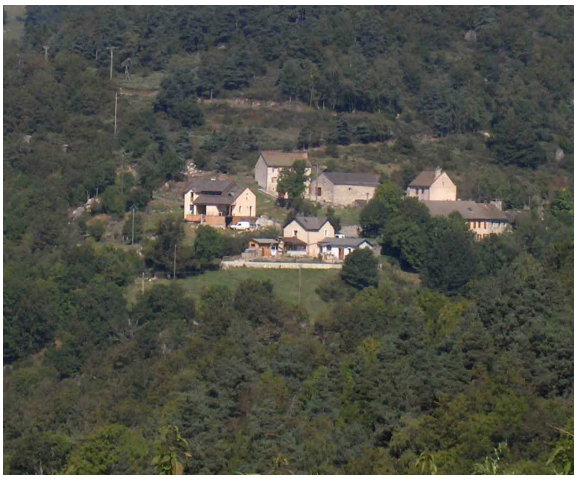


Le hameau d'Alteyrac et son architecture de bâti agricole

La rudesse du climat favorise un habitat groupé, chaque bâtiment protégeant l'autre. Les constructions sont généralement orientées plein Sud ou Sud-Est. Les façades Nord restent fermées.
La maison est basse car le matériau est lourd, peu maniable. Elle est massive, plus fermée que celle de schiste ou de calcaire et son plan est plus allongé. Les volumes sont trapus, puissants.

Le bâtiment d'habitation compte souvent plusieurs niveaux :

- en rez-de-chaussée, l'habitat et l'étable;
- à l'étage, pailler, fenil (au-dessus de l'étable) et plus tard des chambres (au-dessus de la cuisine), parfois une cave creusée dans le rocher.



Le patrimoine architectural
De nombreux éléments du petit patrimoine ponctuent le paysage de la commune. On entend par patrimoine :

- le tissu urbain majeur du bourg et des hameaux
- l'architecture vernaculaire des fermes et constructions isolées propre au monde rural
- les paysages organisés par l'homme

- Près de la RD 806, entre Alteyrac et le Chastel, la stèle du maquisard, un socle en granit couronné de fer sur laquelle figure son nom

- Au Paillou, une croix en bois datant du XVIIème siècle.
- Les fours à pain, nombreux sur la commune : privés ou communaux (Aspres, Asprette, Coulagnet, Chastel…)..
- Une ferme fortifiée du XVIIème siècle à La Brageresse. Elle possède un portail en calcaire et, au sein de la cour, sa porte présente un fronton et des fenêtres à meneaux.
- A Asprettes et Aspres, les constructions reprennent les caractéristiques de l'architecture en Margeride.

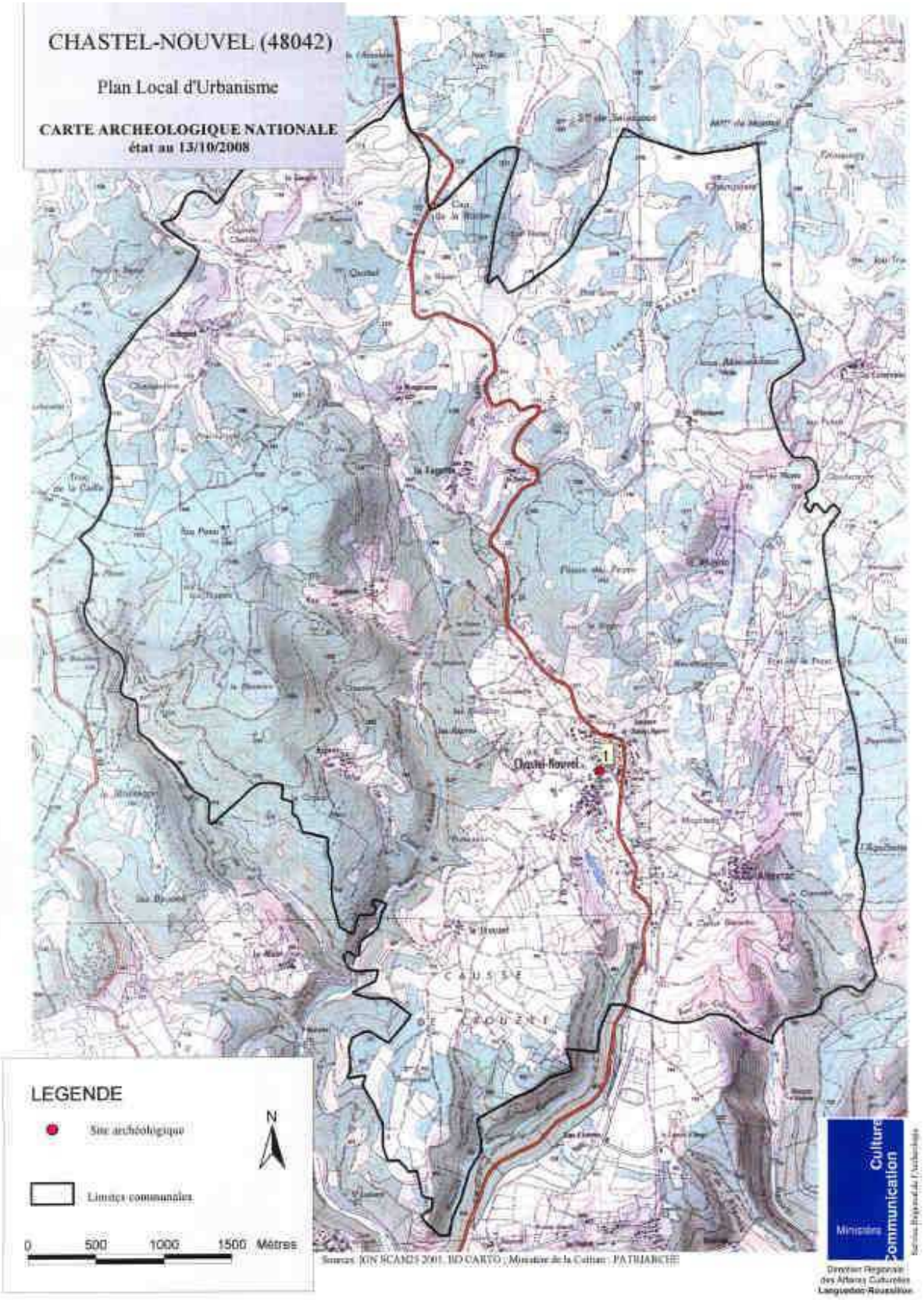
Le patrimoine archéologique

PATRIARCHE : Liste des entités archéologiques recensées pour la commune de : CHASTEL-NOUVEL (48042)

état des données au 14/10/2008

n°	1	Nom et/ou adresse	MENHIR DE PEYRE GROSSO	coordonnées Lambert III (x, y)	692580	3251725
		toponyme cadastral ?				

Vestiges	Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique	Parcelles	Mode de protection
menhir	Néolithique	Age du fer	? ;?;	



EXTRAITS DE LA LEGISLATION RELATIVE A LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

CODE DU PATRIMOINE
(Partie Législative)

TITRE Ier : DÉFINITION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Article L510-1

Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel.

TITRE II : ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Article L521-1

L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, est partie intégrante de l'archéologie. Elle est régie par les principes applicables à toute recherche scientifique. Elle a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.

Article L522-1

L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Article L522-2

Les prescriptions de l'Etat concernant les diagnostics et les opérations de fouilles d'archéologie préventive sont motivées. Les prescriptions de diagnostic sont délivrées dans un délai d'un mois à compter de la réception du dossier. Ce délai est porté à deux mois lorsque les aménagements, ouvrages ou travaux projetés sont soumis à une étude d'impact en application du code de l'environnement. Les prescriptions de fouilles sont délivrées dans un délai de trois mois à compter de la réception du rapport de diagnostic. En l'absence de prescriptions dans les délais, l'Etat est réputé avoir renoncé à édicter celles-ci.

Article L522-3

Les prescriptions de l'Etat peuvent s'appliquer à des opérations non soumises à la redevance prévue à l'article L. 524-2.
Lorsque l'intérêt des vestiges impose leur conservation, l'autorité administrative notifie au propriétaire une instance de classement de tout ou partie du terrain dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux monuments historiques.

Article L522-4

Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune.
Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L. 523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2.

Article L522-5

Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.
Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Article L522-6

Les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux ont communication d'extraits de la carte archéologique nationale et peuvent les communiquer à toute personne qui en fait la demande. Un décret détermine les conditions de communication de ces extraits ainsi que les modalités de communication de la carte archéologique par l'Etat, sous réserve des exigences liées à la préservation du patrimoine archéologique, à toute personne qui en fait la demande.

TITRE III : ARCHEOLOGIE PROGRAMMEE ET DECOUVERTES FORTUITES

Article L531-14
(relatif aux découvertes fortuites)

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.
Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.
Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.
L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Article L114-2 du Code du Patrimoine
(Loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 art. 78 XIV a 3° Journal Officiel du 06 décembre 2004)

Les infractions relatives aux destructions, dégradations et détériorations du patrimoine sont sanctionnées par les dispositions des articles **322-1** et **322-2** du code pénal ci-après reproduits :
"Art. 322-1 - La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30000 euros d'amende, sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger." Le fait de tracer des inscriptions, des signes ou des dessins, sans autorisation préalable, sur les façades, les véhicules, les voies publiques ou le mobilier urbain est puni de 3 750 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsqu'il n'en est résulté qu'un dommage léger."
"Art. 322-2 - L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7 500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsqu'il n'en lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :
"1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;
"2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;
"3° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet conservé ou déposé dans un musée de France ou dans les musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;
"4° Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.
"Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré."
Lorsque l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est commise à raison de l'appartenance ou de la non-appartenance, vraie ou supposée, de la personne propriétaire ou utilisatrice de ce bien à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée, les peines encourues sont également portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende.

CODE DE L'URBANISME
(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Article R111-4

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)
(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)
(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)
(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

DECRET n°2004-490 du 3 juin 2004
Décret relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
(*cf.* CODE DU PATRIMOINE TITRE II)

NOR: MCCX0400056D
version consolidée au 7 février 2008

Chapitre Ier : Dispositions générales.
Article 1

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

LE PAYSAGE BATI DES ENTREES DE VILLE

On appelle paysage bâti celui que l'on perçoit sur un itinéraire particulier, notamment au travers des entrées de bourg. L'enjeu paysager des accès de bourg est essentiel, car c'est par là que la plupart des visiteurs extérieurs découvrent la commune et se forgent une première impression de sa qualité. C'est également le faire-valoir de celle-ci.

L'entrée de bourg ne se limite pas au panneau indiquant le nom de la commune. **C'est avant tout une séquence d'approche qui lie l'espace naturel à l'espace bâti**. Une entrée de bourg est donc progressive ; elle décrit les éléments annonciateurs du village (traitement des bordures, panneaux, effacement progressif de la végétation au bord de la route…), puis les grands éléments qui créent une rupture (apparition de la silhouette du bourg, premiers éléments bâtis le long de la voie…). Enfin, la pénétration au sein même du bourg fait toujours partie de son entrée dans le sens où elle permet de se faire une première idée de l'organisation du village ainsi que de l'attention portée à ses bâtiments, ses espaces verts, son fleurissement…

Dans une région où le passage sur la commune du Chastel est important, notamment dans le cadre des relations domicile-travail, il convient de faire un rapide descriptif de ces lieux, en soulignant les points noirs ou au contraire les espaces à préserver.

Entrée Sud par la RD 806



La D 806 crée la jonction entre l'agglomération de Mende et le bourg du Chastel. Sur cet itinéraire, une large séquence est dominée par des boisements de part et d'autre de la voie. Le dégagement des vues latérales se fait tardivement. Avant la bifurcation sur le bourg du Chastel, peu d'éléments bâtis viennent annoncer le centre. Les maisons situées sur la droite de l'axe semblent être rattachées au hameau d'Alteyrac d'avantage qu'au bourg.

La route départementale 806 passe à proximité du bourg mais ne le traverse pas. C'est pour cette raison que l'on ne perçoit pas clairement l'entrée du bourg. Seul un tourne-à-gauche dessert la partie agglomérée et marque le seuil d'entrée. Cette desserte le centre-bourg doit faire l'objet d'une étude de requalification architecturale et paysagère.



Passé le centre, le cheminement sur la D 806 révèle brièvement de nouvelles constructions sous la forme d'un lotissement. La route devient plus sinueuse. On rentre dès lors dans le domaine de la Margeride.

Entrée Nord par la RD 806
Quelques panneaux publicitaires sur la commune du Chastel Nouvel annoncent l'approche de Mende, mais rien n'indique la présence du bourg. C'est un paysage verdoyant. On perçoit depuis la route les extensions récentes du bourg en contrebas mais également sur les coteaux à gauche.



L'impression laissée par l'entrée du Chastel est celle d'un pays majoritairement rural. Les vues latérales sont dominées par de larges surfaces boisées ainsi que de vastes prés. La séquence forestière entre le bourg et Mende crée une rupture paysagère importante. Cependant, la présence, à proximité de la D 806, de pavillons récents, révèle un phénomène de périurbanisation de plus en plus marqué.

Caractéristiques principales du cadre bâti

- Un habitat traditionnel de qualité, notamment dans les hameaux
- Des entrées de village (Chastel) peu perceptibles
- Une urbanisation dispersée
- Une rétention foncière en centre bourg

INFRASTRUCTURES ROUTIERES

La structure viaire a comme axe principal la RD 806 qui traverse le territoire dans le sens Nord-Sud sur plus de 7 km. S'y connectent les différentes voies communales de desserte des hameaux et du bourg.

La RD 806 représente à la fois une contrainte car elle constitue une coupure physique scindant la commune en deux et un atout par le lien privilégié qu'elle entretient avec Mende.

La commune possède 32.5 km de voies communales de caractéristiques modestes dont 18 km ne sont pas revêtus et difficilement carrossables (desserte des villages d'Aspres et Asprettes notamment). Un effort important a cependant été fait ces dernières années pour améliorer la desserte des parties urbanisées de la commune et se poursuit.

Concernant les accès, la présence de la RD 806 offre de bonnes conditions de desserte. Il s'agira toutefois d'être vigilant sur la dangerosité des carrefours et sur la nécessité de limiter fortement les accès directs sur cette voie.

Contraintes et dispositions :

- **Constructibilité**

L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (dit "Amendement Dupont") signale qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

L'inconstructibilité de principe posée par cet article ne peut être levée que *"lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet".*

- **Sécurité**

Les voies très fréquentées méritent une **limitation du nombre des accès directs** afin de préserver la sécurité des usagers.

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme permet au stade du permis de construire de traiter les problèmes de sécurité. Son application peut conduire à la réalisation d'aménagements particuliers ou à l'interdiction de certaines formes d'accès notamment lorsque les terrains sont desservis par plusieurs voies. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- **Nuisances**

Un arrêté préfectoral du 8 février 1999 **porte classement "bruit " des infrastructures de transports terrestres dans le département de la Lozère**. Ainsi, le tronçon compris depuis la limite communale jusqu'au carrefour d'Alteyrac est classé catégorie 3 avec un secteur de nuisance de 100 mètres de part et d'autre de la voie. Mais également une portion de route au départ du carrefour d'Alteyrac jusqu'au carrefour de Chastel Nouvel classé en catégorie 4 avec un secteur de nuisance de 30 mètres de part et d'autre de cette voie.
Il appartiendra aux maîtres d'ouvrage des bâtiments concernés de prendre toutes les dispositions pour que l'isolement acoustique des constructions soit conforme à la réglementation en vigueur.

- **Aménagements**

Dans le cadre du XIIème contrat de plan Etat-Région, des opérations d'aménagements sont prévues sur l'axe de la RD 806. Ces opérations ont été réalisées.
A proximité de la commune a été installé un centre d'enfouissement technique (CET) des déchets ultimes. Ce site est actuellement utilisé. Afin de permettre aux camions d'accèdent au site, une voirie a été implantée et un aménagement spécifique au carrefour a été réalisé (cf ; photos).



Aménagement du virage accédant au CET



Entrée du CET

- **Trafics**

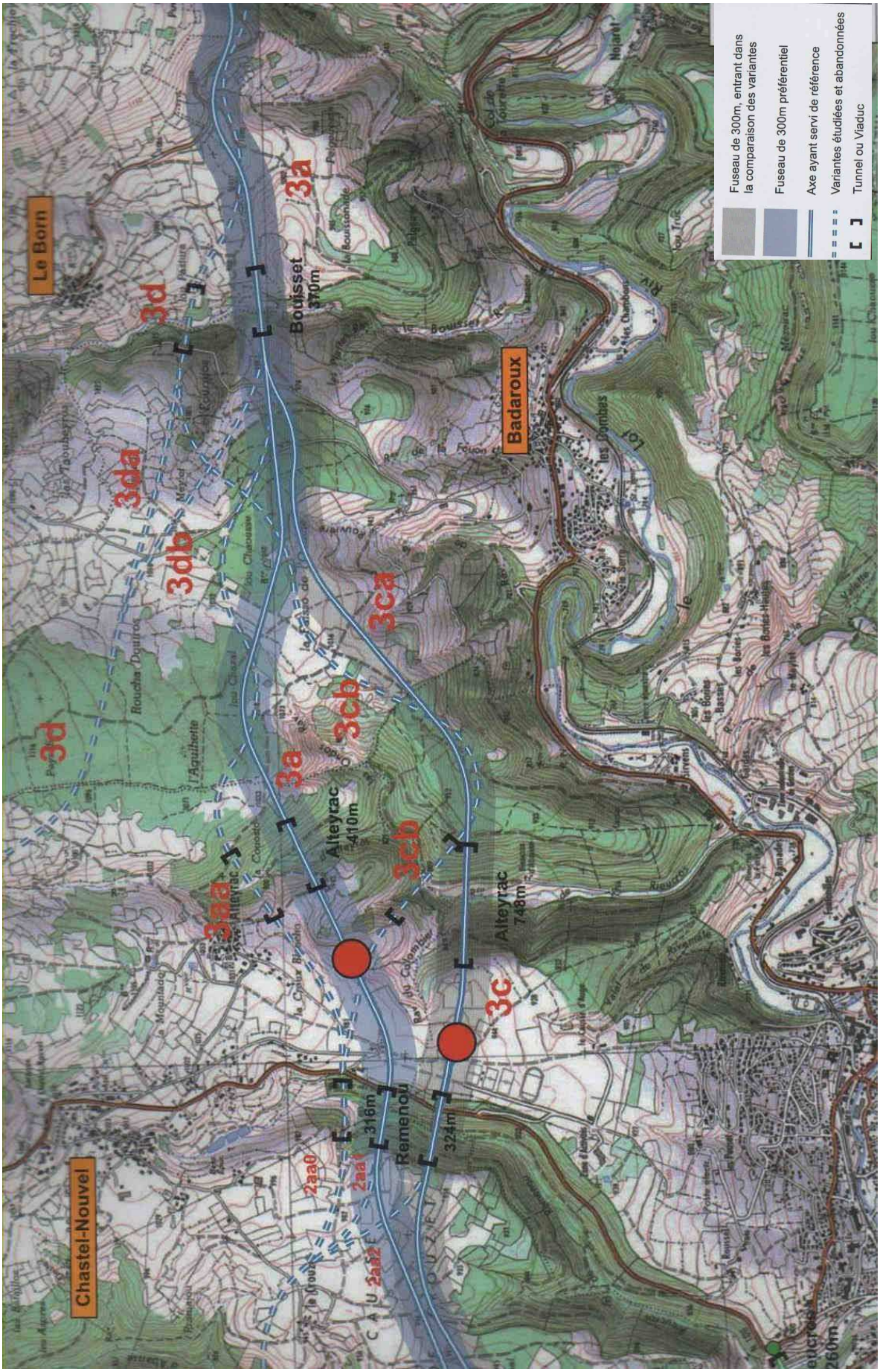
La création du centre départemental de stockage de déchets ultimes a accentué le trafic de poids lourds sur la RD 806. Les études estimaient le trafic induit à environ 50 camions par jour. En 2000 l'axe de la RD 806 générait déjà des flux de trafic de 3 000 véhicules/jour.

La commune du Chastel Nouvel est concernée par le projet de contournement de Mende ou « aménagement progressif de la RN 88 en 2*2 voies autour de Mende ». Le tracé projeté passerait en dessous du village d'Alteyrac (cf plans ci-dessous). En effet le tracé pressenti permettra à terme de limité l'impact des nuisances sonores liées à la circulation. Néanmoins, ce tracé aura un impact non négligeable sur l'activité agricole. En effet le fuseau de 300 mètres va englober une part des terres agricoles situées sous la zone d'activités.

Extrait du dossier de concertation pour la détermination d'un fuseau de 300 mètres pour l'aménagement progressif de la RN 88 à 2x2 voies – page 75 :

« **Fuseau Sud 3c-3ca :**

Les communes de Mende et Badaroux traversées par les fuseaux sont dotées d'un P05. Il n'y a à ce jour pas de risque d'incompatibilité entre les plans d'urbanisme et le projet. Néanmoins, une petite surface de zone urbanisée du document d'urbanisme de Mende est incluse dans le fuseau. Aucune zone bâtie n'est directement concernée par ce fuseau. Le village d'Alteyrac est situé à plus di km du fuseau, mais en covisibilité avec ce dernier.


Fuseau de 300m, entrant dans la comparaison des variantes
Fuseau de 300m préférentiel
Axe ayant servi de référence
Variantes étudiées et abandonnées
Tunnel ou Viaduc
Le Born
Chastel-Nouvel
Badaroux
Boutisset
370m
Alteyrac
410m
Alteyrac
748m
Remenou
316m
324m
3d
3da
3db
3a
3aa
3ca
3cb
3c
2aa0
2aa1
2aa2

Caractéristiques principales des infrastructures

- Une commune traversée du Nord au Sud par la RD 806
- Une partie du réseau communal non revêtue, des villages très difficiles d'accès
- Aménagements et rectifications de virages au Nord du Chastel
- Application des articles R.111-2 et L.111-1-4 sur la RD 806
- Le projet de contournement de Mende et de doublement de la RN 88

RESEAUX & SALUBRITE PUBLIQUE

Le PLU doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et des Gestion de l'Eau (SDAGE) approuvé le 6 août 1996. Plus particulièrement, le PLU doit (…) être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité d'eau définis par les SDAGE en application des articles L.212-1 du code de l'environnement ainsi qu'aux objectifs de protection définis pars les SAGE en application de l'article L.212-3 du code. » Conformément à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2005-78 du 13 juillet 2005

EAU POTABLE

Tous les villages et fermes isolées sont alimentés en eau potable. Le réseau principal dessert le bourg et les villages du Crouzet et de la Fagette.

La commune du Chastel possède plusieurs captages et châteaux d'eau. Un seul captage est inscrit dans une procédure d'autorisation (captage de Prats Journès qui alimente Aspres).
Trois autres captages ont fait l'objet d'un avis hydrogéologique soumis à enquête publique sans qu'il y ait inscription aux hypothèques :
- le captage d'Alteyrac
- les forages de Villeneuve

L'eau est acheminée gravitairement dans les deux réservoirs et distribuée par l'intermédiaire d'un réseau communal qui fonctionne en régie municipale directe.

Les informations suivantes sont extraites du bulletin municipal daté de mars 2002:

"Certains des hameaux assurent eux-mêmes leur fourniture en eau potable avec des captages privés. C'est le cas de la Brageresse, du Coulagnet, de la Gaugne et du Paillou.

D'autres, comme Alteyrac, Aspres et Asprette, sont alimentés avec des sources indépendantes situées à proximité des villages, mais sur un réseau public. Depuis un an, il y a un souci de pollution sur le captage d'Alteyrac, aussi la commune a dû connecter ce village directement à l'usine de traitement. Cette solution n'est bien sûr que passagère, et dès que les analyses seront validées par les services compétents, le branchement normal sera rétabli.

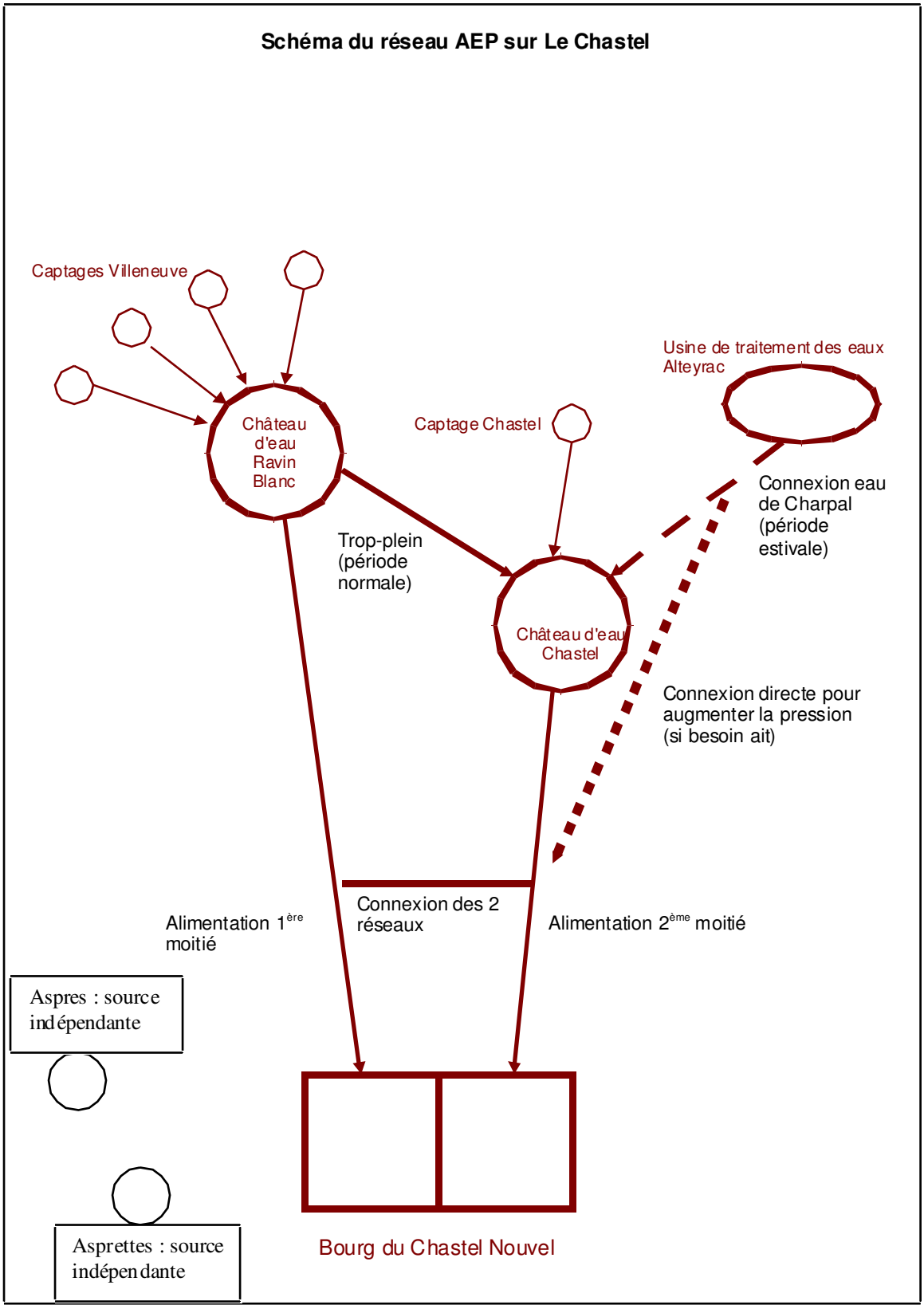
Le village de Villeneuve est sur ce point un cas particulier car il possède à la fois une source privée et la possibilité d'être connecté sur le réseau communal à l'aide d'un surpresseur. Il est important de noter la présence d'un forage près de Villeneuve qui permet de pomper l'eau à 150 mètres de profondeur pour ensuite la renvoyer sur le réservoir du ravin blanc ou à Villeneuve. Aujourd'hui, ce système ne sert que rarement. Mais, avant que la station de traitement des eaux à Alteyrac ne soit réalisée, il a permis au Chastel d'être alimenté pendant les périodes de sécheresse.

La Fagette et le Crouzet sont quant à eux sur le même schéma d'adduction que le Chastel.
Les principaux captages sont situés sur le secteur de Villeneuve. Ils sont regroupés dans le château d'eau du ravin blanc, qui est directement connecté sur une moitié du village. En période d'abondance, le "trop plein" du ravin blanc se déverse dans le réservoir du Chastel, à partir duquel est alimentée la deuxième partie du village. A elles seules, ces différentes sources permettent de subvenir aux besoins du Chastel, de la Fagette et du Crouzet pendant la majeure partie de l'année, mais ne suffisent plus en période estivale.

Pour cette raison, la commune a recours à la station d'eau située au-dessus d'Alteyrac qui compense cette pénurie avec l'eau provenant de Charpal. Celle ci vient alimenter automatiquement le réservoir du Chastel en cas de besoin, ceci explique le goût de chlore que l'on décèle quelquefois dans l'eau. Une connexion entre les deux parties du village permet d'alimenter aussi la 1ère moitié en cas de manque important.

La pression étant obtenue par gravité, il est quelquefois nécessaire de connecter la station d'eau d'Alteyrac directement (sans passer par le réservoir) sur le réseau pour garantir une pression minimale à tous."

Schéma du réseau AEP sur Le Chastel



ASSAINISSEMENT

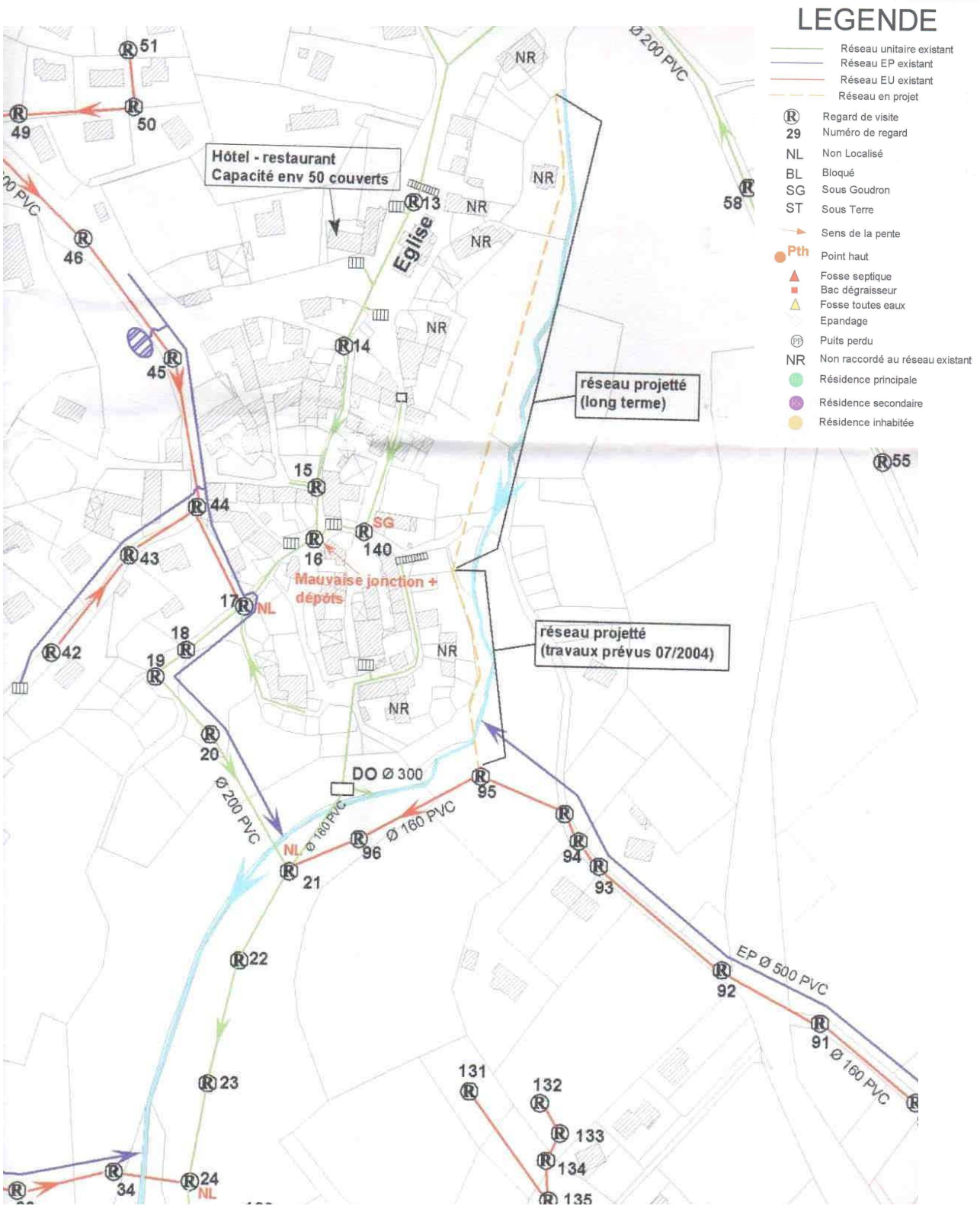
La commune dispose d'un schéma d'assainissement approuvé depuis novembre 2004.

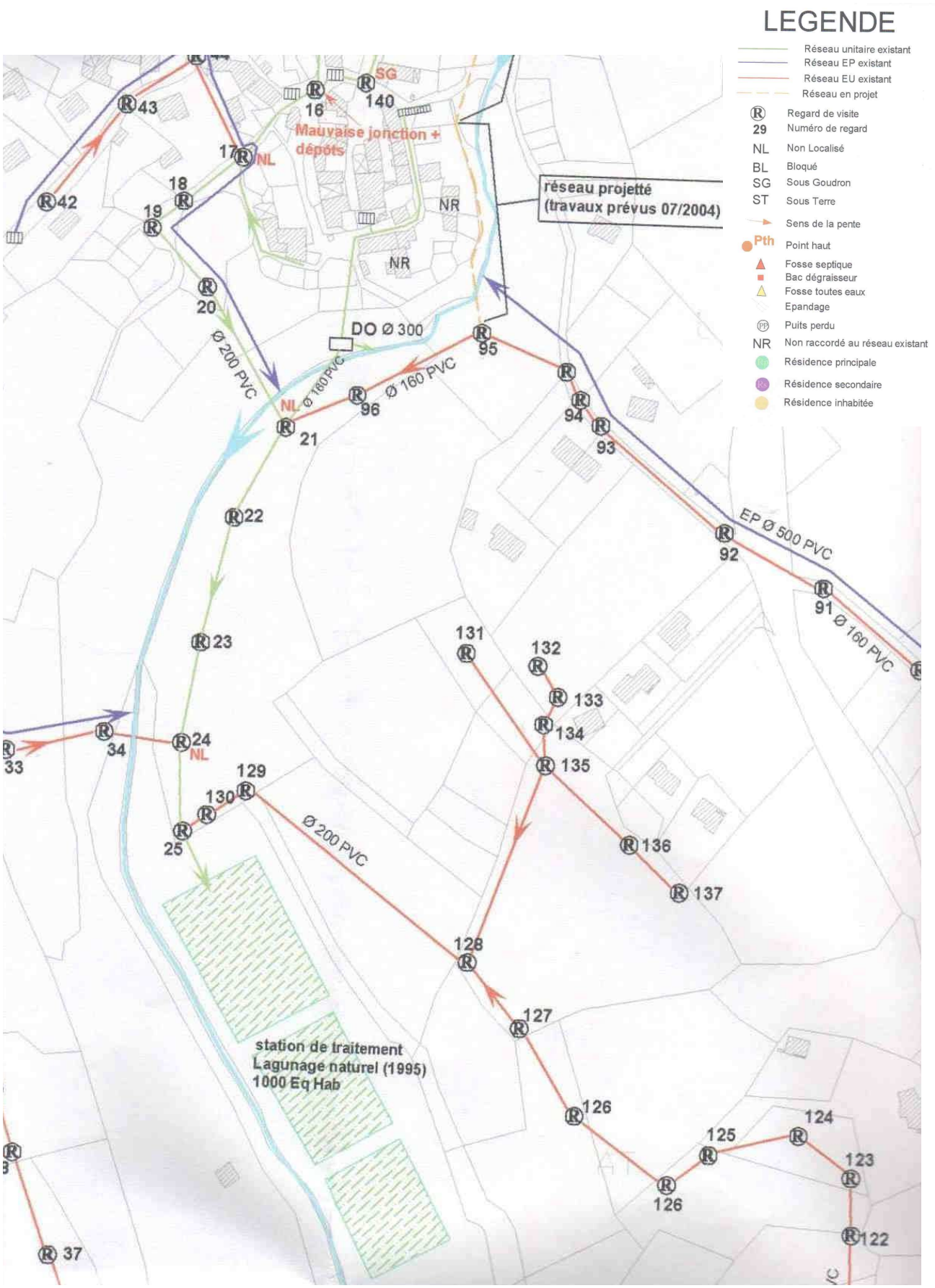
Actuellement, une partie du bourg du Chastel dispose d'un réseau unitaire de collecte. Le bourg est équipé d'un lagunage naturel dimensionné pour 1 000 équivalents-habitants. Au vu de la capacité actuelle de la STEP (par lagunage), une forte hausse de la population du bourg devra envisagé le recours à de l'assainissement autonome.
Outre le bourg, le village d'Alteyrac présente un réseau collectif, sans traitement, pour le cœur du village.
Quelques habitations ont un assainissement individuel.

Contraintes et dispositions

Le risque de pollution des eaux souterraines et des cours d'eau.

Extrait du Schéma Directeur d'Assainissement – plan des réseaux et des anomalies 07/2004




LEGENDE
Réseau unitaire existant
Réseau EP existant
Réseau EU existant
Réseau en projet
Regard de visite
29 Numéro de regard
NL Non Localisé
BL Bloqué
SG Sous Goudron
ST Sous Terre
Sens de la pente
Pth Point haut
Fosse septique
Bac dégraisseur
Fosse toutes eaux
Epandage
Puits perdu
NR Non raccordé au réseau existant
Résidence principale
Résidence secondaire
Résidence inhabitée
réseau projetté
(travaux prévus 07/2004)
Mauvaise jonction + dépôts
DO Ø 300
Ø 200 PVC
Ø 160 PVC
EP Ø 500 PVC
station de traitement
Lagunage naturel (1995)
1000 Eq Hab
NR
NL

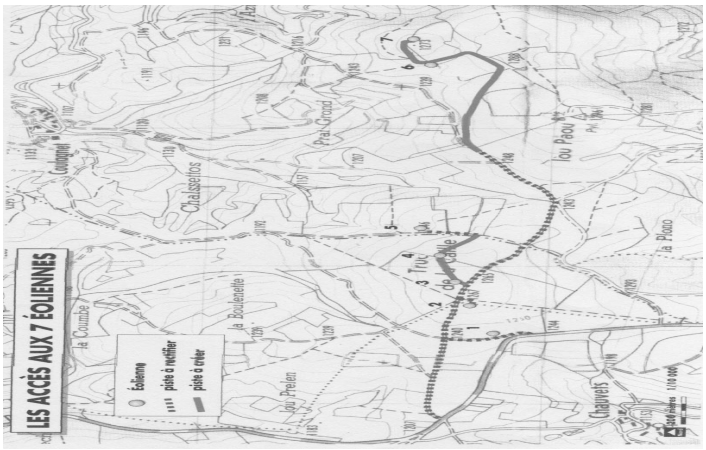
DECHETS

Le CET est en activité et permet l'enfouissement des déchets ultimes du département.



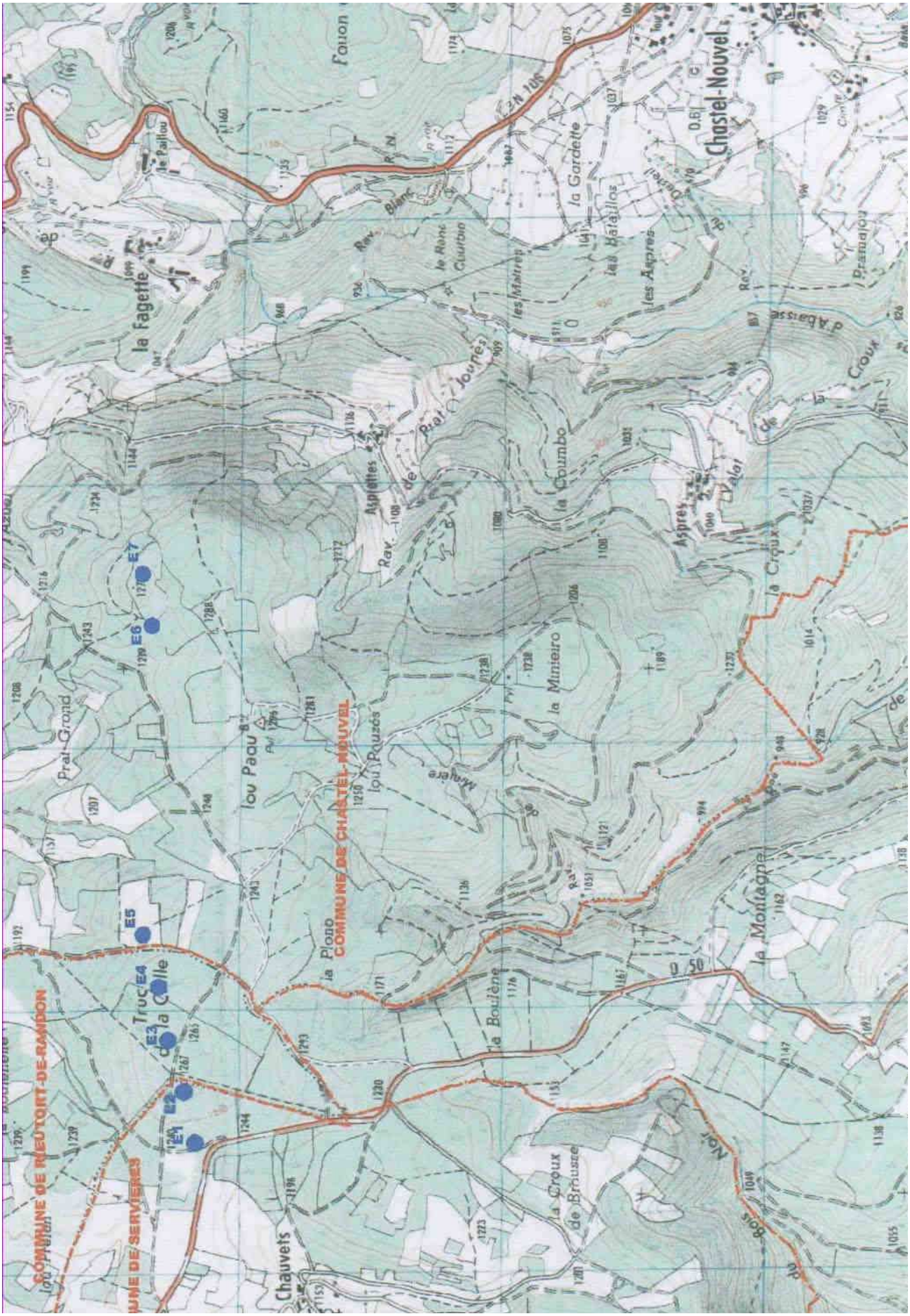
ENERGIE RENOUVELABLE

Aujourd'hui, trois éoliennes sont installées sur la commune : sur le site du "Le truc de la Caille et Lou Praou".








Chastel-Nouvel
la Fagette
Le Paillou
Prat Grand
Iou Paou
Iou Pouzès
la Plane
la Minière
la Montagne
la Croux
la Boulène
la Croux de Brousse
Chauvets
COMMUNE DE CHASTEL-NOUVEL
COMMUNE DE RIEUTORT-DE-RANDON
COMMUNE DE SERVIÈRES
D 50
E1
E2
E3
E4
E5
E6
E7

Extraits du rapport de juillet 2002 : parc éolien « Lou Paou » :
« Agriculture, sylviculture

L'impact agricole reste très limité. Une seule éolienne (E5) se situe sur une parcelle agricole. De plus nous sommes dans une région plutôt de "type extensif" et la surface agricole n'est pas un facteur limitant, pour la majorité des exploitations. Les autres éoliennes se situent soit dans des parcelles boisées, soit dans des parcelles en reboisement ou en landes. L'impact sur la sylviculture reste généralement limité, une demande de défrichement pour 1,5 ha de bois par commune a été sollicitée.

Servitudes
La zone d'implantation des éoliennes est grevée de servitudes radioélectriques (pylône situé au niveau du "Truc de la Caille"). Ce pylône sera déplacé, des engagements ont été pris entre ENERGIES DU MIDI, la commune de Rieutort de Randon et le service gestionnaire de ces servitudes radioélectriques.

Données socio-économiques
Par l'activité générée lors de sa construction et de son exploitation, par la taxe professionnelle perçue, par l'attrait touristique créé (premier parc éolien en Lozère) le parc de "Lou Paou" contribuera au développement local.

Recettes fiscales
Les 3 communes concernées (Servières, Rieutort de Randon et Chastel Nouvel) vont bénéficier d'une taxe professionnelle.
Celle-ci peut être estimée, à priori, à une valeur comprise entre 8000 euros et 12000 euros/éolienne/an.



Emplois
Rappelons qu'il s'agit d'un projet d'envergure avec un investissement financier voisin de 11 millions d'euros TTC. On peut estimer qu'au moins le tiers de cet investissement correspond à des travaux entrepris par des entreprises régionales.
Les entreprises locales seront en particulier chargées de la réalisation des travaux de terrassement, des fondations des éoliennes, des travaux électriques, etc.
Les emplois induits et indirects sont estimés quatre fois plus nombreux que les emplois directs créés sur de tels projets. Ce sont les emplois liés à la restauration, à l'hébergement, aux déplacements des personnes employées sur place. Ce sont aussi les emplois liés aux nécessaires sous-traitances et approvisionnements en matériaux.

Si les emplois directs concernent 5 à 10 personnes, les emplois indirects peuvent concerner 20 à 40 personnes. Le fonctionnement du parc éolien ne nécessitera pas d'employés en permanence, en phase exploitation. La maintenance sera assurée par une entreprise spécialisée, tandis qu'un télésuivi permet de gérer le parc à distance.

Découverte et écotourisme
A priori le parc éolien de "Lou Paou" sera la première ferme éolienne en Lozère. A ce titre il constitue une attraction pour les populations locales et pour les estivants. Le site en lui-même est accessible par la route

(RD 50), ce qui offre des possibilités de mise en valeur. En conséquence nous proposons:
- de mettre en place sur un secteur privilégié des explicatifs (présentation de l'énergie éolienne, présentation des caractéristiques écologiques de "Lou Paou", la production énergétique du parc, l'effet de serre, etc.)
- de présenter des actions d'éducation et de sensibilisation auprès des scolaires
- de prévoir un site d'accueil -pour les visiteurs avec un point d'eau, un parking, un container de collecte des déchets.
On peut prévoir que cet écotourisme va générer localement un surplus d'activités pour différents services: hôtels, restaurants, commerces... »



La commune est concernée par un nouveau projet de constructions d'éoliennes. Ce projet est porté par la communauté de communes. Actuellement la zone d'implantation n'est pas encore déterminée.



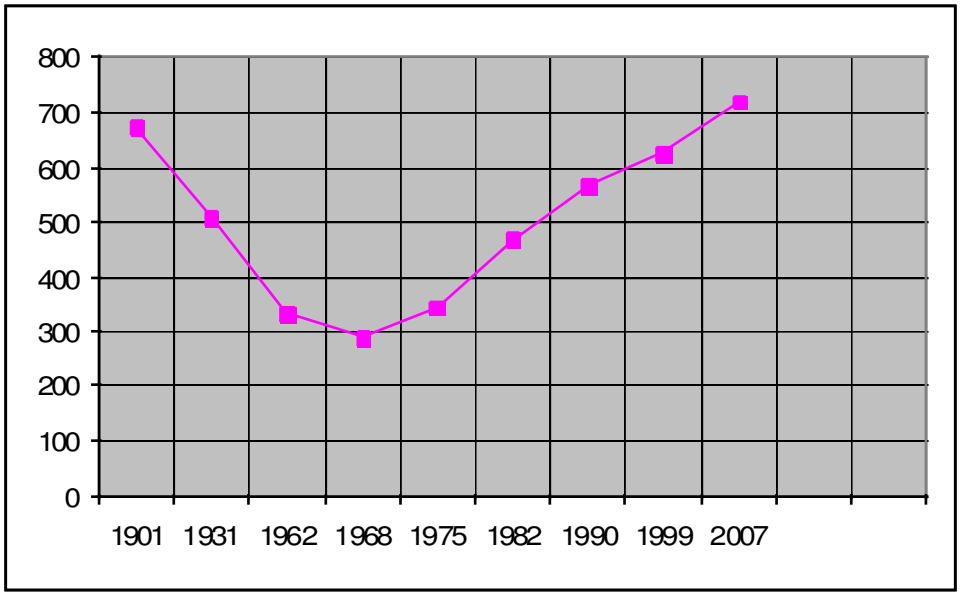
2. DEVELOPPEMENT SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

DEMOGRAPHIE

Remarque *:*
le découpage des cartes ci –après a été défini à partir du contour du canton de Mende (Nord et Sud) afin de réaliser une meilleure interprétation du phénomène de polarisation du chef-lieu en terme socio-économique et de démontrer les liens qu'entretient Mende avec ses communes périphériques dont Le Chastel Nouvel.

EVOLUTION DE LA POPULATION

➢ de Chastel Nouvel



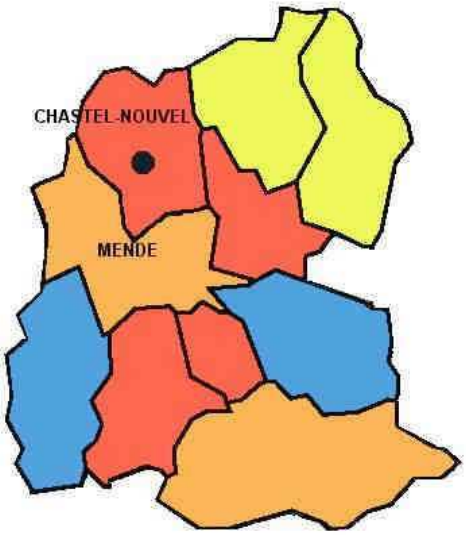
Au début du XXème siècle, la commune comptait 672 habitants, plus qu'à l'heure actuelle. En effet, jusque dans les années 60, Le Chastel a connu une importante hémorragie démographique.

Au même titre que l'ensemble du département, la commune de Chastel Nouvel n'a pas été épargnée par l'exode rural. Le faible niveau du revenu paysan conjugué à l'effondrement de certaines industries ont poussé les Lozériens à émigrer (vers la région parisienne pour certains, vers les mines gardoises pour d'autres). Les deux guerres mondiales n'ont pas épargné la population et ont provoqué la perte de nombreux hommes dans les villages.

Mais, avant 1968, la commune a connu une baisse de la population qui s'est stabilisée jusqu'en 1975 pour commencer une phase d'augmentation Le phénomène de dépeuplement s'est inversé dès 1975 et on assiste depuis à un accroissement de la population. Cette croissance démographique est constante depuis 30 ans. Aujourd'hui la commune compte 626 habitants selon le RGP 1999 de l'INSEE. Et en 2002, la population a presque retrouvé son niveau de 1901. En 2007, la population est de 720 habitants. Cette forte augmentation résulte de la construction coup sur coup de 2 lotissements sur la commune.

La commune a fait l'objet d'un recensement complémentaire en 2007. Cela permet d'évaluer l'impact sur le développement de la commune de l'implantation de deux lotissements ces deux dernières années sur la commune.

VARIATION DE LA POPULATION ENTRE 1975/1982

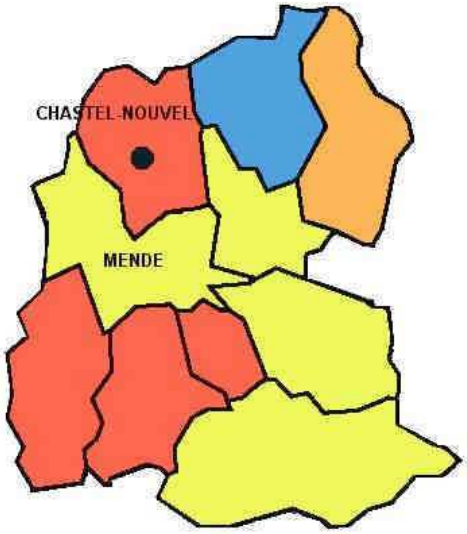


Variation en %

forte hausse	(plus de 1.50)
hausse	(de 0.50 à 1.50)
stabilité	(de -0.50 à 0.50)
baisse	(de -1.50 à -0.50)
forte baisse	(moins de-1.50)

INSEE 1999

VARIATION DE LA POPULATION ENTRE 1982/1990

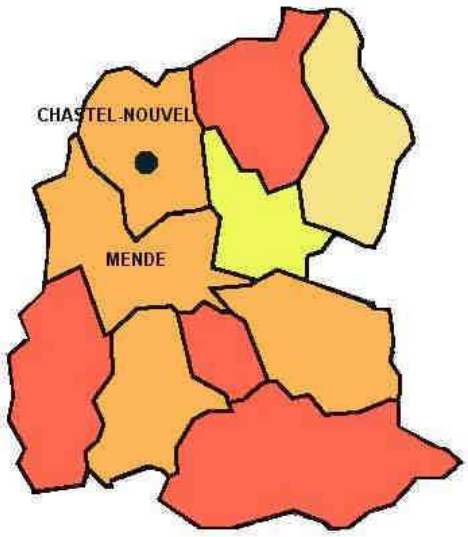


Variation en %

forte hausse	(plus de 1.50)
hausse	(de 0.50 à 1.50)
stabilité	(de -0.50 à 0.50)
baisse	(de -1.50 à -0.50)
forte baisse	(moins de-1.50)

INSEE 1999

VARIATION DE LA POPULATION ENTRE 1990/1999



Variation en %

forte hausse	(plus de 1.50)
hausse	(de 0.50 à 1.50)
stabilité	(de -0.50 à 0.50)
baisse	(de -1.50 à -0.50)
forte baisse	(moins de-1.50)

INSEE 1999

Années	*1962-68*	*1968-75*	*1975-82*	*1982-90*	*1990-99*	*1999-2007*
variation de pop en %	- 2.19	+2.57	+ 4.40	+ 2.41	+1.14	+1.15

Cette évolution est à mettre à l'actif des migrants qui ont été la principale source de croissance de Chastel Nouvel, très nombreux de 1975 jusqu'au milieu des années 90.
Au dernier recensement, le taux de variation annuel de population a tendance à diminuer (+1.14% de 1990 à 1999 contre +2.41% pour la période 1982/1990) avec un solde naturel qui s'équilibre au même niveau que le solde migratoire (+0.60%).
En effet, on constate depuis le début des années 90 une progression du mouvement naturel qui contraste avec la baisse du solde migratoire (57 naissance pour 28 décès).

- **dans le canton et le département**

Au même titre que la commune du Chastel, le canton de Mende Nord se caractérise par une croissance démographique moins importante par rapport à la période 1982/1990, qui est la conséquence conjuguée de la progression du mouvement naturel et d'un ralentissement du solde migratoire.

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE 1982 A 1990

Communes	Population				Mouvement naturel		Solde migratoire	
	1982	1990	Variation	Taux	Variation	Taux	Variation	Taux
Chastel Nouvel	467	565	98	2.41	9	0.22	89	2.19
CANTON	1 700	1 744	44	0.32	14	0.09	30	0.19
DEPART 48	74 294	72 825	-1 469	-0.25	-1 109	-0.17	-360	-0.06

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE 1990 A 1999

Communes	Population				Mouvement naturel		Solde migratoire	
	1990	1999	Variation	Taux	Variation	Taux	Variation	Taux
Chastel Nouvel	565	626	61	1.14	23	0.43	38	0.71
CANTON	1 744	1 774	30	0.19	25	0.16	5	0.03
DEPART 48	72 825	73 481	656	0.10	61 565	60.24	221	0.34

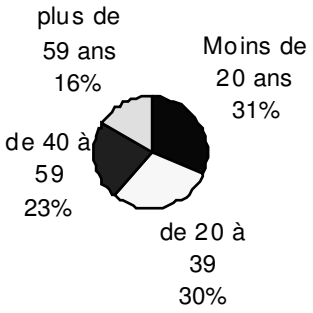
Sur le canton de Mende Nord, après une relative croissance entre les recensements de 1982 et 1990, cette dynamique démographique est en train de s'essouffler puisque on ne constate qu'une progression de 30 habitants entre 1990 et 1999, alors qu'elle était de 345 entre 1975 et 1982.
Mis à part Chastel Nouvel, Le Born et Mende, les autres communes du canton Nord ont, soit perdu des habitants (Badaroux), soit connu une stabilité (Pelouse). Chastel Nouvel est la seule commune du canton de Mende Nord où l'on constate une augmentation significative de la population.

Depuis 1999 et selon le recensement partiel de 2007, la commune a accueilli 53 ménages supplémentaires, et la population a ainsi été augmenté de 95 habitants. Cela représente une augmentation de 15,2%, la population est donc de 720 personnes en 2007.

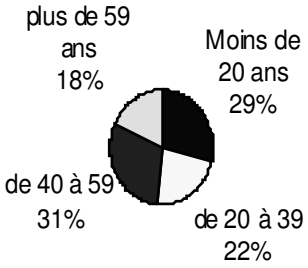
REPARTITION PAR TRANCHES D'AGE

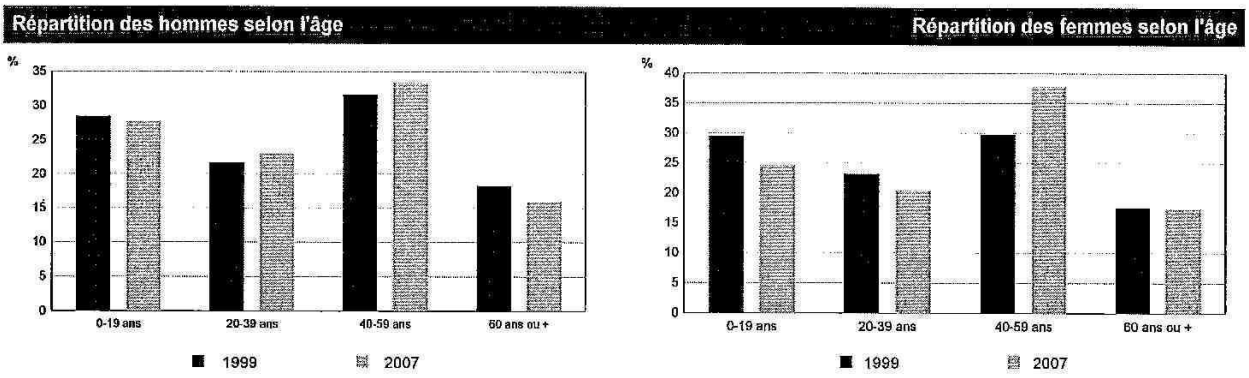
➢ **dans la commune de Chastel Nouvel**

Répartition par tranche d'âge en 1990



Répartition par tranche d'âge en 1999



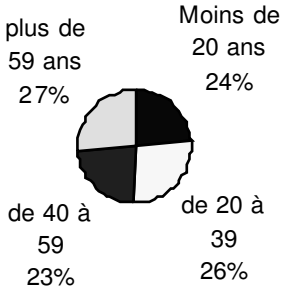


Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007
RP99 - Exploitations principales

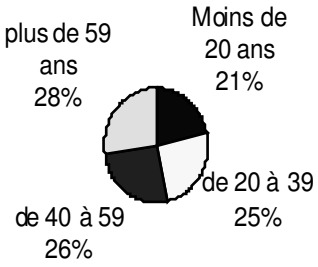
Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007
RP99 - Exploitations principales

➢ **dans le département de la Lozère**

Répartition par tranche d'âge en 1990



Répartition par tranche d'âge en 1999



L'arrivée de nouveaux migrants a modifié la structure par âge de la commune. En effet, on peut remarquer que la part des 40 – 59 ans est celle qui a le plus progressé. Ce ne sont donc pas seulement des jeunes ménages qui s'installent (seulement 22% de 20 à 39 ans), mais aussi une catégorie plus âgée (> 40 ans).

Si cette tendance se confirme pour les années à venir, on pourrait penser que la part des moins de 20 ans continuerait de se réduire au profit de ces nouveaux migrants qui aujourd'hui sont encore actifs et qui ont déjà des enfants, mais qui demain représenteront la tranche d'âge des plus de 60 ans.

Cette situation d'équilibre précaire cache une réalité plus inquiétante. Cela masque le vieillissement programmé de la commune. L'objectif du Plu est donc de favoriser aussi l'accueil de jeunes ménages

QUELS NOUVEAUX ARRIVANTS ?

Comme cela a été vu précédemment, le gain de la population à Chastel Nouvel depuis trente ans est lié aux nouvelles arrivées. La commune a accueilli 38 personnes entre les deux recensements de 1990 et 1999. Parmi ces nouveaux arrivants, nombreux sont ceux qui viennent de Mende, n'ayant pas pu satisfaire leur désir d'accession à la propriété en maison individuelle. Ce sont également des gens qui recherchent un cadre de vie plus agréable que celui du chef-lieu de département (attrait de la campagne).

La commune du Chastel est très attractive aussi, il est envisagé pour les 15 ans à venir, d'accueillir une 10aine de nouveaux logements par an (cumulant les opérations de particuliers, des opérations collectives...), cela correspond à une montée en charge de la demande actuelle mais cette demande est liée à l'attractivité du site et à la proximité du bassin économique de Mende).

Caractéristiques principales de la population

- Une population qui augmente de façon constante depuis 1975.
- Un accroissement qui est surtout le fait de migrants mais également, depuis peu, d'une augmentation du solde naturel
- Une population jeune mais dont la structure socioprofessionnelle est en train de changer au regard du profil des nouveaux résidents (des actifs de 40 – 50 ans, travaillant dans le tertiaire)

HABITAT

Il y a deux paramètres-clés lorsqu'on examine la situation de l'habitat et du logement sur un territoire:
- d'abord le type de résidence
- puis la distinction entre lieux de travail et de domicile,

parce qu'ils indiquent le cadre dans lequel les orientations du PLU du Chastel Nouvel devront être menées. On peut également ajouter les tendances qui influent sur le comportement des acheteurs ou des locataires.

Nous aborderons le thème de l'habitat à travers plusieurs entrées :

- l'évolution du nombre de logements (logements autorisés)
- le type de résidence
- la mobilité des ménages

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS

	NOMBRE DE LOGEMENTS			VARIATION		TAUX DE VARIATION	
	1982	1990	1999	1982/1990	1990/1999	1982/1990	1990/1999
CHASTEL NOUVEL	**191**	**232**	**283**	**41**	**51**	**2.46**	**2.23**
CANTON DE MENDE NORD	807	931	1 014	124	83	1.80	0.95
DEPART 48	43 324	47 100	51 023	3 776	3 923	1.05	0.89

A l'augmentation de la population de Chastel Nouvel de 61 personnes entre 1990 et 1999, correspond une croissance tout aussi importante du parc de logements, soit 51 logements supplémentaires (41 logements pour la période 1982/1990). On note que l'évolution est rapide : 5.6 logements créés en moyenne par an (4.5 logements pour la période 1982/1990).

Pour la période 1990/1999, le parc de logement du canton de Mende Nord connaît une évolution à la baisse. La commune quant à elle voit augmenter son parc de logements mais avec un taux de progression légèrement en baisse pour la même période.

Durant la période 1982/1990, la croissance du parc de logements du Chastel Nouvel est 2 fois supérieure à celle du département (2.46%). Sur la période 1990/1999, cette croissance est en diminution sensible.

On constate également au Chastel Nouvel une diminution de la taille des ménages, dans le droit chemin de ce qui se produit depuis deux ou trois décennies au niveau national: 3.3 personnes par ménage en 1982, 3.2 en 1990, 2.9 en1999.

Mais contrairement à d'autres communes du département, plus rurales, le nombre de ménages de 2, 3 ou 4 personnes est élevé (respectivement, 27.5%, 24.3%, 22.9%).

Entre les deux derniers recensements la commune du Chastel-Nouvel a connu une forte augmentation du nombre de logements : en effet, en 1999, la commune comptait 283 logements et en 2007, 346 logements.

LE RYTHME DE LA CONSTRUCTION

Le tableau ci-après montre l'évolution du nombre de permis de construire sur les 7 dernières années.

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Permis de construire	17	27	15	25	26	20	23	13

EVOLUTION DES LOGEMENTS AUTORISES (1)

COMMUNES	LOGEMENTS AUTORISES						
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2006
Badaroux	3	15	4	8	8		8
Le Born	1	0	1	1	2		1
Le Chastel Nouvel	**10**	**6**	**6**	**13**	**7**	**12**	**5**
Pelouse	3	6	0	4	2		1
CANTON (excepté Mende)	17	27	11	26	19		14

Entre 1978 et 1984, 55 logements avaient été autorisés ce qui correspondait sensiblement à 8 logements par an.
Aujourd'hui, entre 1995 et 2000, 54 logements ont été autorisés. On remarque un rythme de construction élevé : environ 11 logements/an.

On constate qu'entre 2000 et 2006, il y a une importante différence de logements autorisés, cela s'explique par la construction d'un lotissement en 2000.

[1] Nombre de permis de construire à usage d'habitation autorisé

LES LOGEMENTS CONVENTIONNES

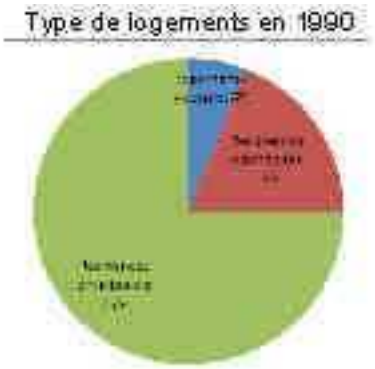
Pour répondre à la demande en locatif et satisfaire à la nécessité de mixité sociale (article L.121-1 du Code de l'Urbanisme), la commune a engagé des démarches destinées à mettre en place sur son territoire des logements conventionnés. Cela s'est traduit par la création de 2 logements conventionnés et de 4 logements à loyer libre.
Sur la commune il n'y a pas de logement HLM.

Il s'agit d'un régime juridique de location par lequel le bailleur signe une convention avec l'Etat, en contrepartie d'une aide qu'il a obtenue pour construire ou faire des travaux dans un logement.

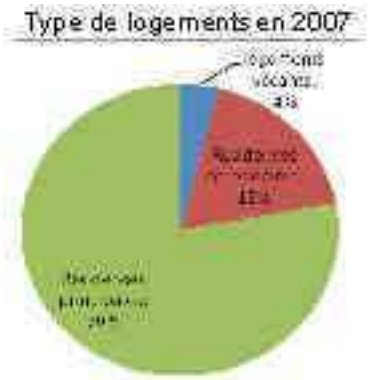
Ceci se fera dans la cadre d'attribution de PALULOS (Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale)
Elle contribue à :
- une mise sur le marché locatif de logements de qualité ;
- la valorisation du patrimoine bâti existant ;
- une meilleure utilisation des logements communaux

Ces logements, inoccupés, sont destinés à être loués à titre de résidence principale à des ménages et ouvrent droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) pour les locataires remplissant certaines conditions.

TYPE DE RESIDENCE







Les résidences principales fortement représentées (77%, 218 résidences en 1999 et 82% en 2007) sont en augmentation. A noter une forte diminution des logements vacants qui passent de 19 en 1982 à 8 en 1999 grâce à une politique de réhabilitation en centre-bourg. Le taux de logements vacants est constant entre 1999 et 2007.

La commune possède peu de ruines ou de bâtiments laissés à l'abandon, dû au dynamisme foncier et surtout privé. Ceci prouve que la commune renouvelle son parc de logement et s'investit.

La maison individuelle est le logement privilégié des ménages sur la commune (96.3% en 1999) seulement 1 logement collectif.

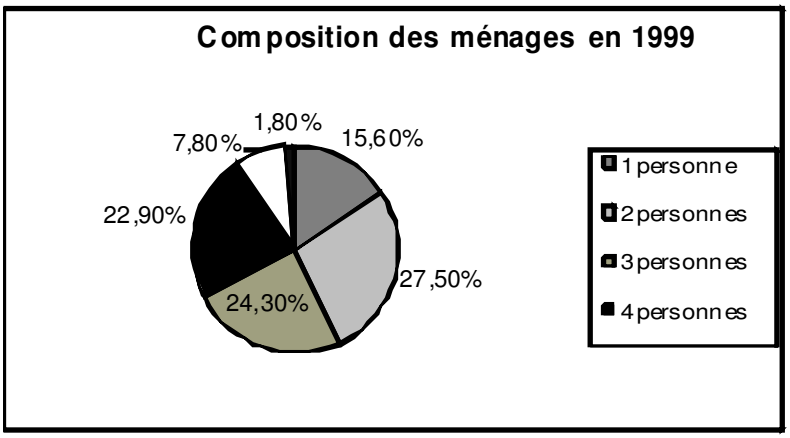
La commune est caractérisée par un fort taux de propriétaires (185 logements soit 85%). Près d'1/3 des logements ont été construits avant 1949 (93 logements), et le parc est composé de très nombreux grands logements (2/3 comportent 5 pièces ou plus et ¼ comportent 4 pièces.)

Le parc de la commune est relativement récent ; 72% des logements ont été construits depuis 1975, mais un quart des logements seraient inconfortables.
Il s'agit principalement de grands logements (67% sont des logements de plus de 95m²).

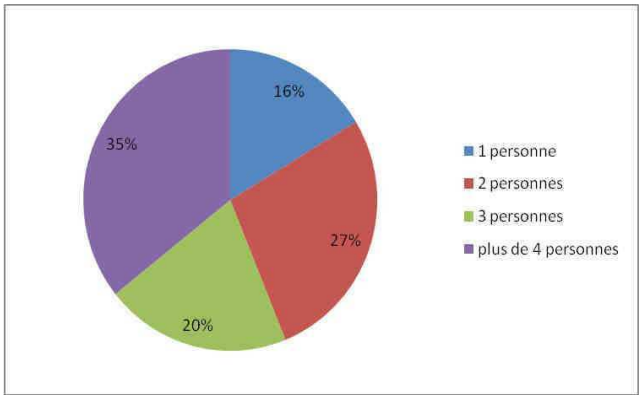
COMPOSITION DES MENAGES

Cette multiplication de maisons individuelles se traduit tout d'abord par une relative stabilité de la taille des ménages, contrairement à ce qui se produit depuis deux ou trois décennies à l'échelle du département où la tendance est à la réduction de la taille des ménages.

Les causes de cette stabilité sont similaires à toutes les communes périurbaines d'un centre urbain, pour l'essentiel liées à l'arrivée massive de couples avec enfants.



En 2007, la taille moyenne des ménages était de 2.9 personnes.



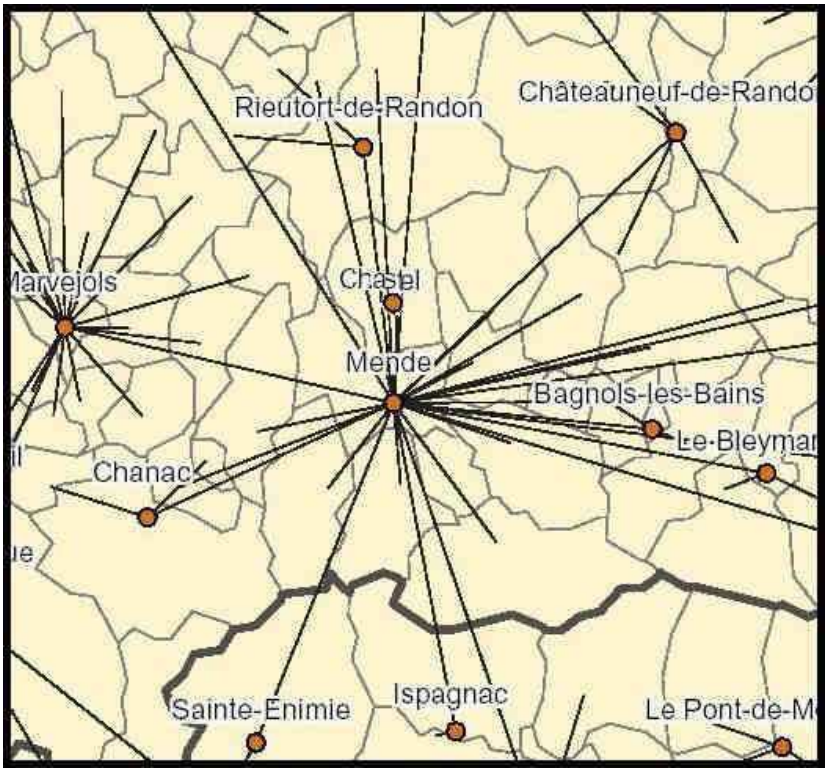
On constate qu'en comparaison de 1999, le recensement de 2007 est marqué par une augmenattion des ménages de + de 4 personnes. Cela témoigne de l'attractivité de la commune pour les couples avec enfants. Le Chastel Nouvel propose une vie en milieu rural mais à proximité des commerces et services que proposent à la prefecture du département.

MOBILITE ET DEPLACEMENT

Les déplacements quotidiens de population qui correspondent à Chastel Nouvel tiennent pour l'essentiel à l'attraction du bassin d'emploi de Mende (78% de la population active ayant un emploi vont travailler sur le chef-lieu).

Sur les 287 personnes qui composent la population active **occupée** en 1999, 232 vont travailler à Mende et 31 travaillent et résident sur la commune. A noter que 255 personnes utilisent uniquement leur voiture particulière.

Ces chiffres démontrent l'attraction du pôle d'emploi de Mende. En effet, même si ce phénomène a tendance à croître, la part des personnes travaillant sur la commune de résidence reste malgré tout importante.



Commune la plus fréquentée selon l'inventaire communal de 1998 - INSEE

Caractéristiques principales des logements en 1999

- 626 habitants pour 283 logements en 1999
- un fort taux de résidences principales (77%, soit 218 résidences)
- 1/3 de logements anciens construits avant 1949 soit 93 logements
- très forte proportion de maisons individuelles
- fort taux de propriétaires (85%)
- Aucun logement social sur la commune
- Forte proportion de ménages comportant 3 ou 4 personnes (1 ménage sur deux)
- Des déplacements pendulaires de plus en plus importants sur Mende

Caractéristiques principales des logements en 2007

- 720 habitants pour 346 logements en 2007
- un fort taux de résidences principales (78,3%, soit 271 résidences)
- très forte proportion de maisons individuelles (93.4%)
- fort taux de propriétaires (84,9%)
- Des déplacements pendulaires de plus en plus importants sur Mende

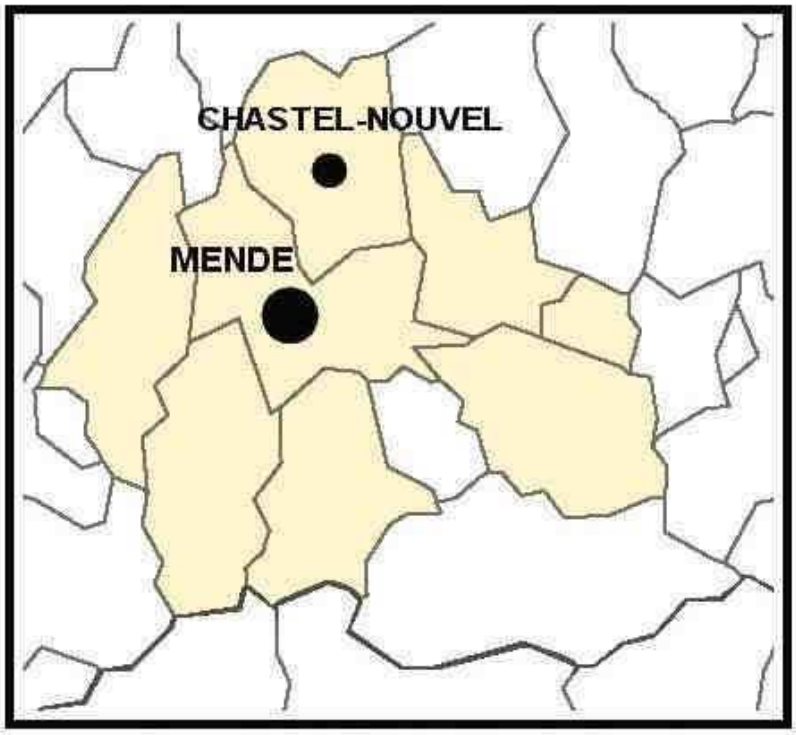
ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES

LA POPULATION ACTIVE

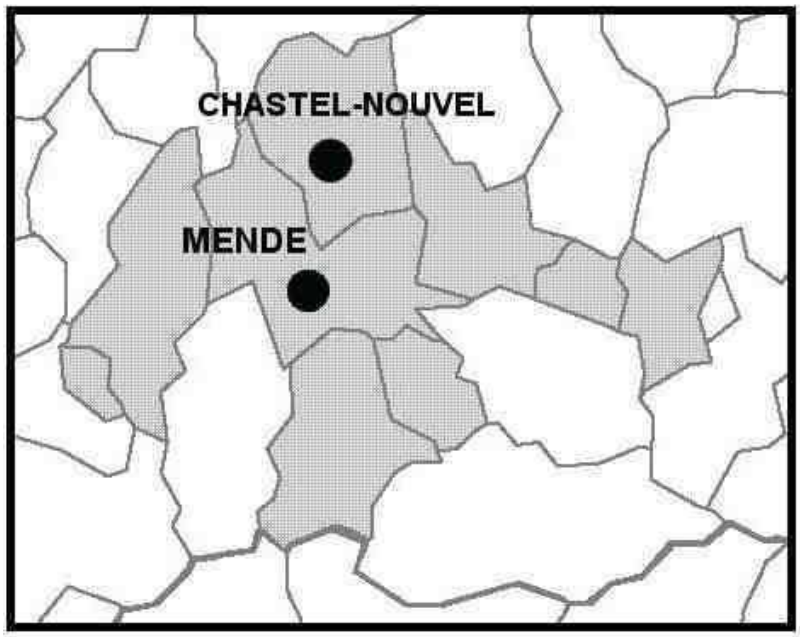
Le nombre d'actifs sur la commune s'élève à 302 personnes en 1999 alors qu'il était de 242 en 1990, soit de 46% à 48% de la population communale, dont 80% sont salariés.
Aujourd'hui, la population active ayant un emploi sur la commune même représente 21% de la population active ayant un emploi soit 61 personnes. Le chômage quant à lui, a tendance à régresser en passant de 6.6% à 5%.

Chastel Nouvel fait partie du bassin d'emploi de Mende selon la nomenclature INSEE 1994 : il comprend Mende et les communes de Badaroux, Bagnols les Bains, Barjac, Brenoux, Chadenet, Chastel Nouvel, Cultures, Saint Bauzile, Sainte Hélène (3 381 habitants sans Mende, INSEE RGP,1999).

Années	**Total**	Nombre de chômeurs en %
1990	**242**	6.6
1999	**302**	5
2007	**381**	1.3



AIRE URBAINE DE MENDE



BASSIN D'EMPLOI DE MENDE

L' ACTIVITE ECONOMIQUE

L'agriculture : situation et devenir

Il y a encore trente ans à Chastel Nouvel, l'activité agricole était prépondérante dans la structure et l'importance économique de la commune, en particulier autour du bourg et des hameaux.

En 2000, l'agriculture est toujours prépondérante mais dans une moindre mesure. Sa structure interne a changé, son importance économique **reste encore assez vive.**
Bien que sa part diminue dans l'économie locale, elle représente encore l'activité principale de la commune.

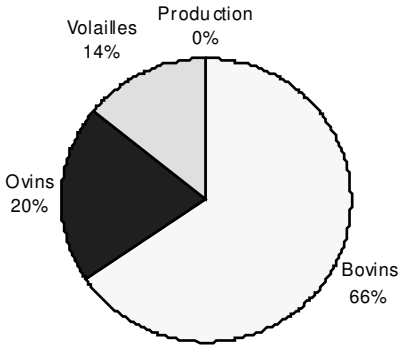
Depuis 1968, on constate une modification de la structure socioprofessionnelle de la population. Ce bouleversement doit être attribué d'une part à la baisse du nombre d'agriculteurs mais surtout à l'arrivée sur le territoire communal de familles nouvelles.

	1979	2000	Diminution
Exploitation professionnelle	17	12	29%
Toutes exploitations	44	18	54%
Population agricole familiale	144	66	54%

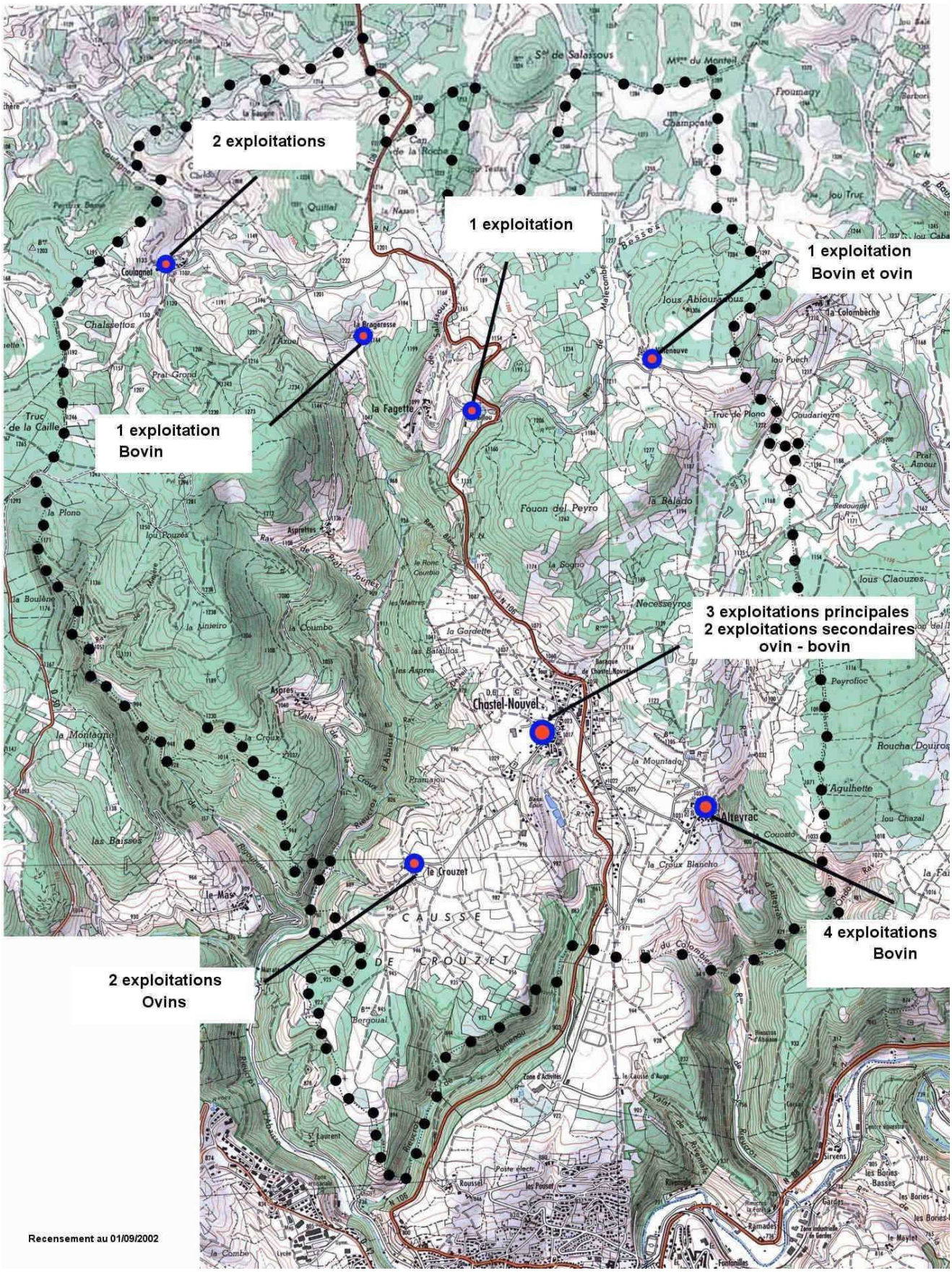
Source : RGA 2000

Au recensement de 1968 on comptait sur le territoire 25 exploitations agricoles professionnelles [(2)], qui occupaient 34% de la population active. On en dénombre 14 en 2002. On constate une baisse par rapport au Recensement Général Agricole (RGA) de 1979 où on chiffrait encore 17 exploitations professionnelles.

D'autre part, la superficie utilisée par les exploitations est passée de 1 715 hectares en 1988 à 1 465 ha en 2000, soit une diminution de 250 hectares en dix ans. Actuellement la superficie agricole utilisée communale[3] (1 683 ha) couvre 53.4% du territoire communal.



[2] Les exploitations non professionnelles sont celles dont les propriétaires travaillent moins des trois quart de leur temps de travail, très souvent en activité secondaire.
[3] Ce sont les superficies qui sont localisées sur la commune


2 exploitations
1 exploitation
1 exploitation
Bovin et ovin
1 exploitation
Bovin
3 exploitations principales
2 exploitations secondaires
ovin - bovin
4 exploitations
Bovin
2 exploitations
Ovins
Recensement au 01/09/2002
Chastel-Nouvel
Alteyrac
le Crouzet
la Fagette
Coulagnet
CAUSSE
DE CROUZET

Cette agriculture est principalement orientée vers l'élevage de bovins, avec une production laitière pour quelques exploitations. Il semblerait qu'en 2002, il n'existe plus de production de volailles, en revanche, la ferme équestre d'Aspres n'est pas recensée comme cheptel lors du recensement de 2000.

La commune compte 502 hectares de terres labourables et 961 hectares de prés et pâturages.

Cette déprise agricole s'est faite également au profit de la forêt dont la superficie occupait en 1979 seulement 87 ha alors qu'aujourd'hui elle représente 210 ha.

Une enquête agricole a été menée en 2004 par la chambre d'agriculture de la Lozère, en voici des extraits (nota des auteurs : « ATTENTION : les informations recueillies portent sur les mois de Janvier et février 2004, elles sont susceptibles d'évolutions»).

PRESENTATION GENERALE ET EVOLUTION DE L'AGRICULTURE

La commune du Chastel-Nouvel est située au nord de la commune de Mende, à une altitude qui varie entre 783 et 1306 mètres d'altitude. L'altitude moyenne se situe autour de 1000 mètres.

Située sur le plan géologique en zone de transition, les sols de la commune se partagent entre une zone calcaire (Causse des Crouzets, Causse d'Auge) , une zone schisteuse qui fait l'interface entre le calcaire et le granite approximativement sur le secteur d'Aspres, du village du Chastel et d'Alteyrac et au dessus une partie granitique sur toute la partie Nord, Nord-Ouest qui correspond au début du plateau de la Margeride.

Les productions agricoles sont centrées sur l'élevage avec une prédominance de l'élevage bovin qui se partage entre la production laitière et la production de viande. Il existe aussi, de façon plus limitée, une production ovin viande en déclin et une production équine.

Les productions végétales sont constituées d'une production fourragère prépondérante dont une partie est récoltée sous forme d'ensilage, d'enrubannage ou de foin pour réaliser le stock de fourrage hivernal, l'autre partie de la production étant pâturée et, à un degré moindre, une production céréalière généralement destinée à l'auto consommation par le cheptel de l'exploitation.

A côté de la fonction de production qui est fondamentale il ne faut pas oublier le rôle de l'agriculture dans la diversité des paysages et dans la gestion d'une partie importante de l'espace.

Les indicateurs pour évaluer l'évolution de l'agriculture sont issus des chiffres des Recensements Généraux Agricoles (R.G.A.) de 1979, 1988 et 2000 et des informations qui ont pu être recueillies lors de l'élaboration de l'étude.

Répartition des exploitations sur le territoire communal :

LIEU-DIT	NOMBRE D'EXPLOIT.
Chastel-Nouvel	5
Alteyrac	4
Le Crouzet	2 *
Coulagnet	2
La Brageresse	1
Le Paillou	1
Villeneuve	1
TOTAL	16

* Durant la phase d'étude de ce document un des deux exploitants du Crouzet a cessé sont activité.

Aujourd'hui 4 hameaux ou lieu-dit n'ont plus d'exploitation : Aspres, Asprette, La Gaugne, La Fagette.
Bien que les terres les plus commodes des exploitations disparues soient exploitées par les exploitants voisins, cette situation engendre un défaut d'entretien des surfaces environnantes.

La Surface agricole utilisée :

La commune du Chastel-Nouvel a une superficie totale de 3150 hectares dont 1683 hectares de Surface Agricole Utilisée (S.A.U.) au recensement de 2000, soit 53.43 % de la surface totale.

Cette surface agricole a régressé depuis le recensement de 1988 (1715 ha). La surface en terres labourables est restée relativement stable : 449 à 502 ha. Dont 156 en céréales.

Les surfaces toujours en herbe ont régressé mais il s'agit pour l'essentiel des surfaces peu productives (- 250 ha). Les surfaces destinées à la production fourragère ont augmenté.

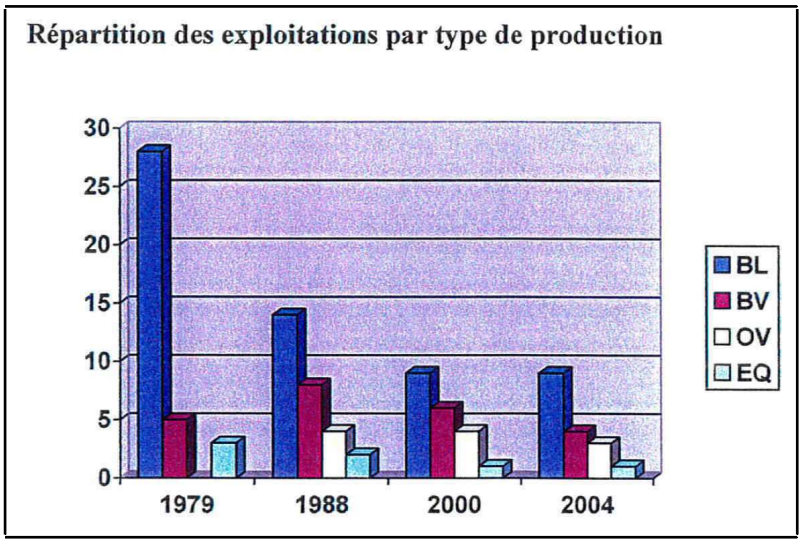
Les exploitations

TYPE D'EXPL.	1979 '	1988	2000	2004
Expl. à titre principal	17	15	12	13
Expl.à titre secondaire	27	12	06	03
Total exploitations	44	27	18	16

Le nombre d'exploitations a constamment régressé, cependant on constate que cette régression a concerné essentiellement les exploitations à titre secondaire qui ont régressé plus fortement que les exploitations à titre principal. Il est d'autre part important de préciser que sur les 13 exploitations à titre principal, 4 ont une forme sociétaire.

La surface moyenne des exploitations à titre principal était de 113 hectares en 2000, toutes exploitations confondues la surface moyenne baisse à 81 hectares. Il faut d'autre part remarquer que le recensement réalisé en 2000 montre qu'une partie de la surface agricole utilisée communale n'est pas exploitée par les agriculteurs de la commune (208 hectares).

Le cheptel



Les exploitations bovin lait qui étaient largement prédominantes en 1979 sont celles qui ont le plus régressé en nombre.
Les exploitations en production bovin viande dont le nombre avait progressé jusqu'en 1988 ont ensuite régressé à un niveau inférieur â celui de 1979.
La production d'ovins viande est en régression constante, la production équine après avoir régressé se maintien depuis le recensement effectuée en 2000.

PRODUCTION BOVIN LAIT :
Du fait de la disparition de nombreuses exploitations laitières le volume global du cheptel a légèrement régressé, par contre au niveau de chacune des exploitations existantes le nombre de vaches a augmenté.

PRODUCTION BOVIN VIANDE :
Le nombre de vaches adultes a progressé jusqu'à l'année 2000. on enregistre actuellement une légère régression en 2004. Ce phénomène est inverse à la tendance départementale qui fait apparaître ces dernières années que la spéculation bovin viande a évolué fortement au détriment de la production bovin lait.

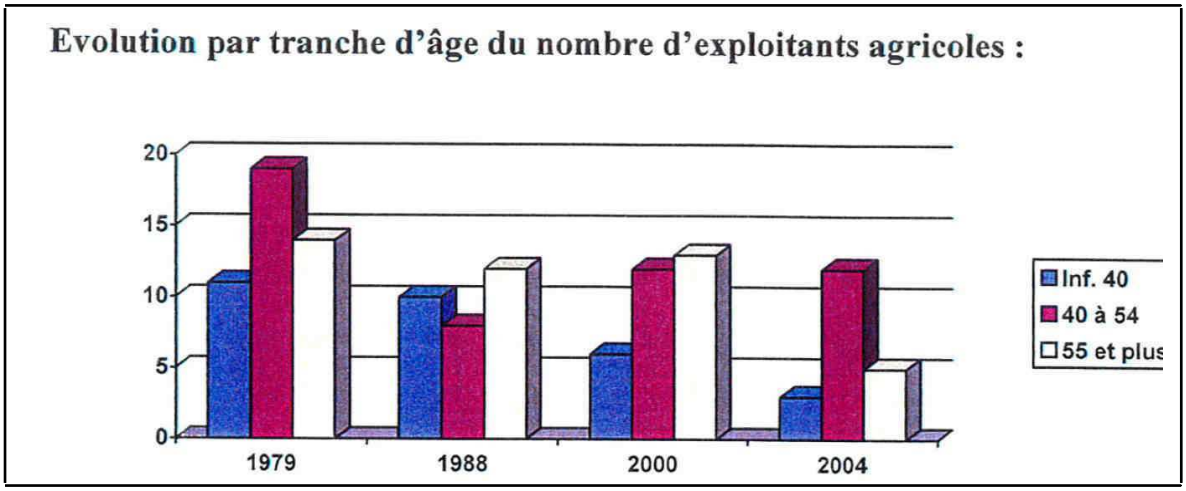
PRODUCTION OVIN VIANDE :
La production ovin viande subit une régression constante depuis 1988. Ce phénomène est souvent lié à la diminution de la main d'œuvre sur les exploitations et à une conjoncture économique souvent difficile pour cette production.

Une seule exploitation réalise une production équine sur la commune.

Sur les 13 exploitations professionnelles, 6 sont engagés pour une partie plus ou moins importante de leur production, dans des filières de qualité : Marque collective «De Lozère».

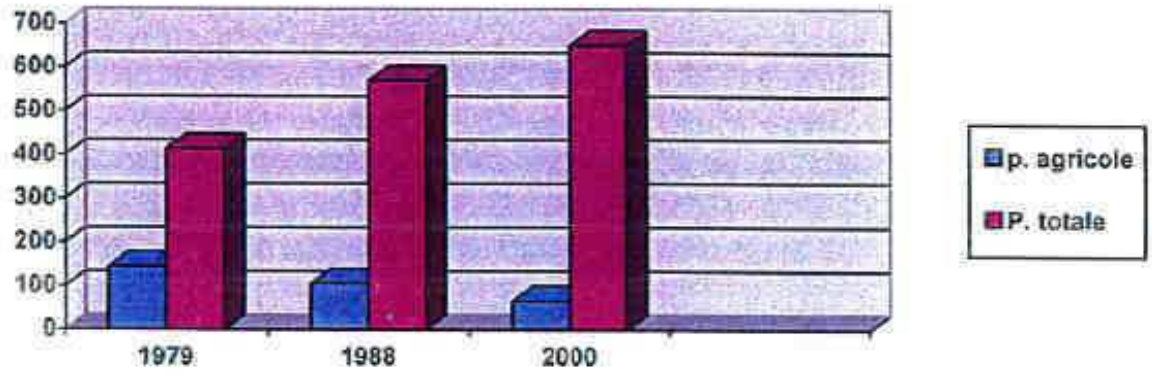
- Broutard Français d'Exportation (B.F.E.).
- Fleur d'Aubrac.
- Agneau du Gévaudan.
- 2 exploitations laitières réalisent de la vente directe de lait et de fromage. Le lait est collecté par une coopérative laitière dont le siège est en Aveyron.

Les exploitants



La répartition des exploitants par tranche d'âge montre qui le nombre d'exploitants de moins de 40 ans a diminué constamment dans la période étudiée.
Le nombre d'exploitants entre 40 et 54 ans a fortement régressé entre 1979 et 1988. Pour l'année 2000 on constate qu'il y a eu un glissement des moins de 40 ans dans la classe des exploitants de 40 à 54 ans.
Pour l'année 2004 le nombre d'exploitants est supérieur au nombre d'exploitations cela est dû aux formes sociétaires.

Evolution de la population agricole et de la population totale



Comme dans la grande majorité des territoires ruraux la population agricole familiale a régressé. Elle est passée de 106 personnes en1988 à 66 en 2000. Mais, contrairement à la tendance de nombreuses communes rurales de la Lozère, dans le même pas de temps, le nombre d'habitants total sur la commune est passé de 570 à 651 cette évolution est en lien direct avec la proximité de l'agglomération mendoise.
La population agricole qui représentait prés de 35 % de la population totale en 1979 ne représente plus que 10 % en 2000 mais elle utilise 47 % du territoire communal.

Si la commune souhaite conserver un secteur d'activité agricole, qui représente une activité économique non négligeable et qui assure également la gestion d'une part importante du territoire communal, il faut rechercher avec le P.L.U. une progression de l'urbanisation et des équipements qui ne soit pas conflictuelle avec l'activité agricole.

Les perspectives :

Les exploitations à titre principal présentes sur la commune constituent actuellement des structures économiques qui peuvent se maintenir.
Se pose malgré tout, pour un certain nombre, à plus ou moins brève échéance, le problème de la succession qui ne pourra probablement se résoudre qu'à travers un parrainage et l'installation de jeunes agriculteurs extérieurs à la commune et peut être au département.

II - AGRICULTURE ET URBANISME

L'agriculture est concernée par les projets d'urbanisation à plusieurs titres :

- Le terrain
- Les bâtiments
- Les animaux
- Les pratiques

Le terrain agricole est souvent considéré comme une ressource inépuisable de terrains à urbaniser, surtout dans les communes péri-urbaines, où il existe une forte demande de terrain à bâtir. Avant d'accroître la surface des terrains à urbaniser il est important d'étudier l'intérêt agricole des terrains concernés et de définir les orientations économiques de la commune.

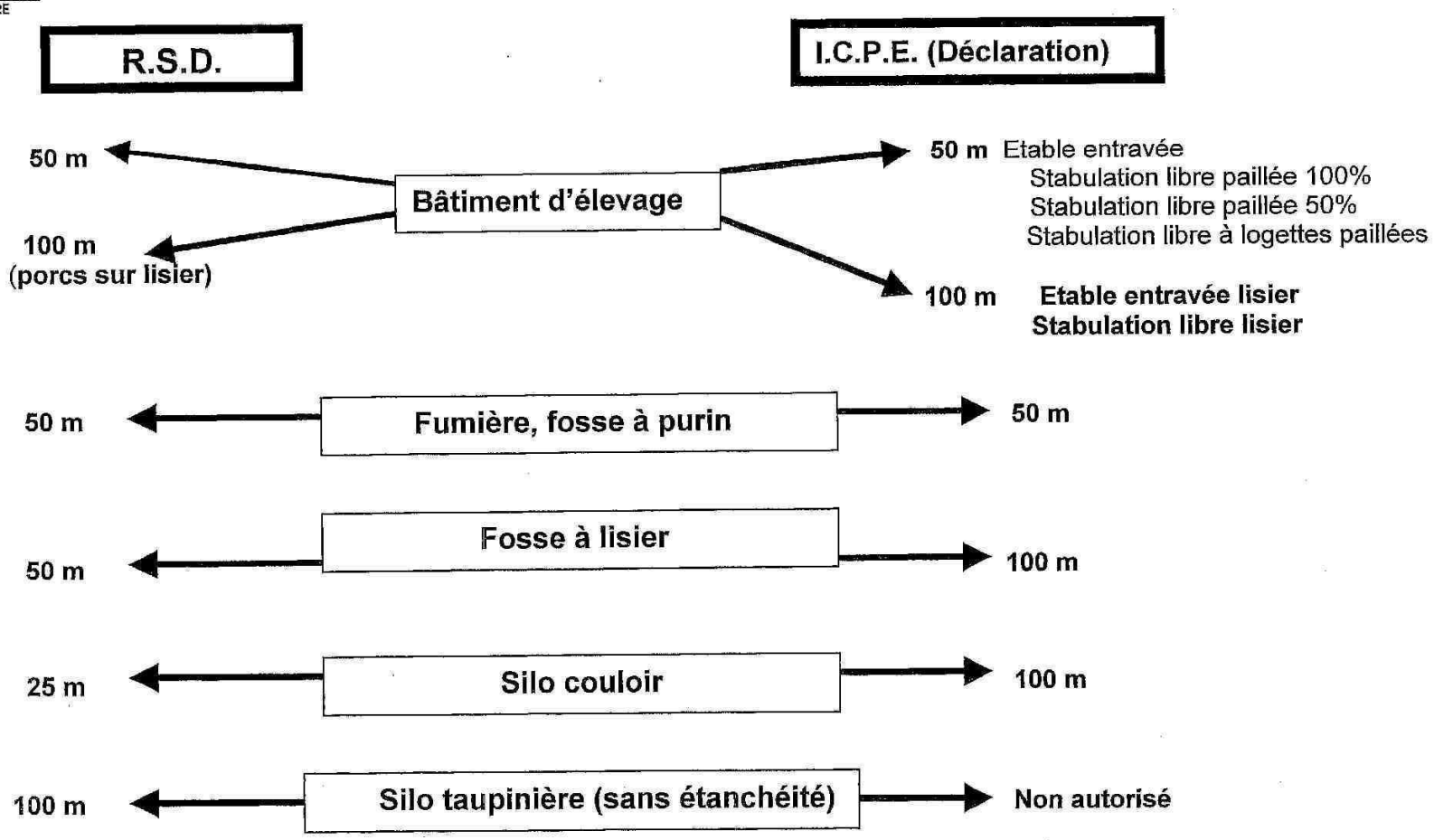
A ce sujet il faut préciser qu'il n'existe actuellement aucune Appellation d'Origine Contrôlée sur le périmètre de la commune, ce qui l'exonère de toute démarche auprès de l'INAO.

Les bâtiments d'élevage existants et leurs annexes : Une distance d'éloignement doit être respectée aussi bien par l'agriculteur qui veut réaliser un bâtiment d'élevage vis à vis des tiers que par la personne qui veut construire une habitation vis à vis du bâtiment d'élevage.

Cette distance varie de 50 à 100 mètres. Selon le type d'espèce animale, le nombre d'animaux, le type de bâtiment et de déjections stockées (fumier ou lisier) les exploitations relèvent du Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.) ou de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) Les mêmes règles s'appliquent aux annexes (Aire à fumier, fosse à lisier, silo).

CHAMBRE D'AGRICULTURE LOZERE

DISTANCE D'ELOIGNEMENT ENTRE LES EQUIPEMENTS D'ELEVAGE ET LES HABITATIONS DE TIERS



RECIPROCITE DES DISTANCES
(Loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999)

RSD : Règlement Sanitaire Départemental
ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (déclaration ou autorisation)

Élevages	Classement de l'élevage		Nombre d'animaux sur l'exploitation		Distance d'implantation d'une habitation / bâtiment et ses annexes (fosses et aires)
Ovins/Caprins Adultes	Type familial		1 à 10		Aucune
	RSD		Plus de 10		50 mètres
Veaux de boucherie à l'engrais	RSD		1 à 49		50 mètres
	ICPE	déclaration	50 à 200		
		autorisation	+ de 200		
Vaches laitières et/ou mixtes	Type familial		1 à 3		Aucune
	RSD		4 à 39		50 mètres
	ICPE	déclaration	40 à 80	Stabulation paillé	50 mètres
				Stabulation non paillée	100 mètres
		autorisation	+ de 80	Stabulation paillé	100 mètres
				Stabulation non paillée	100 mètres
Vaches allaitantes	Type familial		1 à 3		Aucune
	RSD		4 à 39		50 mètres
	ICPE		40 et plus		100 mètres
Porcs de + de 30 kg	Type familiale		1 à 5		Aucune
	RSD		6 à 49 sur lisier		100 mètres
	ICPE	déclaration	50 à 450		100 mètres
		autorisation	+ de 450		100 mètres
Porcherie post - sevrage (sevrés)	Type familial		1 à 20		Aucune
	RSD		+ de 20		50 mètres
Sanglier en stabu.plein air	ICPE		1 et plus		100 mètres
Volailles de plus de 30 jours	Type familial		1 à 50		Aucune
	RSD		de 51 à 500		25 mètres
			de 501 à 4 999		50 mètres
	ICPE	déclaration	de 5 000 à 20 000		100 mètres
		autorisation	+ de 20 000		100 mètres
Lapins de plus de 30 jours	Type familial		1 à 50		Aucune
	RSD		de 51 à 500		25 mètres
			de 501 à 1 999		50 mètres
	ICPE	déclaration	de 2 000 à 6 000		100 mètres
		autorisation	+ de 6000		100 mètres
Chevaux	Type familial		1 à 3		Aucune
	RSD		+ de 3		50 mètres
Chiens	Type familial		1 à 5		Aucune
	RSD		6 à 9		50 mètres
	ICPE	déclaration	10 à 50		100 mètres
		autorisation	+ de 50		100 mètres
Ménageries, zoo	ICPE autorisation		1 et +		100 mètres
Verminières	ICPE autorisation		Toutes		100 mètres
Salmonidés	Type familial		< 500 kg		
	ICPE	déclaration	de 500 kg à < 10 tonnes		
		autorisation	> 10 tonnes		

Silos couloirs étanches	RSD		25 mètres
	ICPE		100 mètres

Les projets éventuels de nouveaux bâtiments d'élevage sont aussi à prendre en considération pour éviter des phénomènes d'encerclement des zones déjà urbanisées qui interdiraient toutes possibilité d'extension, pour

éviter également la construction trop proche de zones à urbaniser qui empêcherait ensuite la construction dans une partie de la zone.

Les déplacements des animaux : Les axes principaux de circulation régulière des animaux (ovins, bovins) sont également un élément important à prendre en compte pour prévenir des conflits éventuels de voisinage.

Contraintes et dispositions :

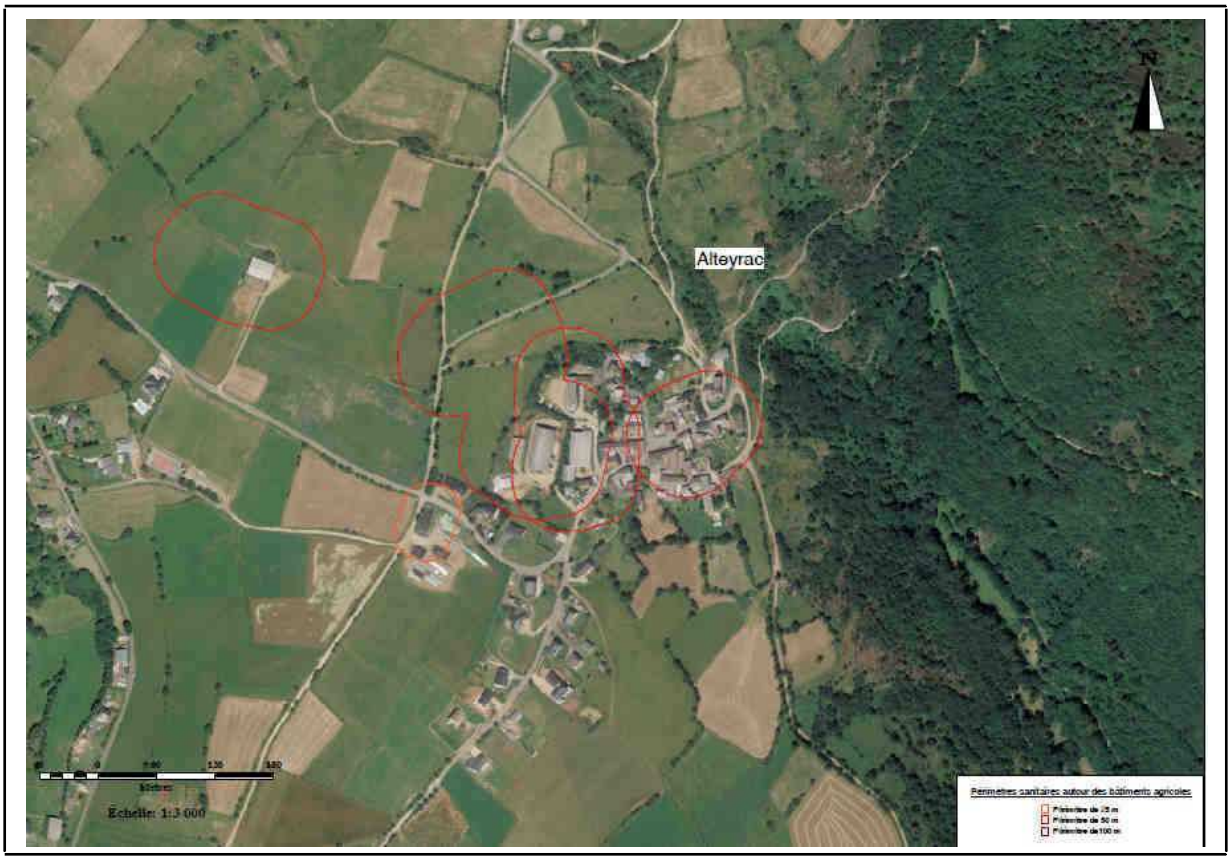
La **loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999**, impose des distances d'éloignement de l'urbanisation, de 50 à 100 m, par rapport aux bâtiments d'élevage.

Une réunion avec les agriculteurs de la commune a permis de localiser les bâtiments d'élevage et les annexes génératrices de nuisances. La commune compte 14 exploitations professionnelles et 2 non-professionnelles auxquelles différents régimes sont applicables (Règlement Sanitaire Départemental ou ICPE).
De ces régimes découleront les distances d'éloignement pour l'application de la règle de réciprocité.
5 exploitations agricoles sont déclarées Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. A ce titre, celles-ci sont soumises à servitude. D'après l'âge des agriculteurs (40 ans en moyenne), on peut penser que les exploitations sont pérennes à moyen terme, d'autant plus que pour certains leurs exploitations sont considérées comme viables en vue de la reprise de celles-ci par de jeunes agriculteurs.

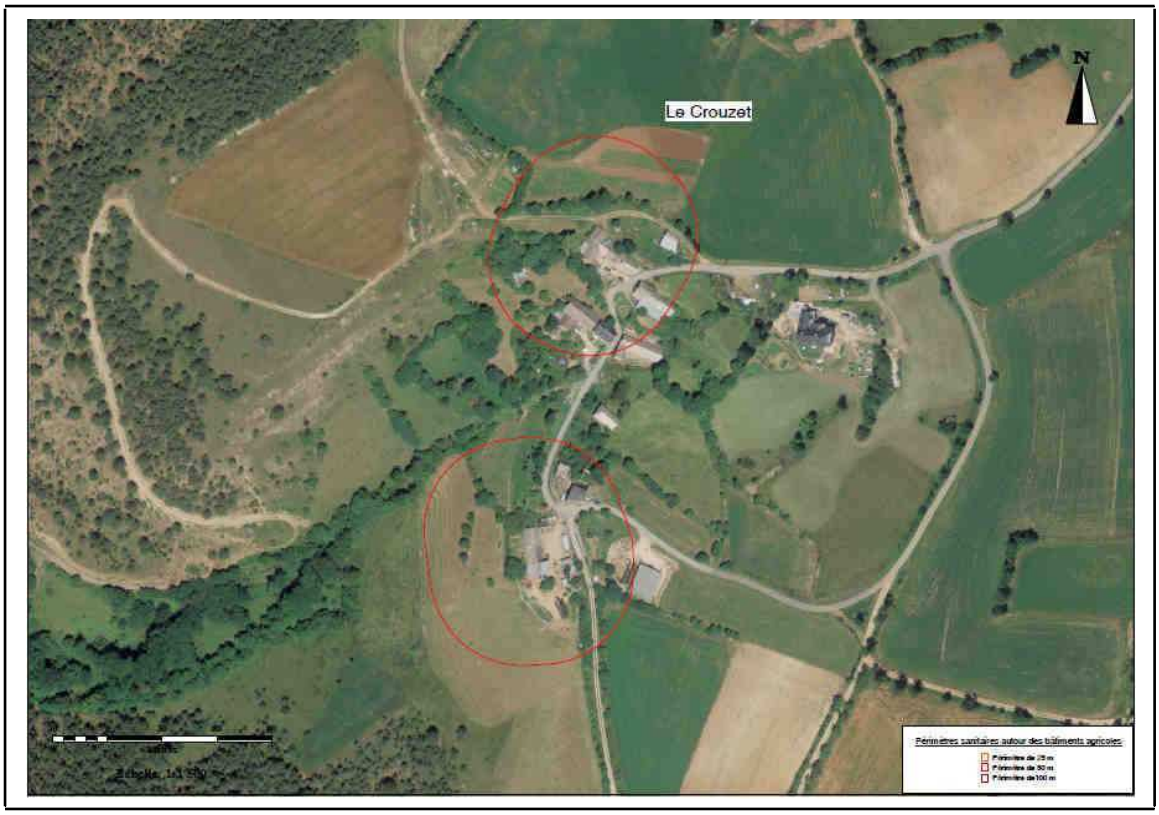
Mais la Superficie Agricole Utilisée diminue. Dans ce contexte, on doit s'interroger de façon prospective sur le maintien de l'activité agricole en lien avec les préoccupations liées à la gestion de l'espace : lutte contre la déprise agricole, maîtrise du développement de l'urbanisation qui ne doit pas se faire sur les terres à fort potentiel agronomique ni gêner les exploitations dans leurs activités. La carte ci-contre localise les terres agricoles.

Dans le département de la Lozère, et plus particulièrement à proximité de Mende, la lutte contre le mitage est donc un enjeu de tout premier ordre d'autant plus qu'une pression foncière de plus en plus importante se fait sentir et qu'elle touche en premier lieu les communes limitrophes et notamment les zones agricoles dont le prix du foncier est encore abordable.

Les périmètres sanitaires des hameaux :


N
Alteyrac
Echelle: 1:3 000
Périmètres sanitaires autour des bâtiments agricoles

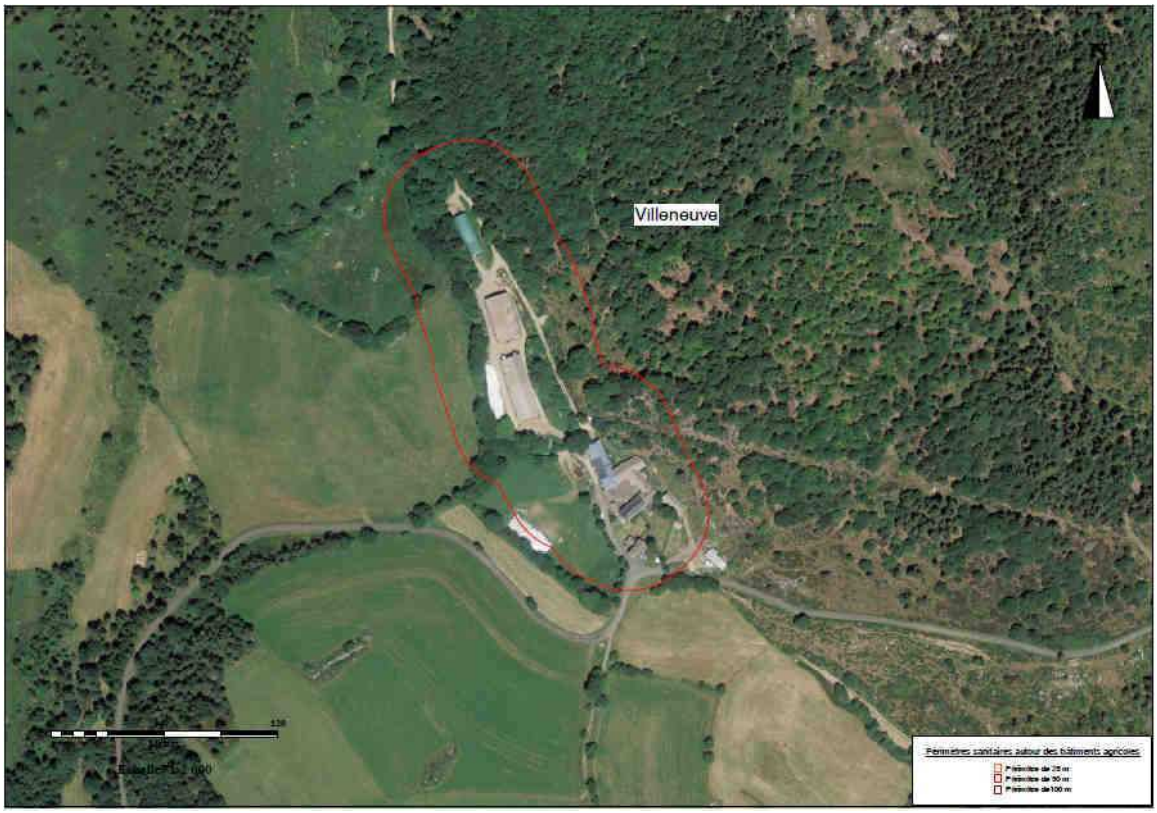

N
Alteyrac
60
0
60
120
180
Metres
Échelle: 1:3 000
Périmètres sanitaires autour des bâtiments agricoles
Périmètre de 25 m
Périmètre de 50 m
Périmètre de100 m

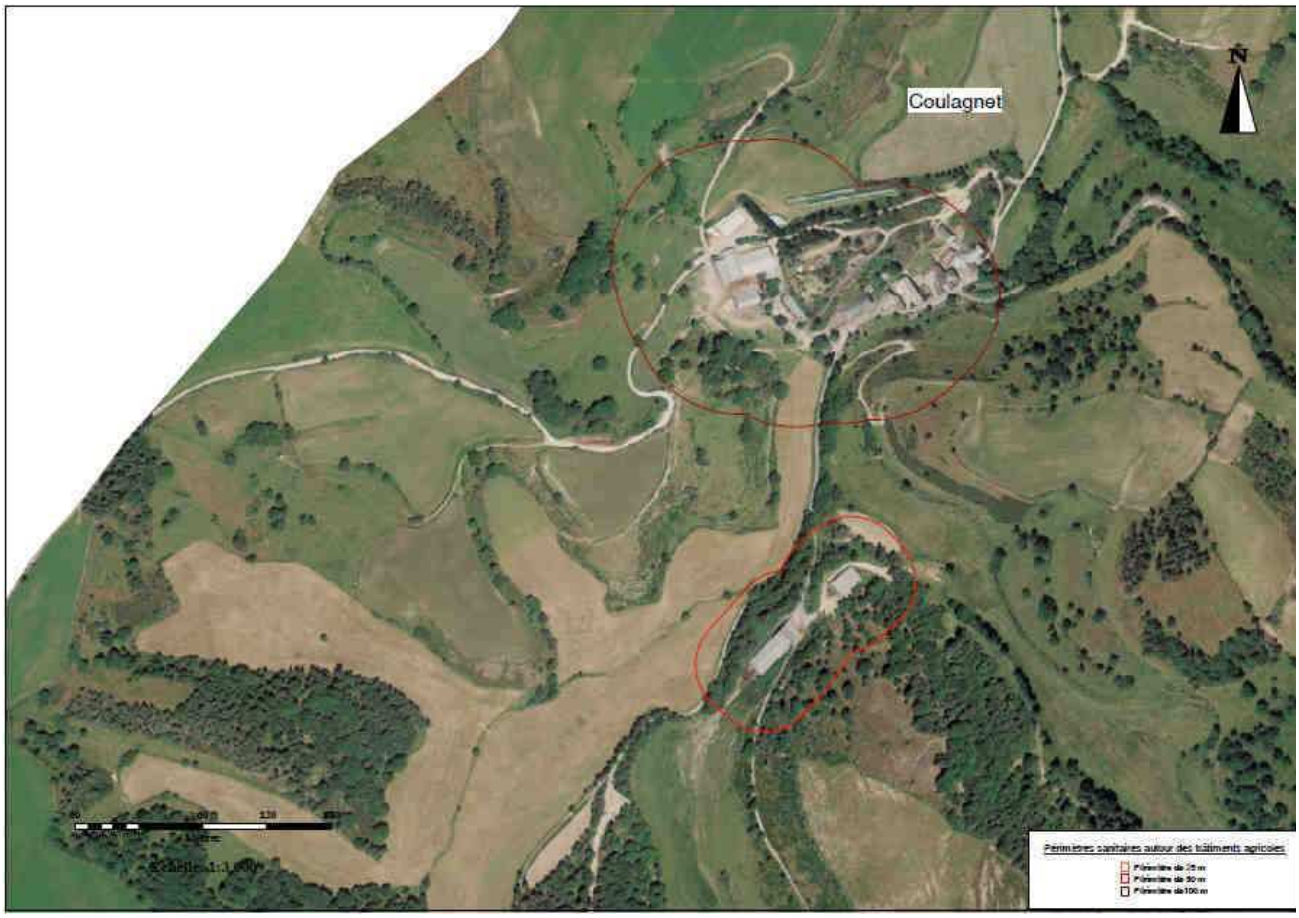

Le Crouzet
N
Périmètres sanitaires autour des bâtiments agricoles


La Brageresse
N
Périmètres sanitaires autour des bâtiments agricoles


N
Chastel-Nouvel
Périmètres sanitaires autour des bâtiments agricoles
Périmètre de 25 m
Périmètre de 50 m
Périmètre de100 m
100 0 100 200
Mètres
Échelle: 1:5 000


Lou Paillou
La Fagette
N
Périmètres sanitaires autour des bâtiments agricoles


Villeneuve
N
Périmètres sanitaires autour des bâtiments agricoles



L'enquête réalisée par la chambre d'agriculture a permis de déterminer des secteurs à forte et faible valeur agronomique.

Remarque

Récemment, s'est installée une laiterie yaourterie sur la zone d'activité du Chastel Nouvel. Générateur d'emploi et de développement économique, cette activité a su trouver sa place dans le tissu économique du Chastel-Nouvel.





La "fromagerie de Randon" est devenue DUOLOZERE (http://www.duolozere.fr/). Installée sur la zone d'activités du Chastel Nouvel, elle fabrique des yaourts et fromages frais. L'inauguration officielle de la coopérative a eu lieu le samedi 9 février 2008.

La démarche : 9 exploitants agricoles installés en Margeride élèvent leur bêtes, produisent leur lait et le transforment en yaourts et fromages frais. Les laitiers ont voulu proposer des produits de haute qualité qui débute par la production d'un lait de haute qualité fromagère.

Cette volonté de qualité a conduit à la fabrication d'une large gamme de produits frais authentiques. Leur savoir-faire fromager respecte les règles traditionnelles de fabrication, apportant le meilleur des bienfaits du lait. Les produits sont estampillés "pour un pays durable"

L'activité artisanale

Il y a 20 ans, l'activité artisanale était pratiquement inexistante. Elle s'est considérablement développée au début des années 90.

Au 1er janvier 1985, la commune comptait 12 entreprises artisanales. Elle se situait dans la moyenne départementale avec un taux d'artisans de 2.57% par rapport à la population.

Aujourd'hui, on assiste à une stagnation avec 11 entreprises artisanales, toutes dans le secteur du bâtiment et des travaux publics. Une entreprise emploie + de 9 salariés : l'entreprise DELOR, façadier au Chastel, route du Crouzet, avec 21 salariés (1999).

Le garagiste qui était recensé lors de l'inventaire communal de 1998 est retraité.
De nombreux artisans résident sur la commune mais leur lieu de production se trouve à l'extérieur (peut être par manque de disponibilités).

Néanmoins, la commune a la volonté de développer l'activité économique sur son territoire avec la localisation dans le POS d'une zone d'activités économiques qui se développe.



Les commerces et services

Autrefois, il existait un bar à Alteyrac ainsi que deux épiceries au Chastel. Aujourd'hui, le commerce local est représenté uniquement par deux hôtels- restaurants, dont l'un fait bar-tabac et épicerie. On trouve également un primeur et un boulanger itinérants qui passent de façon hebdomadaire.

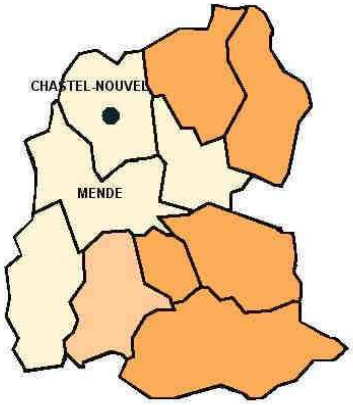
La proximité de la ville de Mende et l'éventail des services qu'elle peut proposer explique la raréfaction de commerces sur la commune du Chastel. De plus, une grande majorité de la population travaille à Mende, aussi lui est-il facile de fréquenter les commerces et services lors de ses déplacements domicile-travail.

La modification de la structure par âge de la population communale a eu des répercussions bénéfiques sur les services collectifs et notamment sur les équipements scolaires.
Depuis plusieurs années, la commune assure le service de La Poste avec des horaires d'ouverture restreints.

Contraintes et dispositions

L'installation d'un service de proximité de qualité sur la commune (un boulanger par exemple) pourrait enrayer la tendance de polarisation des commerces sur Mende, du moins en ce qui concerne un service courant. De plus, la localisation d'un tel commerce en centre bourg permettrait une redynamisation de celui-ci, voire la création d'une vie sociale autour de ce lieu d'échange.

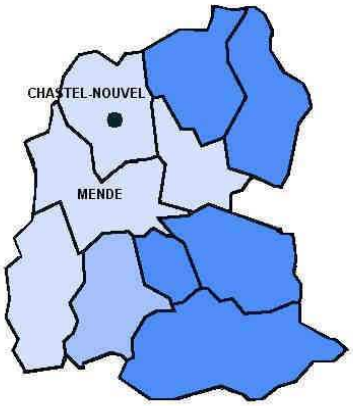
ELOIGNEMENT AUX PRODUITS ET SERVICES



Moins de 5 Km
De 5 à 7 Km
Plus de 7 Km

INSEE 1999

ELOIGNEMENT AUX EQUIPEMENTS



Eloignement aux équipements

Moins de 5 Km
De 5 à 7 Km
Plus de 7 Km

INSEE 1999

PRESENCE DE COMMERCES ALIMENTAIRES ET DE SUPERETTES



Boulangerie - Boucherie
Alimentation générale

Les trois équipements
Deux des équipements
Un des équipements
Aucun équipement

Supérette

Source: Inventaire communal 1998, INSEE

Les équipements

On trouve deux écoles, l'une privée et l'autre publique.

Pour les équipements sportifs, on trouve:

- Stade de football
- Mur d'escalade
- Parcours de santé
- Terrain de tennis
- Boulodrome
- Aire de loisir
- Jardin public
- Circuits de randonnées inscrits au PDIPR

Les transports

Les transports scolaires sont assurés par une desserte quotidienne. Les arrêts sont depuis Rieutord :

- Can de la Roche
- Ravin Blanc (Fagette)
- Mairie du Chastel
- Alteyrac

Le tourisme

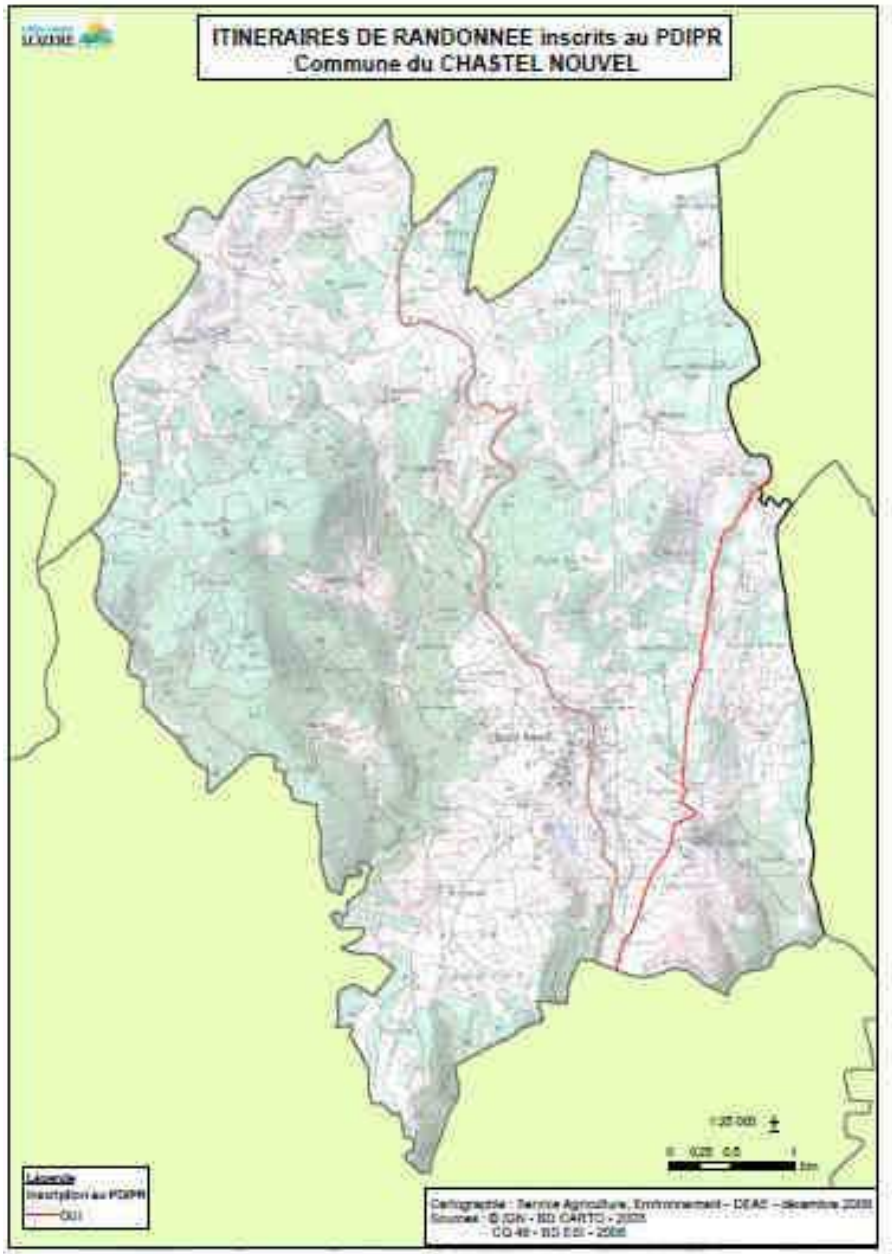
Il s'agit essentiellement d'un tourisme de passage induit par la présence de la route nationale 106 sur la commune.
Les équipements touristiques :

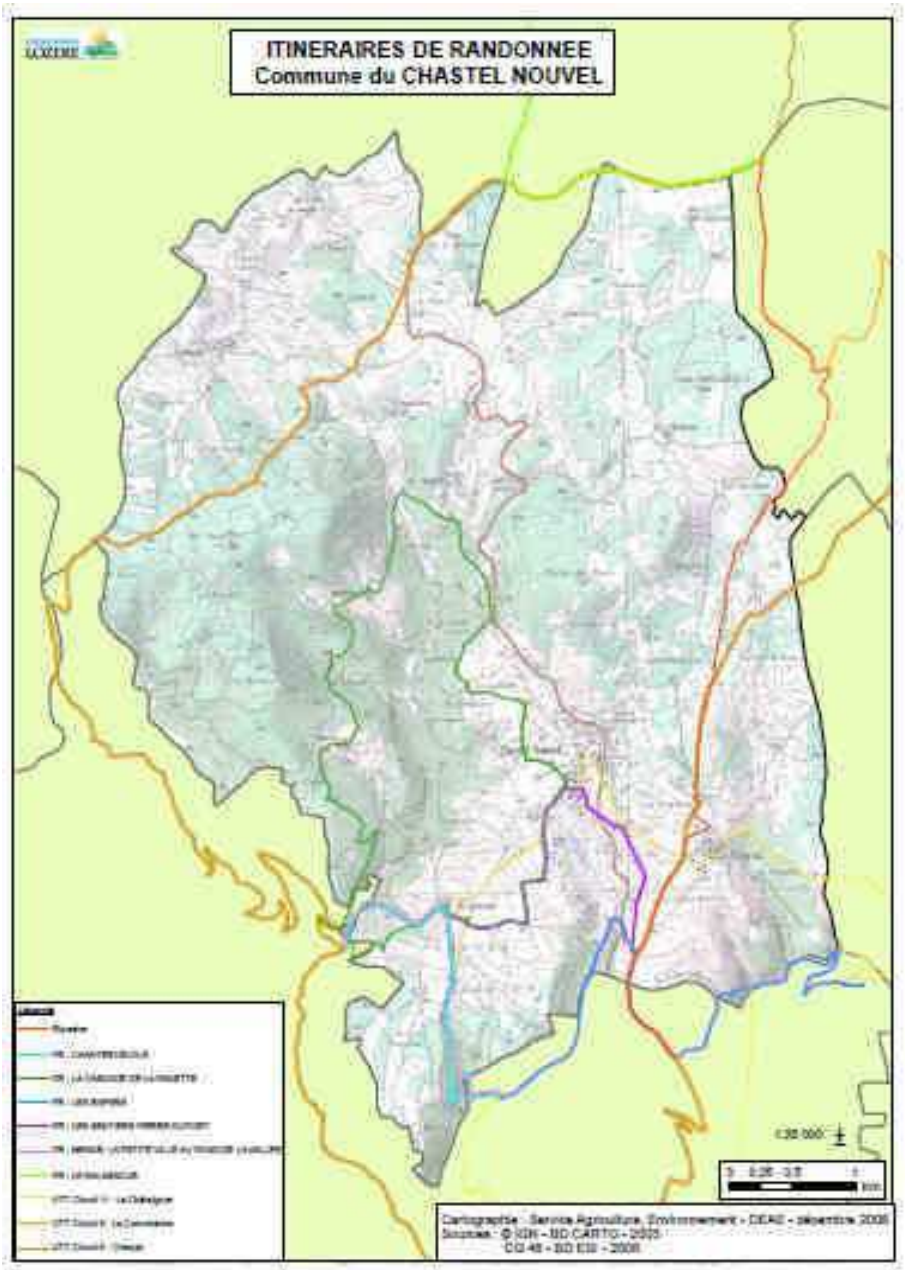
- les deux hôtels couplés avec leurs restaurants
- le camping n'existe plus. A son emplacement se trouve désormais un lotissement
- 58 résidences secondaires
- 1 gîte rural privé au Coulagnet

Par ailleurs, il existe sur le territoire communal de nombreux sites patrimoniaux (pierre du sacrifice, musée de la vie d'autrefois, fours à pains, etc.), dont l'accès est facilité et mis en valeur par de nombreux sentiers de randonnées.

L'association "Le Bouffadou", par le biais d'une convention avec la commune, œuvre en ce sens de façon efficace : constituant un trait d'union entre les générations par la transmission des traditions locales et des savoir faire d'autrefois, elle contribue à favoriser le développement culturel et la sauvegarde du patrimoine communal. Cette association a notamment permis la création du musée d'Alteyrac, ainsi que le balisage de nombreux sentiers de randonnée.

La commune du Chastel Nouvel est couverte par un certains nombres d'activités sportives et de loisirs en particulier par des sentiers d'itinéraires de randonnées sur le territoire de la commune du Chastel Nouvel. Certains de ces itinéraires sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées voté en 1993.


ITINERAIRES DE RANDONNEE inscrits au PDIPR
Commune du CHASTEL NOUVEL


ITINERAIRES DE RANDONNEE
Commune du CHASTEL NOUVEL

La vie associative

Malgré la proximité de la ville de Mende, le dynamisme des associations communales contribue à créer un véritable lien social entre les habitants :

- Le foyer rural, association de type loi 1901, participe de manière active à l'animation et au développement du milieu rural. Outre les diverses activités au cours de l'année (spectacles, soirées, etc.), il met à disposition de la population un local, situé face à la mairie, lieu de rencontre et d'échange. Ce local, très utilisé, est cependant d'une capacité d'accueil insuffisante ; il est également peu adapté à certaines activités : repas, rencontres sportives, etc.
  - l'Association des aînés ruraux « l'Amitié Chastelloise » regroupe actuellement 90 adhérents. D'après ses statuts, elle a pour but de servir de cadre à l'organisation des loisirs des personnes âgées de la commune et d'améliorer leurs conditions de vie. Son siège se trouve également dans les locaux du foyer rural.
  - L'association « Gymnastique Volontaire du Chastel Nouvel » a été créée en octobre 1994. Elle propose chaque semaine, dans les locaux du foyer rural, un cours adulte et un cours pour les enfants. Cette association est affiliée à la Fédération Française de Gymnastique Volontaire et est également agréée par la Direction Départementale de la Jeunesse et des Sports.
  - Crée en 1979, le club de football du Chastel Nouvel, « l'AS Chastelloise », compte à ce jour deux équipes Seniors se produisant dans le département et une école de football fonctionnant en collaboration avec l'Eveil Mendois.
  - On note également la présence d'un club de pétanque et d'une amicale moto

La commune, consciente de l'enjeu qu'elles représentent, soutient fortement ces associations.

Caractéristiques principales des activités socio - économiques

- un tissu économique en développement bien que la plupart des entreprises préférant s'implanter sur le chef-lieu de département qui offrent des terrains viabilisés.
- représentation importante du secteur de l'artisanat
- une agriculture encore très présente malgré la pression foncière qu'exerce le chef-lieu de département = un monde agricole actif et pérenne
- absence de commerce pouvant créer un lien social dans le bourg
- Lieu de résidence et lieu de travail qui se différencient de plus en plus
- Absence de salle communale



3. BILAN DES POTENTIALITES ET DES CONTRAINTES

Au terme du diagnostic territorial, plusieurs constats doivent être rappelés, qui constituent les lignes de force de l'organisation sociale et spatiale du territoire.
Ainsi, au regard de l'analyse effectuée, il a été possible de dégager les enjeux inhérents à la commune.

	POTENTIALITES	CONTRAINTES
Situation	○ Proximité du chef lieu du département	○ Une commune qui prend la forme de cité-dortoir
Environnement	○ Bourg rural calme ○ De belles vues sur un paysage vallonné et verdoyant ○ Nombreuses terres cultivées autour des zones d'habitat qui créent un paysage ouvert ○ Pas de sites sensibles répertoriés	○ Entrées du bourg peu perceptibles ○ 4 périmètres soumis au régime forestier
Relief –	○ Diversité et richesse des paysages	○ Territoire situé au dessus de 1 000 m d'altitude (hivers rigoureux) ○ Relief accidenté
Paysage	○ Un paysage pluriel : terres agricoles, vallées boisées, espaces ouverts ○ Milieux et paysages différents = richesse ○ Un paysage qui mérite des attentions particulières	○ Une « entrée verte » de village à préserver
Cadre bâti	○ Bourg au bâti traditionnel ancien et grand (plus de 3 pièces) ○ Petit patrimoine nombreux (four à pain, ...) ○ Une architecture de qualité dans le bourg et les hameaux	○ Difficulté pour les constructions récentes à s'intégrer au bâti traditionnel
Infrastructures	○ Bourg facilement accessible, grâce à un axe de transit important, qui le relie au chef-lieu du département	○ Bruit, danger pour les piétons et les cyclistes ○ Coupure physique de la commune ○ Trafic important qui va s'accentuer avec la mise en place de la déchetterie départementale (poids lourds)
Transports	○ Une desserte scolaire depuis Mende	○ Pas de transport urbain

	POTENTIALITES	CONTRAINTES
Réseaux	○ Un réseau d'assainissement qui se développe en même temps que les zones nouvelles d'habitat ○ Un réseau d'eau efficace	○ Projet éolien
Démographie	○ Une population en augmentation ○ Solde naturel positif ○ Une population jeune	○ Une tendance au vieillissement sur du moyen terme (30% de la population >40 ans)
Habitat	○ Logements anciens (très peu dégradés ou laissés à l'abandon)	○ Rétention de terrain en centre-bourg ○ Peu de locatif ○ Pression foncière importante ○ Nombreuses maisons individuelles = consommation de l'espace important
Population	○ Un chômage qui régresse	○ Une structure socioprofessionnelle qui tend à s'uniformiser (secteur tertiaire)
Activité	○ Forte représentation du secteur de l'artisanat ○ Une agriculture pérenne ○ Développement des services collectifs : 2 écoles + poste	○ Proximité de Mende qui empêche certains commerces de se développer ○ 80% des actifs ayant un emploi travaillent à Mende (peu de création d'emploi sur la commune) ○ Tissu économique faible
Tourisme	○ Un environnement attractif ○ Nombreuses résidences secondaires (20% du parc total) ○ A proximité de sites touristiques (Gorges du Tarn, vallée du Lot…)	○ Peu de structures d'accueil touristique
Equipements	○ Vie associative dynamique	○ Absence de salle communale
Urbanisme	○ Existence d'un POS	○ Une urbanisation éparse ○ Très peu de maîtrise du foncier par la commune ○ Pas de réserves foncières communales ○ SCOT de Mende

TENDANCES ET ENJEUX

LES RISQUES

La proximité de Mende, conjuguée à un cadre de vie agréable, fait de Chastel-Nouvel une commune qui sera de plus en plus convoitée dans les années à venir.
Le dynamisme démographique actuel de Chastel-Nouvel souligne une **tendance d'augmentation de la population et une modification de sa structure socioprofessionnelle,** qui devrait se poursuivre.

Afin de s'adapter à cette tendance la commune de Chastel-Nouvel se doit de fournir les services, équipements et logements nécessaires au maintien et à l'arrivé de ces nouvelles populations et cela dans un seul but, ne pas devenir une simple cité dortoir mais développer une attractivité autre

Aujourd'hui, le futur PLU de la commune devra anticiper les nouveaux modes de vie, à commencer par le phénomène notable d'exode urbain (migration du centre urbain vers les communes périphériques).
En effet, le diagnostic a montré que la dépendance du Chastel-Nouvel à l'égard de Mende est très forte (sur les 287 actifs occupés, 232 vont travailler à Mende), de plus on assiste à une multiplication des déplacements entre ces deux communes.
Chastel-Nouvel se trouve dans un bassin d'emploi et de vie inscrit dans un contexte concurrentiel difficile (concurrence inégale de Mende en matière de services, commerces, emplois...) et où les réalités socio-économiques ignorent les frontières administratives. Cette situation explique la difficulté pour la commune de développer des activités économiques.

Le phénomène de périurbanisation propre aux communes limitrophes à Mende s'est traduit au Chastel-Nouvel par une légère dispersion de l'habitat résidentiel. Bien qu'il se soit groupé principalement autour du bourg et du hameau d'Alteyrac. Ce développement urbain engendre des conflits d'usage entre un monde agricole encore très présent sur la commune et ces nouveaux résidents.

La révision du PLU est l'occasion pour la commune d'exploiter ses **particularismes** et d'envisager une **gestion raisonnée** de son territoire.

A partir des atouts et contraintes évoqués, des zones à enjeux majeurs ont été identifiées.

LES ZONES A ENJEUX

- **L'espace agricole**

- laisser une marge de développement suffisante à l'agriculture
- définir des limites franches entre zones urbaines et agricoles
- anticiper sur les évolutions des exploitations pour éviter les conflits d'usage de l'espace
- préserver la trame en patchwork du paysage agricole

- **Le bourg du Chastel**

- combler les « dents creuses » en utilisant au maximum le zonage précédent
- envisager la création d'un lieu de centralité autour d'un équipement (salle communale) ou un commerce de proximité
- encourager la mixité sociale de l'habitat
- favoriser la densité de l'urbanisation à proximité du centre-bourg

- **La RD 806**

- sécuriser les accès sur la voie dans le cadre de la création de nouvelles zones d'habitation
- traitement qualitatif des entrées de bourg

- **Les extensions récentes**

- recentrer le développement de l'urbanisation autour des points d'accroche de l'habitat existant
- prévoir des capacités de construction suffisantes en fonction des besoins
- envisager des schémas d'organisation des futures zones d'habitation, notamment en terme d'accès et de desserte.
- Créer le lien entre les deux pôles d'habitat : Chastel et Alteyrac

- **La Zone d'Activités**

- recentrer le développement de la zone d'activité

CONCLUSION

- La municipalité veut éviter d'accentuer le phénomène de cité dortoir.

- Elle veut aussi densifier les secteurs urbanisés existants, combler ces "dents creuses". Mais la municipalité est confrontée à la rétention de terrains par les propriétaires.

- La commune dispose de peu de réserve foncière, l'objectif serait de pouvoir maîtriser un peu plus de foncier.

- La question de l'implantation d'une zone d'activités à vocation commerciale à proximité de celle du Nord de Mende.

- Deux lotissements d'initiatives privées sont récents. Possibilité de taxer les terrains situés dans le centre bourg qui seraient susceptibles d'entraver le développement de la commune.

- Il est prévu une étude d'aménagement de l'entrée de village à partir de la mairie.



4. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RETENUES

OPTIONS RETENUES DANS LE PADD

Le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont mis en évidence les qualités paysagères de la commune du CHASTEL NOUVEL, ainsi que l'étalement urbain tentaculaire grignotant peu à peu les terres nécessaires à la pérennité de l'activité agricole.

Le choix de la commune est donc de préserver la qualité de son site et de recentrer le développement urbain autour du bourg du Chastel et du village d'Alteyrac, en favorisant le remplissage des "dents creuses" et en "maintenant" les limites urbaines à ce qui est déjà urbanisé.

Le PADD quant à lui décrit les actions que souhaite engager la commune pour mettre en œuvre ses objectifs:

- accueillir de nouveaux habitants, tout en maîtrisant le développement urbain de la commune, en terme d'enveloppe urbaine, de réalisation des équipements (voirie, réseaux divers, équipements publics), de consommation de l'espace;

- assurer la pérennité de l'activité agricole par la prise en compte des besoins des exploitants en place (par le biais d'une enquête agricole confiée à la Chambre d'Agriculture en 2004);

- permettre aux artisans locaux de s'implanter par l'assouplissement des règles régissant la zone d'activités, et ouvrir la zone à une activité commerciale;

- protéger le caractère naturel du territoire communal.

Les documents graphiques, délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, ainsi que le règlement, qui édicte les règles limitant l'utilisation et l'occupation du sol, sont des instruments de l'expression des choix communaux.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

LA DÉFINITION DES DIFFÉRENTES ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de la commune en plusieurs zones à l'intérieur desquelles s'applique un règlement d'urbanisme approprié à la vocation de la zone.

La zone urbaine : zone U

L'article R.123-5 définit les zones urbaines ainsi: *" Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter."*

Les critères pris en considération pour l'établissement du zonage sont:
- la vocation attribuée aux espaces, qui se traduit par des occupations et usages du sol interdits ou soumis à conditions,
- la forme urbaine existante ou recherchée, qui peut aboutir à des règles distinctes selon la zone ou le secteur.

Sur cette base, le plan de zonage du CHASTEL NOUVEL propose plusieurs zones urbaines:

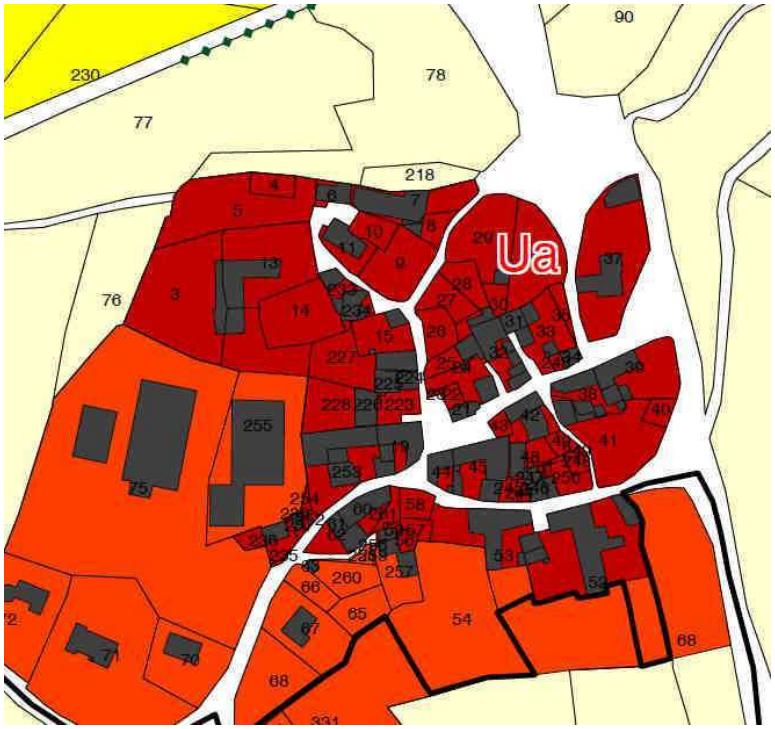
- la zone UA à vocation de centre urbain, accueillant une certaine variété de fonctions (habitat – équipements – activité)

- la zone UB, zone d'urbanisation périphérique, pouvant accueillir des fonctions diversifiées, avec cependant une dominante habitat
La zone UB est présente sur deux sites de la commune: ALTEYRAC qui englobe l'extension urbaine en deçà de la RD 806, sur le secteur des Cayres et dans la limite des constructions existantes vers le causse d'Auges et le Bourg du CHASTEL NOUVEL qui correspond à l'extension du vieux Chastel.

a) La zone UA

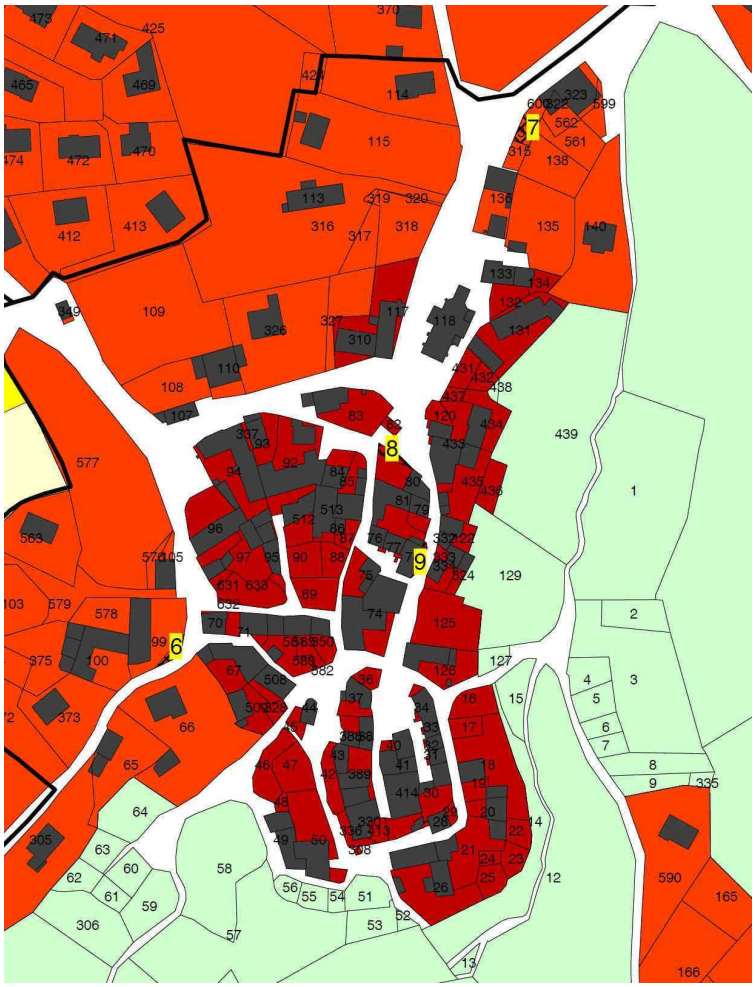
Délimitation
La zone UA désigne l'espace identifié comme les noyaux anciens du bourg du Chastel et du village d'Alteyrac, tant sur le plan fonctionnel (équipements, activités) que sur le plan géographique (répartition, forme et perception de l'urbanisation) et symbolique (histoire, mémoire collective).

Le périmètre proposé regroupe donc les noyaux anciens ou centres "historiques" du bourg et du village, qui se caractérisent par une forme urbaine groupée spécifique, présentant une densité forte, ainsi qu'un certain ordonnancement (à l'alignement, en continuité) et style du bâti (bâti traditionnel en pierres avec toit en lauzes ou ardoises épaisses).



Hameau d'Alteyrac :

Le cœur ancien et d'architecture traditionnelle mérite une attention particulière dans le cadre de l'élaboration du PLU. C'est pourquoi, un zonage spécifique au centre ancien a été retenu.



Le Chastel (bourg) :

Le cœur ancien et d'architecture traditionnelle mérite une attention particulière dans le cadre de l'élaboration du PLU. C'est pourquoi, un zonage spécifique au centre ancien a été retenu.

Esprit du règlement

1. et 2. Occupations et utilisations du sol : La zone UA se caractérise par une mixité des fonctions. La limitation au droit de propriété pour certaines activités (installations classées polluantes et/ou dangereuses, entrepôts, bâtiments agricoles, camping, etc.) est motivée par la structure traditionnelle du noyau urbain ancien (rues étroites, silhouette perçue depuis la RD 806, cadre bâti dense).

4. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement, d'électricité.

5. Caractéristiques des terrains: Au vu de la densité et de l'imbrication des parcelles entre elles, l'article n'est pas réglementé.

6. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques : Elle est définie à partir de l'existant. Afin de pérenniser la forme bâtie existante, l'effet d'alignement est obligatoire par l'implantation des constructions à l'alignement soit des voies publiques, soit des constructions voisines.

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : L'article est non réglementé.

9. *Emprise au sol:* L'article est non réglementé au vu de la densité du tissu existant.

10. Hauteur des constructions: Elle est relative à la hauteur des bâtiments existants ou dans un environnement immédiat. La volonté est de conserver la volumétrie urbaine existante, silhouette fortement perceptible depuis la RD 806, et de ne pas créer de "hiatus" architectural.

11. Aspect extérieur: l'article 11 définit les règles minimales utiles à la protection du bâti traditionnel en pierre avec toiture en lauzes de schistes ou ardoises épaisses. Le secteur UA couvre les seuls lieux du Chastel où l'ambiance "villageoise" originelle reste encore globalement perceptible, malgré quelques modifications ou nuisances ponctuelles. Ce caractère pittoresque mérite d'être préservé, le traitement des constructions nouvelles devant s'harmoniser avec les constructions voisines existantes.
La rédaction de cet article a été faite en étroite collaboration avec le CAUE de la Lozère.

12. Stationnement: Le stationnement n'est pas réglementé car le tissu ancien dense limite fortement les possibilités à l'intérieur des parcelles.

13. Espaces libres et plantations: L'article est non réglementé car il est difficile d'imposer un traitement de ces espaces parfois très restreint.

14. COS: L'article est non réglementé.

b) La zone UB

Délimitation

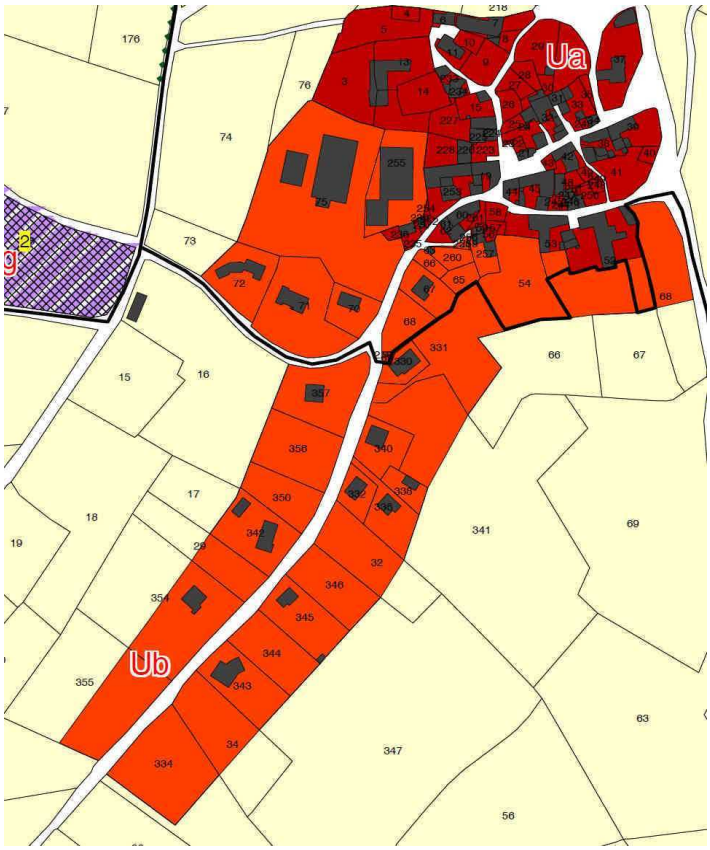
La zone UB regroupe les premiers secteurs d'extension où domine l'habitat, ce qui n'exclut pas d'autres usages et fonctions compatibles (commerces, services, équipements) avec une certaine qualité du cadre de vie liée à la vocation résidentielle dominante (laquelle induit une recherche de calme, sécurité et environnement agréable).

La principale différence avec les zones centrales réside dans la forme bâtie engendrée par une plus grande variété d'implantation et d'aspect du bâti, parfois nuisible à la qualité et à l'intérêt des sites.

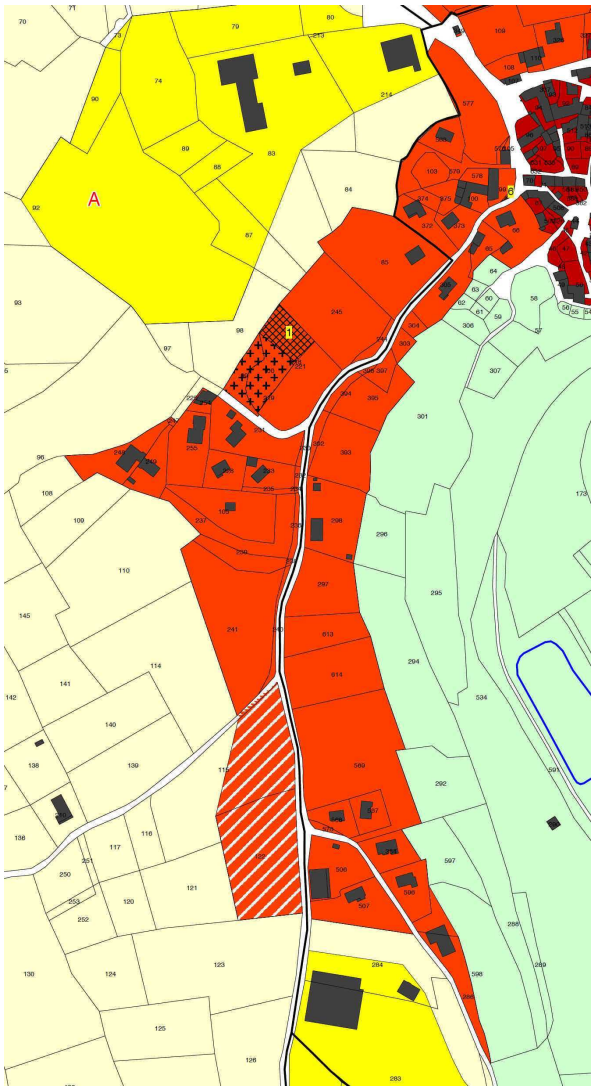
La zone UB comprend deux secteurs :

- l'extension du vieux Chastel et d'Alteyrac, et dans lequel une certaine densité est recherchée dans un souci de gestion économe de l'espace,
- un secteur qui englobe l'extension urbaine en deçà de la RD 806 et le secteur des Cayres. Sur la partie Sud l'urbanisation se limite aux constructions existantes afin de véritablement maintenir une coupure verte entre la partie à vocation d'habitat et la partie à vocation d'activités artisanales et commerciales.

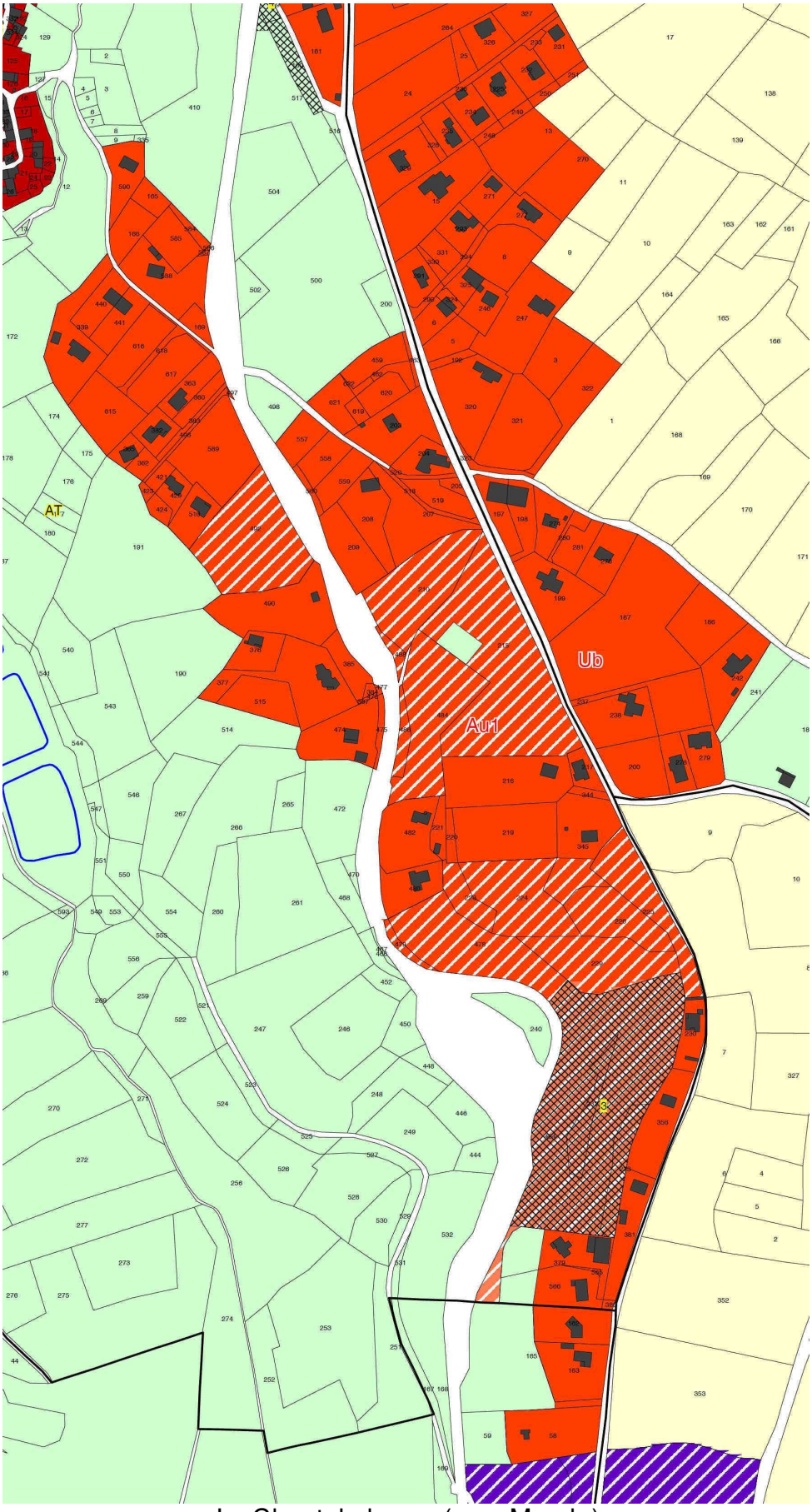
Le périmètre proposé regroupe les secteurs déjà urbanisés et contient ses limites dans une enveloppe cohérente entre les limites de la zone urbaine. L'objectif recherché étant l'urbanisation des “dents creuses“ encore disponibles.



Hameau d'Alteyrac



Le Chastel : bourg (vers Coulagnet)



Le Chastel : bourg (vers Mende)

Esprit du règlement

1. et 2. Occupations et utilisations du sol: La limitation au droit de propriété pour certaines activités sources de nuisances (en termes de circulation, de bruit, d'odeurs, de risque de pollution, de pollution visuelle) est motivée par la qualité du cadre de vie liée à la vocation résidentielle dominante.

3. Accès : Les accès sont limités dans un souci de sécurité des déplacements majoritairement automobiles.

4. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement, d'électricité.

5. Caractéristiques des terrains: L'article est non réglementé.

6. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques : Le long de la RD 806, les reculs sont portés à 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 15 mètres pour les autres constructions. Ces marges de recul ont été définies par rapport aux constructions existantes (qui pour bon nombre sont implantées en deça de cette limite), tout en préservant une zone tampon au droit de cette voie classée comme voie à grande circulation (notion de sécurité, de cônes de visibilité) et infrastructure bruyante (isolement acoustique).
Le long des autres voies, l'implantation des constructions est laissée libre. Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, il est exigé un décrochement d'une profondeur d'au moins 5 mètres pour les entrées de garage afin de dégager les véhicules de l'emprise publique lors de l'ouverture et la fermeture des portes de garage. Cet espace pourra être utilisé comme stationnement non clos.

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : Elle est laissée à l'initiative du propriétaire qui doit organiser lui-même son unité foncière.

10. Hauteur des constructions: Elle est relative à la hauteur des bâtiments existants. Ainsi, cette hauteur est limitée à 10 mètres, correspondant à R+1+combles.

11. Aspect extérieur: Le règlement vise à améliorer l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'harmonie avec le bâti existant, notamment le bâti traditionnel. L'article 11 reste simple au regard de la diversité de l'architecture. L'obligation pour les nouvelles toitures d'avoir une teinte s'apparentant à la lauze ou l'ardoise contribue à l'homogénéité du secteur bâti et à respecter l'emploi des teintes traditionnelles du Chastel. La mise en place d'un nuancier s'intègre dans cette attente.

12. Stationnement: Le stationnement est réglementé selon les catégories d'utilisation des sols.

13. Espaces libres et plantations: La végétalisation de 40 % des terrains est motivée par la lutte contre les eaux de ruissellement.

14. COS: L'article est non réglementé.

La zone à urbaniser : zone AU

L'article R.123-6 définit les zones à urbaniser ainsi: *" Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation."*

L'inscription au Plan Local d'Urbanisme de zones AU affiche clairement la volonté d'aménagement de la commune du CHASTEL NOUVEL.

Elle doit permettre une maîtrise de l'urbanisation future, en évitant les conséquences d'une implantation désordonnée des constructions et assurer la réalisation des viabilités nécessaires.

On distingue cinq types de zones d'urbanisation future :

- **les zones AU1** : zone à urbaniser pour l'accueil de constructions à usage d'habitations, de commerces, de services ou d'équipements publics ; qui peuvent être urbanisées au coup par coup, au fur et à mesure de la mise en place des équipements nécessaires à la viabilisation des terrains à construire,

- **les zones AU2** : zone à urbaniser pour l'accueil de constructions à usage d'habitations, de commerces, de services ou d'équipements publics soumis à opération d'ensemble qui peuvent être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone dans sa globalité et selon le secteur d'intervention déterminé,

- **une zone AUg** : zone à urbaniser réservée pour de l'activité sportive et de loisirs

- **une zone AUxo** : zone à urbaniser réservée pour de l'activité artisanale et commerciale, urbanisable au coup par coup.

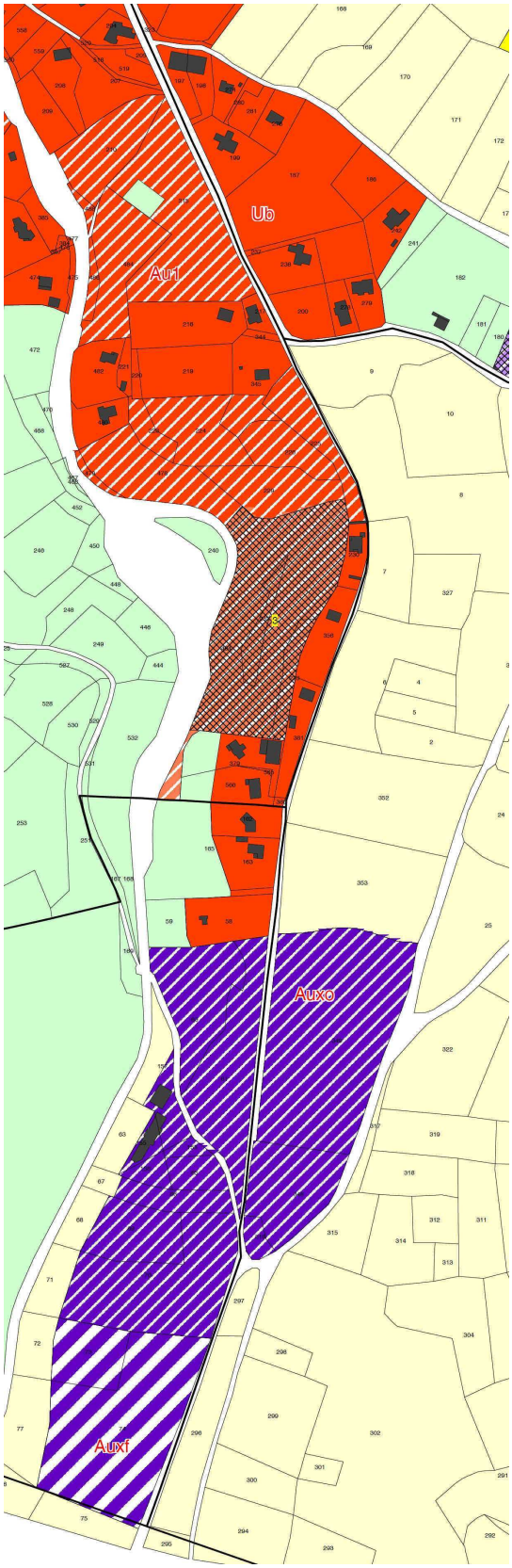
- **une zone Auxf** : zone à urbaniser réservée pour de l'activité artisanale et commerciale soumise à modification du PLU.

Les critères pris en considération pour l'établissement du zonage sont:
- les objectifs et perspectives de développement de la commune en matière de logements soit l'accueil de 10 nouveaux ménages par an et cela sur 15 ans, d'activités (emplois) soit le maintien des emplois actuels et l'accueil de nouvelles entreprises sur la zone d'activité et d'équipements par le maintien des services publics existants (écoles...) et la création de la salle polyvalente, qui déterminent les superficies urbanisables nécessaires pour l'accueil des constructions nouvelles et leur localisation (soit +/- 18ha), et inscrits au PADD
- l'objectif d'intégration paysagère des futures zones urbanisées (localisation, parti d'aménagement, forme urbaine, densité).

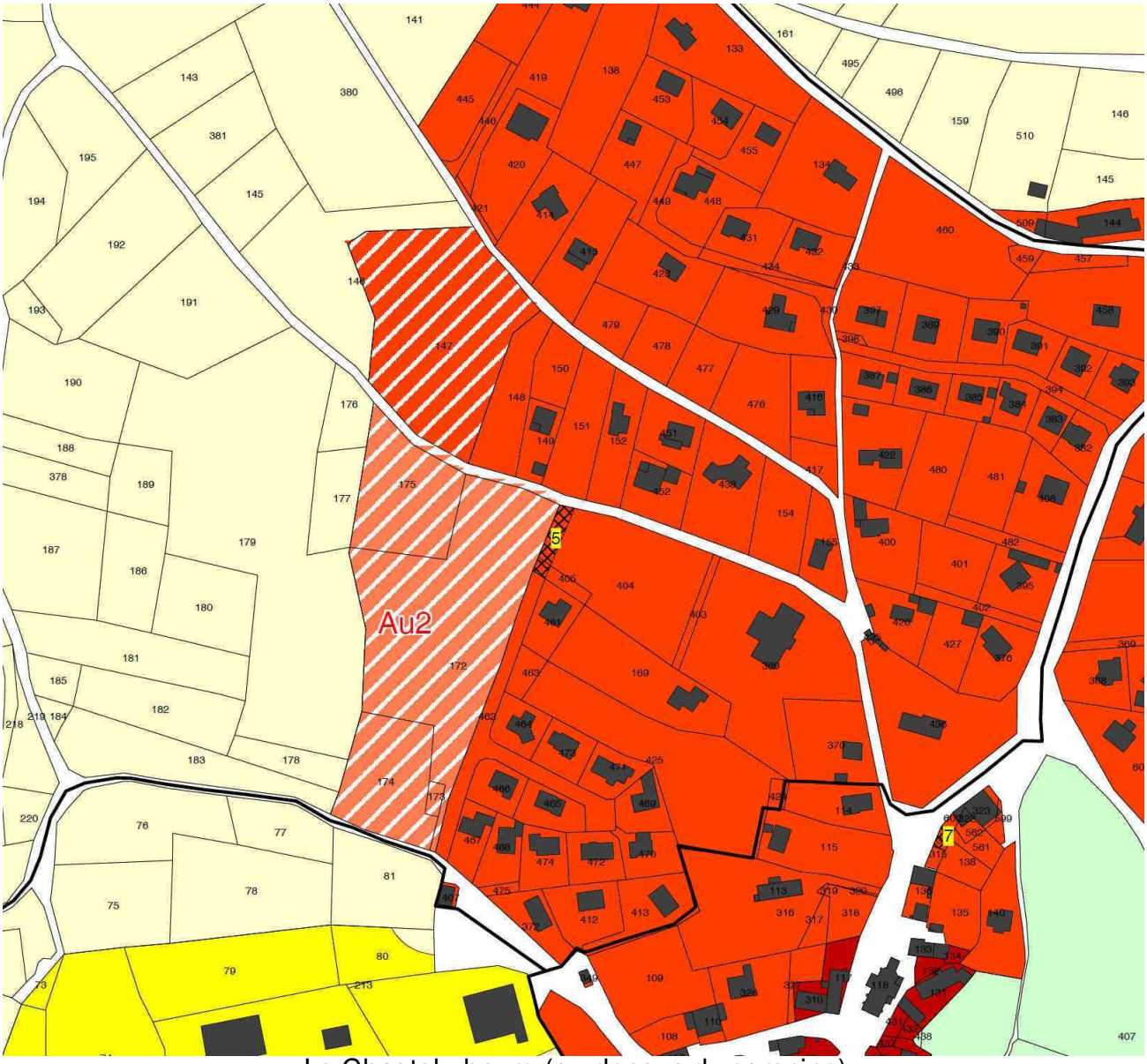
a) La zone AU

Cette zone est destinée principalement à l'accueil de constructions à usage d'habitation (résidences principales ou secondaires) afin de répondre aux objectifs et aux besoins de développement démographique de la commune. Cette vocation principale n'exclut pas les constructions à usage d'activités (commerces, bureaux, ...) et d'équipements collectifs, dans la mesure où celles-ci restent compatibles avec une certaine qualité du cadre de vie liée à la vocation résidentielle dominante (recherche de calme, sécurité et environnement agréable).
Cette zone, une fois urbanisée, pourra s'intégrer dans le tissu de la zone U.

Délimitation
La zone AU comprend deux secteurs, différenciés par leurs caractéristiques, leurs conditions d'urbanisation, leur densité :
- un secteur AU1 qui englobe les extensions "tentaculaires" du bourg du Chastel, après le cimetière le long du chemin du Crouzet à l'Ouest, et de part et d'autre de la RD 806 au Sud des Cayres. L'urbanisation s'y est faite de manière hétéroclite, sans aucune logique de développement, créant un certain mitage de l'espace agricole, étirant irrémédiablement l'urbanisation le long des voies et chemins. La commune souhaite aujourd'hui redonner une certaine cohérence à cette urbanisation éparse, l'englobant dans un secteur d'urbanisation future dont les limites ne vont pas au-delà des limites déjà franchies, favorisant ainsi le remplissage des « dents creuses » encore disponibles.
- un secteur AU2 qui correspond à deux secteurs d'extension urbaine, à proximité immédiate du bourg, en continuité du camping et en partie Sud du Chastel sur un emplacement réservé.



Le Chastel : bourg (vers Mende)



Le Chastel : bourg (au-dessus du camping)

Esprit du règlement

La zone AU est une zone d'urbanisation future destinée à devenir une extension de la zone UB.

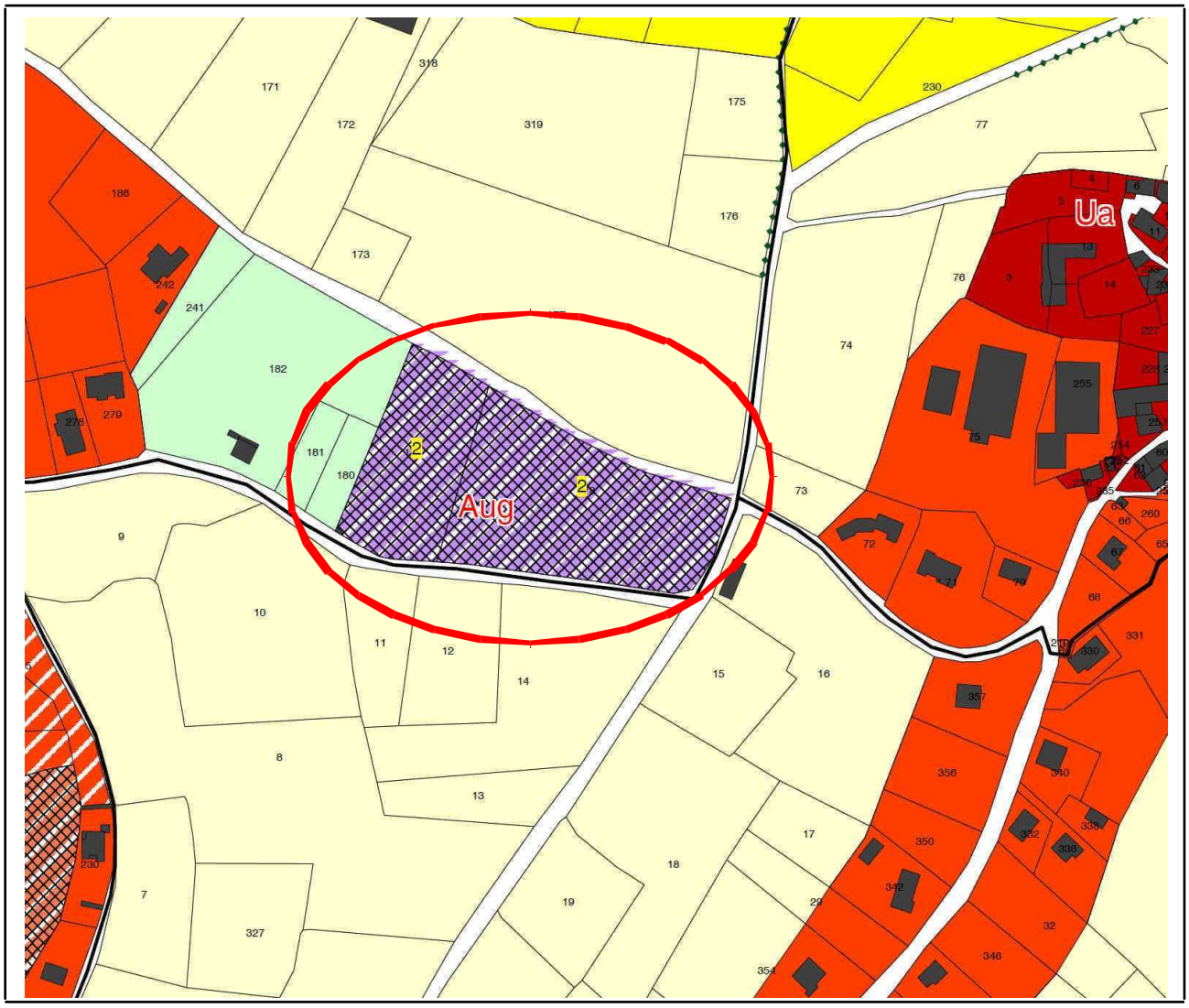
Compte tenu de la destination de la zone, et pour parvenir à la même image urbaine, pour les conditions d'occupation du sol, il sera donc fait application des articles 1 à 4, 6 à 13 de la zone UB.

Toutefois l'urbanisation de la zone AU2 est soumise à un aménagement cohérent de la zone ;

b) La zone AUg

Délimitation

La zone AUg couvre les parcelles adjacentes au stade municipal pour la création d'une salle polyvalente répondant aux besoins d'une population grandissante (se reporter à l'annexe "Etude liée à l'article L.145-3 du Code de l'Urbanisme" du présent PLU).



Esprit du règlement

1. et 2. Occupations et utilisations du sol: Conformément à la vocation de la zone, les occupations ou utilisations du sol sont très limitées.

4. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement, d'électricité.

5. Caractéristiques des terrains: Non réglementé.

6. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques : L'implantation est libre, laissant le champ libre au projet de construction.

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives: Application de l'article R.111-19 du Code de l'Urbanisme.

8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : Elle est laissée à l'initiative du propriétaire qui doit organiser lui-même son unité foncière.

9. *Emprise au sol:* L'emprise est limitée à 40% à la fois pour le bâtiment et les surfaces imperméabilisées afin de préserver le caractère paysager du site et limiter les eaux de ruissellement.

10. Hauteur des constructions: Elle est limitée à 12 mètres afin de répondre aux impératifs techniques d'une salle polyvalente tout en limitant son impact vis à vis son environnement.

11. Aspect extérieur: L'article 11 définit les règles minimales utiles à l'implantation du futur bâtiment dans son environnement.

12. Stationnement: il est exigé un nombre de places adaptées à la nature du projet.

13. Espaces libres et plantations: Les aménagements paysagers sont importants dans l'accompagnement de la salle polyvalente.

14. COS: L'article n'est pas réglementé.

c) La zone AUx

Délimitation

La délimitation reprend celle déjà définie dans le POS (zone NAx), ce secteur sera classé AUXo ou ouvert à l'urbanisation selon l'orientation d'aménagement annexée au présent document et intègre la partie Sud sous la zone d'activité existante mais ce secteur sera fermé à l'urbanisation et soumis à modification du PLU et sera classé en AUxf.

Esprit du règlement

1. et 2. Occupations et utilisations du sol: Conformément à la vocation de la zone, les occupations ou utilisations du sol sont très limitées.

4. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement, d'électricité. Des équipements seront peut-être nécessaires afin de réguler et de traiter les débits rejetés dans les réseaux publics.

5. Caractéristiques des terrains: Non réglementé.

6. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques : Un recul de 5 mètres minimum est requis afin de dégager la voirie du gabarit des constructions.

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives:
Les constructions à usage de bureau pourront être implantées en limite de parcelle. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.
Pour les autres constructions:

- si la parcelle voisine est comprise dans la zone AUx, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) sont prises. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5,00 mètres;

- si la parcelle voisine n'est pas dans la zone AUx, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres.

8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : Elle est laissée à l'initiative du propriétaire qui doit organiser lui-même son unité foncière.

9. *Emprise au sol:* L'emprise au sol de tous les bâtiments y compris logements et bureaux ne peut excéder 50% de la surface de la parcelle.

.

10. Hauteur des constructions: Elle est limitée à 10 mètres afin de répondre aux impératifs techniques des bâtiments d'activités.

11. Aspect extérieur: Tout projet d'aménagement est subordonné à une réflexion sur l'ensemble de la zone et un règlement interne.

12. Stationnement: Non réglementé.

13. Espaces libres et plantations: Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et plantés.
Les limites de propriétés (entre domaines privés) doivent être aménagées et plantées sur 1,5 mètres de large minimum.
En limite de domaine public et en particulier le long des voies publiques, une bande de 3 mètres de large minimum, doit être aménagée en espaces verts (gazon et plantation).
Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 3 emplacements.
Les plantations d'alignement devront être prévues pour masquer les dépôts de matériaux.
Les plantations réalisées seront d'essence locale. Leur choix et modes d'implantations seront adaptés à la végétation locale et au paysage environnant.

14. COS: Non réglementé.

La zone agricole : zone A

L'article R.123-7 définit les zones agricoles ainsi: *" Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles."*

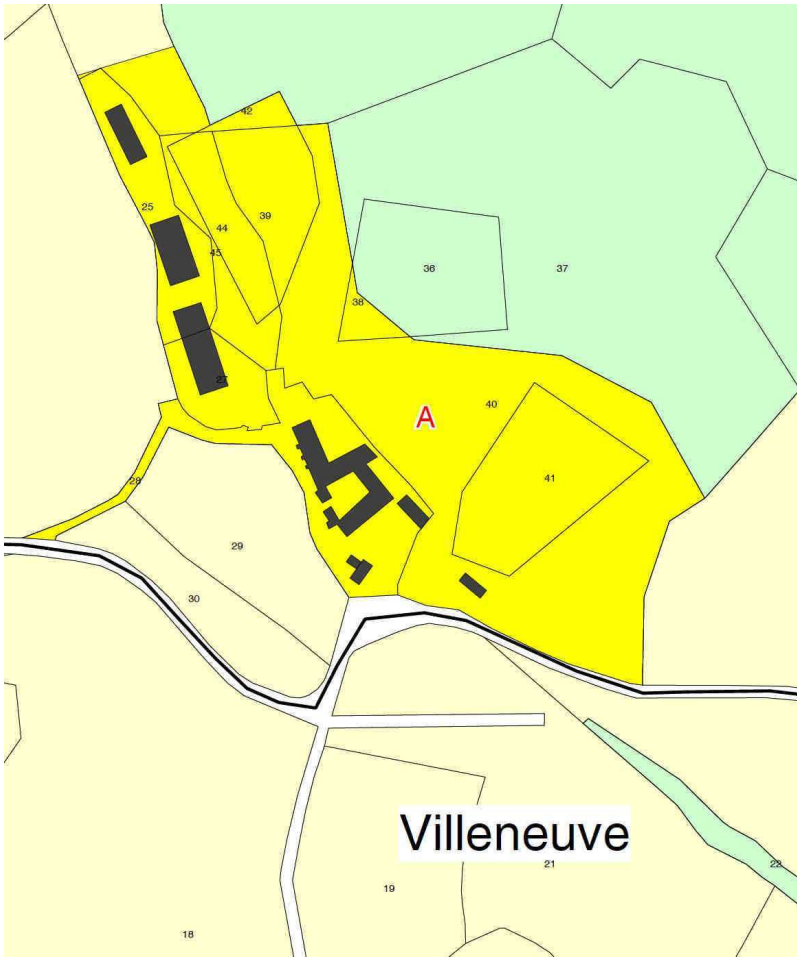
Les critères pris en considération pour l'établissement du zonage sont:
- les résultats de l'enquête agricole confiée à la Chambre d'Agriculture au printemps 2004, qui a permis le recensement des exploitations agricoles et de leur devenir (âge des exploitants, projets de restructuration, d'extension, de reprise ou simplement cessation de l'activité),
- l'adéquation entre les principes de la loi d'orientation agricole (et notamment les périmètres de réciprocité) et les règles d'utilisation du sol dans les différentes zones du PLU,
- la conciliation entre l'activité économique agricole et la pérennité, voire l'extension mesurée, des villages dans lesquels ont été identifiés des sièges d'exploitation agricole,
- la localisation des secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux bâtiments agricoles sans porter atteinte à l'intérêt écologique et/ou paysager des sites naturels.

- la zone A

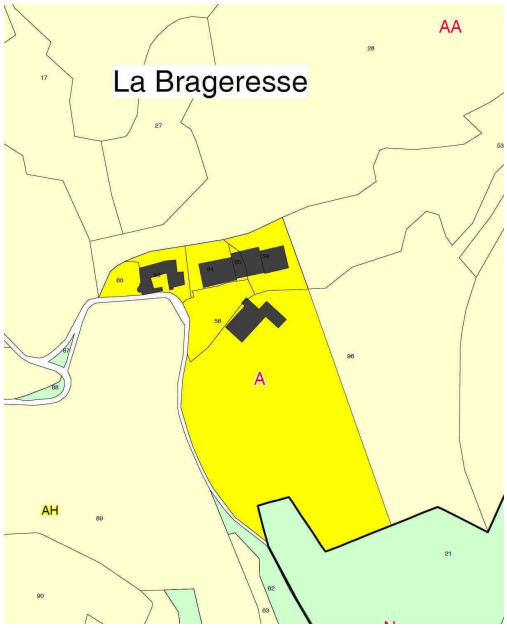
Délimitation

La zone A regroupe les secteurs agricoles ou naturels pouvant admettre les constructions liées à l'exploitation agricole, que ce soit l'extension des bâtiments existants ou les constructions et installations nouvelles.

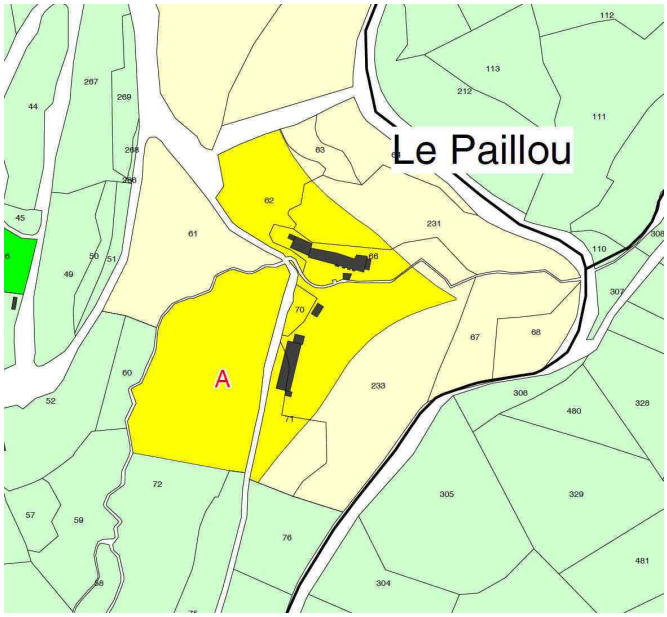
Les zones A sont situées en périphérie du bourg et d'Alteyrac, et de certains villages, afin de favoriser un certain regroupement des entités bâties et lutter ainsi contre le mitage sur le territoire communal. La zone agricole concerne LA BRAGERESSE, VILLENEUVE, LE PAILLOU.
Le maintien ou la restructuration des activités agricoles nécessite de limiter au maximum l'occupation des sols par des constructions. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole des terrains, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs.



VILLENEUVE



LA BRAGERESSE



LE PAILLOU

Esprit du règlement

1. et 2. Occupations et utilisations du sol : Conformément à la vocation de la zone, seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité agricole et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. L'implantation des nouvelles constructions à plus de 50 ou 100 mètres des zones constructibles est régie par la loi d'orientation agricole.

6. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques : Application des articles R.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

10. Hauteur des constructions : Cette hauteur est limitée à 15 mètres pour les constructions à usage d'activités et à 10 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation de l'agriculteur.

11. et 12. Aspect extérieur – Espaces libres : Le règlement différencie les bâtiments agricoles des habitations. L'objectif est de conserver les caractéristiques du bâti traditionnel pour sa valeur patrimoniale et de permettre aux nouvelles constructions une intégration optimale dans le paysage .

- la zone A_A

Délimitation

La zone AA ou zone agricole inconstructible regroupe les secteurs agricoles où les constructions liées à l'exploitation agricole, que ce soit l'extension des bâtiments existants ou les constructions et installations nouvelles sont strictement interdites. Cette zone destinée exclusivement aux activités agricoles ou toute nouvelle construction est interdite. Seules sont autorisées la réfection et les extensions modérées (Shon maximum de 20%) des bâtiments agricoles et des logements existants liés aux exploitations agricoles à la date de la publication du PLU.
Ce zonage a été possible au travers d'une analyse fine in situ qui a permis de déterminer les secteurs à forte valeur agricole (zonés AA et à faible valeur agricole zonés N).

Esprit du règlement

1.et 2. Occupations et utilisations du sol: Conformément à la vocation de la zone, aucune construction nécessaire à l'activité agricole ou construction et installation nécessaire aux services publics et d'intérêt collectif n'est autorisée. Sont autorisées sous conditions : l'extension limitée des constructions existantes à usage forestier ou agricole.

La zone naturelle et forestière: zone N

L'article R.123-8 définit les zones naturelles et forestières ainsi: *" Les zones naturelles et forestières sont dites" zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels."*

On distingue trois types de zones naturelles, différenciés par leurs caractéristiques et les occupations et utilisations du sol qui y sont admises :

- **la zone N** est une zone de protection absolue où seules sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes, Il s'agit d'une zone naturelle de protection absolue (LA GAUGNE, ASPRES et ASPRETTES). La zone N est une zone à protéger, en raison du couvert forestier, de la topographie des lieux, de milieux humides, de la qualité des paysages (lointains ou proches). Ce zonage a été possible au travers d'une analyse fine in situ qui a permis de déterminer les secteurs à forte valeur agricole (zonés AA et à faible valeur agricole zonés N).
- **la zone Nl** est une zone de constructions regroupées en village, dont la vocation d'origine était l'activité agricole, et dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que quelques constructions neuves afin de conforter le caractère de village, il s'agit d'une zone naturelle à constructibilité limitée (COULAGNET, LA FAGETTE, LE CROUZET). La zone Nl est une zone de constructions isolées ou regroupées dans laquelle il est

souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants permettant de conforter la vocation de village rural, tout en conservant à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Sont admis sous conditions:

- l'extension mesurée et les annexes des bâtiments existants, les travaux d'aménagement de ces bâtiments, d'entretien ou leur reconstruction ainsi que les changements de destination, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité publique,
- l'artisanat de faible importance sous réserve que par leur nature, leur aspect et leur implantation, les bâtiments s'intègrent dans l'environnement,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et à condition qu'ils ne portent pas préjudice à l'aménagement de la zone.

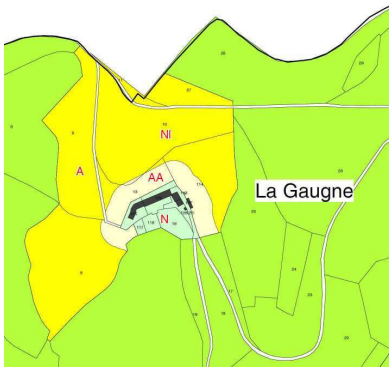
- **la zone Ne** est une zone naturelle pouvant accueillir des constructions éoliennes qui s'est voulu relativement large puisque actuellement une étude est en cours, cette étude est portée par la communauté de communes et devrait permettre à terme d'identifier plus spécifiquement des secteurs où l'implantation des éoliennes pourra être privilégié. La commune souhaite éviter une implantation en ligne de crêtes.

a) La zone N

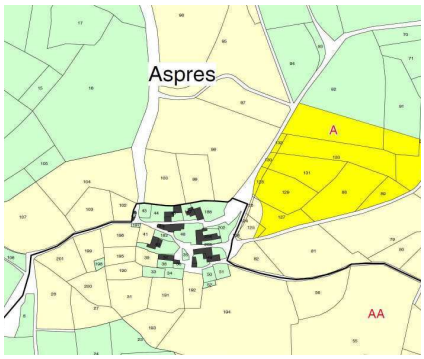
Délimitation

Cette zone couvre des espaces naturels et/ou agricoles à protéger de toute nouvelle construction et/ou à valoriser en raison de leur intérêt écologique, paysager (grand paysage, cônes de vue) ou des risques qu'ils peuvent présenter (milieux humides, glissement de terrain, ...).

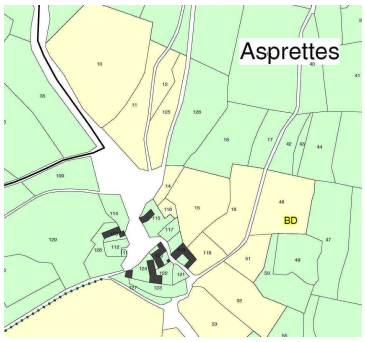
Il s'agit d'une zone naturelle de protection absolue (LA GAUGNE, ASPRES et ASPRETTES).



LA GAUGNE



ASPRES



ASPRETTES

Esprit du règlement

1. et 2. Occupations et utilisations du sol: Conformément à la vocation de la zone, les occupations ou utilisations du sol sont très limitées. Le changement de destination des bâtiments existants, ainsi que leur extension mesurée ou la construction d'annexes fonctionnelles sont toutefois autorisés. Et ceci afin d'assurer la pérennité du patrimoine bâti, à l'origine agricole. Par extension mesurée, on entend une extension de 30 m² maximum (équivalant à une pièce à vivre).

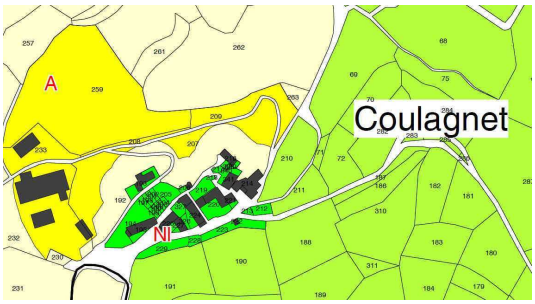
11. Aspect extérieur : Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine. Les constructions d'annexes fonctionnelles autorisées devront présenter un aspect compatible avec ces constructions.

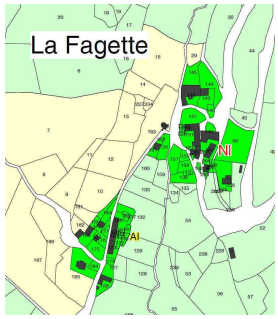
b) La zone Nl

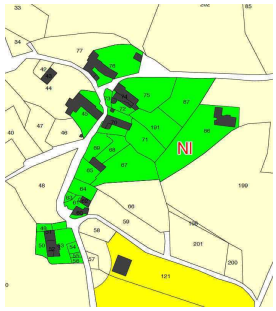
Délimitation

La zone Nl couvre les villages dans lesquels des extensions mesurées sont autorisées, les villages n'acceptant pas de constructions nouvelles étant classés en zone N. La volonté communale est bien d'en assurer la continuité et d'en conforter le caractère.

Sont classés en Nl les villages de Coulagnet, La Fagette et Le Crouzet.







COULAGNET LA FAGETTE LE CROUZET

Esprit du règlement

1. et 2. Occupations et utilisations du sol : Ce zonage permet la réhabilitation du bâti traditionnel et l'extension limitée des villages.

11. Aspect extérieur : Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine. Les constructions nouvelles autorisées devront présenter un aspect compatible avec ces constructions.

14. COS : Non réglementé.

c) La zone Ne

Délimitation

La zone NE est une zone naturelle où seules l'installation de parc d'éoliennes est autorisée.

Esprit du règlement

1. et 2. Occupations et utilisations du sol : Conformément à la vocation de la zone, les occupations ou utilisations du sol sont très limitées. Sont interdites toutes constructions et installations nouvelles

Sont admis sous conditions:

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et à condition qu'ils ne portent pas préjudice à l'aménagement de la zone.
- Les parcs éoliens.

Seules les constructions à usage

11. Aspect extérieur : Non réglementé.

INCIDENCES DES DISPOSITIONS RETENUES

INCIDENCES SUR LE DEVELOPPEMENT SOCIO-ECONOMIQUE ET URBAIN

Les dispositions retenues permettent d'envisager assez largement le développement démographique de la commune en réservant de nouveaux espaces à l'urbanisation.

La commune a souhaité avoir un développement raisonné de son territoire.

Conformément aux objectifs communaux de développement, la possibilité d'admettre des activités commerciales et/ou artisanales dans la zone d'activités du Causse d'Auge concourra à :
- l'accueil de nouvelles entreprises, notamment les artisans locaux qui ont exprimé leurs besoins,
- diversifier les activités présentes, afin de développer et préserver la polyvalence des emplois sur la commune.

Les réflexions menées au cours de cette révision du PLU ont permis d'envisager différents scénarios de développement en terme de croissance urbaine, de trafic routier induit (desserte et transit).

La commune au travers des orientations de zonage, au travers de son PADD souhaitent permettre d'accueillir au moins 10 nouveaux ménages par ans et cela sur 15 ans.
La commune aura au alentours de 9 hectares de terrains urbanisables et destinés à accueillir de l'habitat.
En moyenne, sur la commune, les terrains constructibles destinés à l'accueil d'habitation sont de 800m². En 15 ou 20 ans la commune de Chastel souhaite accueillir ainsi plus de 110 nouveaux ménages, sachant que le ménage moyen est de 2,7 personnes, la population nouvellement accueillie devrait représenter 297 nouveaux arrivants à l'horizon 2025 ou 2030.
Cette volonté d'accueillir une nouvelle population devrait permettre de compenser le vieillissement de la population en place et ainsi de favoriser le maintien des écoles présentes sur le commune.

EVOLUTION DES SURFACES DU ZONAGE

	POS 1999			PLU 2009		
	zone	Surface (en ha)	% territoire communal	zone	Surface (en ha)	% territoire communal
	UA	8,2	0,26	Ua	3,92	0,13%
	UB	31,1	0,98	Ub	50,22	1,61%
zones urbaines	**total**	**39,3**	**1,23**		**54,14**	**1,74%**
				Au1	5,97	0,19%
	INA	21,2	0,67	Au2	3,01	0,10%
				Auxo	5,64	0,18%
				Auxf	1,7	0,05%
	INAx	4,1	0,13	Aug	1,22	0,04%
zones à urbaniser	**total**	**25,3**	**0,79**		**17,54**	**0,56%**
	NB	11,7	0,37	Nl	3,74	0,12%
	INC	1 456,50	45,72	A	39,75	1,28%
	IINC	2	0,06	AA	906,77	29,09%
	sous-total	*1 458,50*	*45,78*			
	IND	0,8	0,03	N	1311,539	42,08%
	IIND	1 581,40	50,69	Ne	699	22,43%
	sous-total	*1 582,20*	*50,72*			
zones naturelles	**total**	**3 052,40**	**96,87**		**2 960,80**	**94,99%**

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La préservation du patrimoine agricole

La préservation du patrimoine agricole relève de plusieurs enjeux :
- Socio-culturel : maintien d'une catégorie socio-professionnelle et d'une activité qui "fait partie de l'histoire du pays", porteuse d'une image intégrée à la notion de terroir.
- Economique : il s'agit aussi de maintenir des emplois, même s'ils sont désormais peu nombreux.
- Ecologique : l'agriculture telle que nous la connaissons dans la Lozère est garante de l'ouverture des paysages, du maintien des milieux ouverts ou semi-ouverts où une certaine faune et une flore ont trouvé leur niche écologique. Elle est en quelque sorte une protection contre l'avancée de la forêt sur les pâtures.

Les dispositions retenues dans le PLU pour assurer la protection du patrimoine agricole sont les suivantes :

- au niveau du règlement, seuls les bâtiments à usage d'activité ou à usage d'habitation strictement liés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles sont admis dans les zones A,

- au niveau du zonage, les périmètres de réciprocité recensés par la Chambre d'Agriculture ont été strictement appliqués, afin de préserver les conditions d'exercice des exploitations agricoles, notamment pour celles situées à proximité immédiate des zones urbaines ou à urbaniser. L'objectif communal est de ne pas pénaliser les exploitations actuelles et hypothéquer les territoires agricoles pour les générations à venir.

La surface des zones A a fortement diminué en comparaison du POS précédent pour les raisons suivantes :
- il y a bien un accroissement projeté de l'urbanisation mais dont l'impact est assez peu important en terme de diminution des terres agricoles ;
- il y a surtout une meilleure prise en compte de nouvelles préoccupations (traduites dans les textes des lois SRU et UH) qui sont la protection des milieux naturels, des ressources en eau et des paysages.

Ainsi, un certain nombre de zones autrefois à vocation agricole sont devenues des zones protégées, où l'exploitation agricole des terres peut et doit perdurer, mais où l'implantation de nouvelles constructions ou installations n'est pas souhaitable.

L'environnement naturel et les paysages

Les dispositions du PLU doivent respecter les règles édictées par la législation en matière d'environnement et de paysage :

1. la loi sur l'eau du 3 janvier 1992

L' article 1 de la loi stipule que *"l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général."*

La gestion équilibrée de la ressource en eau est prise en compte dans l'élaboration du PLU, visant à assurer :
- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et milieux humides par leur classement en zone naturelle de protection absolue (zone N) ;

- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles par la réglementation des eaux usées pour les activités admises dans la zone d'activités du Causse d'Auge dans le cas où elles apporteraient une surcharge du réseau public d'assainissement (article AUx 4), par la prise en compte des capacités des réseaux existants ou projetés pour la délimitation des zones (schéma directeur d'assainissement) et l'amélioration du réseau d'assainissement ;

- la protection de la ressource en eau (salubrité publique) par le classement des secteurs concernés en zone N et par l'inscription des périmètres de protection des captages d'eau dans le plan des servitudes d'utilité publique annexé au présent règlement ;

- le libre écoulement des eaux par une limitation du droit à construire (espaces libres plantés, COS, surfaces minimales) ;

- la mise en place de prescriptions relatives à l'assainissement individuel avec les possibilités d'extension de certains villages. De manière générale, la qualité des rejets dans le milieu naturel sera grâce à des dispositifs adéquats et ce, dans le cadre réglementaire, assurée.

2. la loi paysage du 8 janvier 1993

La loi a été successivement complétée par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, la loi d'orientation et d'aménagement durable du territoire du 25 juin 1999, la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999, la convention européenne du paysage signée par la France le 20 octobre 2000.

Les textes visent un triple objectif:
- la connaissance générale des paysages,
- la protection des paysages remarquables,
- la prise en compte systématique des paysages dans les projets d'aménagement

Le PLU du Chastel Nouvel qualifie les espaces naturels intéressants en les classant en zone naturelle et forestière (zone N) et en limitant les zones d'implantation de futures constructions, entre autres agricoles, par la limitation des zones agricoles.

3. la loi sur le bruit

Elle vise, par un ensemble de mesures législatives et réglementaires, à traiter les effets du bruit sur la vie quotidienne des riverains des voies générant des trafics bruyants.

4. les risques technologiques

Le PLU prend en compte les risques technologiques et naturels en identifiant des zones spécifiques pour lesquelles le règlement interdit toute nouvelle occupation du sol (zone N).

EMPLACEMENTS RESERVES

Définis pour la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics, pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'installations d'intérêt général, etc., ils sont soumis aux dispositions des articles L.123-9 et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.

Ces servitudes se superposent aux zones du PLU et peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol.

Des modifications ont été apportées sur les emplacements réservés du POS, le tableau ci-dessous reprend les nouveaux emplacements réservés du PLU :

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie approximative
	OUVRAGES PUBLICS		
1	Agrandissement du cimetière (sur une partie de la parcelle AX 22)	Commune	942,6 m²
2	Aménagement d'une salle communale en continuité du stade	Commune	1,2 Ha
3	Réalisation d'un lotissement sur les parcelles AY 172-173-174-175	Commune	1,4 Ha
	VOIRIE		
4	Réalisation d'une voirie communale sur les parcelles AP 33-263-264-26 pour assurer une continuité viaire	Commune	870,4 m²
5	Aménagement de l'accès au village d'Alteyrac sur la RN 106 sur les parcelles AT 159-160	Commune	1 318,2 m²
6	Elargissement de la voie sur la parcelle AT 99 et aménagement de l'espace public sur la parcelle AT 70	Commune	98,2 m²
7	Aménagement de l'espace public sur la parcelle AT 407	Commune	328,4 m²
8	Agrandissement de la place du Couderc (parcelle AT 314)	Commune	68,2 m²
9	Elargissement de la rue du village (parcelle AT 78)	Commune	21,1 m²
10	Elargissement de la rue du village (parcelle AT 81)	Commune	44,1 m²
11	Elargissement du chemin rural pour désenclaver la future zone d'activités	Commune	789.8 m²
12	Elargissement de la rue d'Alteyrac (parcelle AR 44)	Commune	5,4 m²

ESPACES BOISES CLASSES

Le classement par le Plan Local d'Urbanisme d'espaces boisés classés comme étant à conserver ou à créer constitue une mesure particulière de protection des espaces naturels et espaces verts.

En application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

L'ensemble des boisements présents sur la commune est classé en zone naturelle protégée N. Il apparaît donc inopportun de multiplier les mesures de protection sur des espaces et sur une commune où l'enjeu n'est pas tant de protéger des ressources en bois très importants, et où la forêt tend à gagner du terrain sur les autres espaces naturels et agricoles. Il vaut mieux favoriser les modes de gestion de la forêt qui garantissent la richesse écologique et paysagère du territoire.

Le PLU du CHASTEL NOUVEL présente un espace boisé classé : la forêt communale accédant au centre d'enfouissement technique sur les parcelles 1066 – 528 et en linéaire le long des parcelles 82 – 232-80-230.

MESURES COMPENSATOIRES

L'examen des incidences des dispositions réglementaires retenues par le PLU sur le développement socio-économique d'une part, et sur son environnement naturel et paysager d'autre part, n'ayant pas fait apparaître de problèmes particuliers, il n'y a pas lieu de mettre en place des mesures compensatoires spécifiques.

COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DISPOSITIONS SUPRA-COMMUNALES

LA LOI MONTAGNE

La loi Montagne du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, puisqu'elle constitue une loi d'aménagement et d'urbanisme, s'impose aux autorisations individuelles d'utilisation du sol et aux documents d'urbanisme.

Le PLU du Chastel Nouvel s'inscrit et répond aux deux impératifs posés par les textes réglementaires:

- la protection des espaces, à savoir la protection des terres agricoles ainsi que des "espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard";
- la promotion d'un aménagement de qualité par une urbanisation "en continuité"

PROJET D'INTERET GENERAL

La commune du CHASTEL NOUVEL n'est pas concernée par un projet d'intérêt général. Les projets locaux, quant à eux, ont été pris en compte dans le zonage.

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les dispositions du PLU ne compromettent aucune des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire communal (à savoir : A1, AS1, I4, JS1, PT1, PT2, T8). Celles-ci peuvent être consultées en annexe du PLU.

Article L123-1 du code de l'urbanisme Modifié par Loi 2006-872 2006-07-13 art. 4 I JORF 16 juillet 2006
Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DE MENDE

Le PLU du Chastel Nouvel devra être compatible avec les orientations du SCoT de Mende. Le SCoT du bassin de vie de Mende a été approuvé le 8 mars 2007.

Extraits du Document d'orientations

« Le SCoT n'a pas à déterminer " la destination générale des sols " à l'échelle du Bassin de vie sur un horizon de quinze ans. Il lui revient de tracer les grandes lignes de l'aménagement du territoire qu'il couvre, sans se limiter à un noyau central.

Conçus pour concourir à la définition et à l'élaboration d'un projet global d'aménagement, le document d'orientation et ses documents graphiques structurent la mission planificatrice et l'organisation du Bassin de vie de Mende selon une stratégie territoriale fondée sur la cohérence des différentes politiques publiques d'aménagement.

L'article L. 122-1 alinéa 4 impose à ces deux éléments matériels de définir un certain nombre d'orientations dont la déclinaison sous forme de prescriptions s'insère dans des domaines prédéterminés s'articulant autour de stratégies d'aménagement. L'identification de ces dernières, liée aux 7 orientations du SCoT permet ainsi de synthétiser l'information sans pour autant réduire le contenu du document. »

Chaque commune doit affirmer l'identité des villages et de leur patrimoine par la prise en compte des silhouettes villageoises, limiter les extensions urbaines sur les terres les plus fertiles et prendre en compte les conflits d'usages, valoriser le patrimoine bâti et le renouvellement urbain, organiser les déplacements et assurer des extensions industrielle et artisanale.

Le PLU du Chastel Nouvel devra donc se référer aux 7 orientations du SCoT :

- Orientation générale 1 : Valoriser les paysages
- Orientation générale 2 : Préserver les milieux et les ressources
- Orientation générale 3 : Diversifier les modes d'habiter
- Orientation générale 4 : Organiser les extensions urbaines
- Orientation générale 5 : Organiser le développement économique
- Orientation générale 6 : Affirmer la vocation des espaces agricoles et forestiers
- Orientation générale 7 : Prévenir les risques

En matière de transports collectifs, le SCoT identifie Chastel Nouvel comme une première zone d'extension du réseau de transports en commun mendois.

LE SDAGE Adour Garonne et SAGE Lot Amont

« L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général » (article L 210-1 du code de l'environnement).

Article L123-1 du code de l'urbanisme Modifié par Loi 2006-872 2006-07-13 art. 4 I JORF 16 juillet 2006
Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

Le PLU du Chastel Nouvel est compatible avec les orientations du SAGE Lot Amont et du SDAGE Adour-Garonne.
En effet, le SDAGE et les SAGE sont opposables aux administrations (Etat, collectivités locales, établissements publics) mais pas aux tiers. Leur effet est différencié en fonction du type de décision :
• les programmes et les décisions administratives afférant au domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec leurs dispositions.
• les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions de ces schémas.
La circulaire du 15 octobre 1992 précise la notion de compatibilité et liste les décisions administratives concernées relevant du domaine de l'eau. A noter que les PLU et les SCOT ne figurent pas dans cette liste. Cependant, certaines décisions sont en rapport direct avec ces documents d'urbanisme, telles que (liste non limitative) :

• la définition du zonage d'assainissement (article 35 de la loi sur l'eau) ;
• les périmètres de protection des captages d'eau destinée à l'alimentation humaine ;
• les plans de surfaces submersibles, remplacés depuis par les plans de prévention du risque d'inondation visant le libre écoulement des eaux, la conservation des champs d'inondation et le fonctionnement des écosystèmes ;
• les installations, ouvrages, travaux soumis à autorisation ou déclaration, notamment les travaux en zones humides.

LE SDAGE Adour Garonne (extrait du site internet)

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux organise l'action publique des quinze prochaines années pour l'eau et les milieux aquatiques. Il répond aux besoins des activités humaines dans le respect des équilibres naturels. Il instaure un cadre juridique pour les décisions de l'Etat et des collectivités territoriales. Fruit d'une intense concertation animée par le Comité de Bassin et approuvé par l'Etat, il appelle chaque partenaire à la mise en oeuvre de ses orientations, de ses règles et de ses priorités.

L'eau et les milieux aquatiques - la rivière et ses berges, les nappes souterraines, les étangs, les estuaires – constituent un patrimoine fragile, commun et utile à tous qu'il faut protéger, partager et valoriser avec une grande attention.
Fondée sur ce principe, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a demandé à chaque comité de bassin d'élaborer un schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux - SDAGE - pour fixer les grandes orientations d'une gestion équilibrée et globale des milieux aquatiques et de leurs usages.
Toutes les décisions publiques dans le domaine de l'eau que l'Etat, les collectivités et l'Agence de l'Eau prennent soit au plan réglementaire, soit pour des aménagements et des programmes, doivent être compatibles avec les orientations et les priorités du SDAGE.
Le SDAGE approuvé par l'Etat, constitue ainsi le document de référence fondamental du bassin pour mettre en oeuvre la politique de l'eau, notamment pour la préparation des SAGE - schémas d'aménagement.

Les priorités du SDAGE sont :

- Focaliser l'effort de dépollution sur les programmes prioritaires : les points noirs de pollution domestique et industrielle, les toxiques, les zones de baignade.
- Restaurer les débits d'étiage sur les rivières les plus déficitaires.
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et littoraux remarquables, ouvrir les cours d'eau aux poissons grands migrateurs.
- Remettre et maintenir les rivières en bon état de fonctionner.
- Sauvegarder la qualité des aquifères d'eau douce nécessaires à l'alimentation humaine.
- Délimiter et faire connaître largement les zones soumises au risque d'inondation.
- Instaurer la gestion équilibrée et globale par bassin versant, grande vallée, et par système aquifère.

LE SAGE Lot Amont (extrait du site internet)

Là où s'exprime le besoin de définir des objectifs et de créer des règles pour une gestion de l'eau cohérente et à moyen terme, la Loi sur l'Eau propose une démarche :

- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, ou SAGE.
- Le SAGE n'est pas un programme de travaux, mais un outil de planification d'une politique locale de l'eau, au niveau d'une unité hydrographique cohérente (le bassin versant).

Il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine.
Un SAGE, depuis les modifications apportées par la LEMA, est composé de deux documents :

- **un Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) de la ressource en eau :** ce plan définit les *objectifs prioritaires* du SAGE et les *moyens* (matériels et financiers) pour les atteindre ;
- un Règlement : **constitué d'un ensemble de *règles et mesures* destinées à assurer la réalisation des objectifs du SAGE, il est *opposable au tiers* et représente la *principale innovation* introduite par la LEMA.**

En cas de SAGE arrêté

Le PLU doit prendre en compte les dispositions du SAGE.

Lorsque le SAGE est arrêté, les décisions administratives prises dans le domaine de l'eau doivent être rendues compatibles avec ses dispositions. De ce fait, il est essentiel pour une commune qui élabore ou révise son PLU de s'informer auprès de la CLE de l'avancement des travaux d'élaboration du SAGE.
Le zonage d'assainissement des collectivités concernées ainsi que toute autre décision administrative dans le domaine de l'eau, doivent être compatibles avec le SAGE. Si ce n'est pas le cas, le zonage devra être modifié pour être mis en conformité avec ce schéma.

EXTRAIT DU REGISTRE

Département
LOZERE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation : 01 - 12 - 2011
Date d'affichage : 13 - 12 - 2011

REÇU A LA PRÉFECTURE DE LA LOZÈRE
13 DEC. 2011
SERVICE DU BOURNIER

DE LA COMMUNE DE CHASTEL-NOUVEL

REÇU LE
19 DEC. 2011
Direction Départementale des Territoires
Pôle Territorial Centre

SEANCE DU 7 DECEMBRE 2011

Nombre de membres :
Afférents au C.M. : 15
En exercice : 15
Qui ont délibéré : 15

L'an deux mille onze et le sept décembre à 20 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de Chastel Nouvel, s'est réuni dans la salle de la Mairie, après convocation ordinaire, sous la présidence de Monsieur BERGONHE Maurice Maire.

Présents : BERGONHE Maurice Maire - BRUNEL Didier, CALMELS Florence, DELRIEU Chantal Adjoints – BARDOU Jean-Denis, BARNIER Gisèle, BLANC Gilbert, DELOR Jean-Luc, GERVAIS Michel, PRUNET Arnaud, SARTRE Brigitte, TROCELLIER Eric conseillers municipaux.
Par Procuration : DURAND Stéphanie à BERGONHE Maurice – LOPES David à CALMELS Florence – ALLE Jean-Louis à BRUNEL Didier

Madame DELRIEU Chantal est élue secrétaire de séance

Délibération approuvant la modification du plan local d'urbanisme – lu par le Maire

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-13 et R 123-20-1

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Chastel Nouvel approuvé le 15 octobre 2009

Vu les remarques formulées sur le registre mis à disposition ;

Considérant que les résultats de ladite mise à disposition ne remettent pas en cause la présente modification simplifiée du P.L.U. ;

Après en avoir délibéré :

Approuve la modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Chastel Nouvel, modifiant les erreurs matérielles suivantes :
N°1 Hameau du Crouzet : parcelles n° 77-42-44-46-47-48-58-59-66-86 de la section AW
N°2 Hameau de la Fagette : parcelles n° 258-255-259-260-10 de la section AI
N°3 Hameau d'Alteyrac : parcelles n° 73-74 section AR et n° 16 section AS
N°7 Bourg du Chastel Nouvel : parcelle n° 268 section AP
N°4 Bourg du Chastel Nouvel : correction de la localisation de la zone N intégrée au sein d'une zone AU1 parcelle n° 215 section AT
N°5 Bourg du Chastel Nouvel : correction de la localisation de la zone présentant des risques de chutes de blocs sur les parcelles n° 59-63-268-64 section AP
N°6 Bourg du Chastel Nouvel : correction du zonage de la parcelle n° 143 section C
N°7 Bourg du Chastel Nouvel : rectification d'erreur matérielle sur la parcelle n° 268 section AP
N°8 Nord Est du Chastel Nouvel : correction de la représentation graphique des espaces boisés classés sur les parcelles n° 528-533 section C

Dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 123.24 et R 123.25 du code de l'urbanisme ;

- d'un affichage en mairie durant un mois ;
- d'une mention dans un journal local ;

Dit que, conformément à l'article L 123.10 du code de l'urbanisme, la modification simplifiée du plan local d'urbanisme approuvé est tenue à la disposition du public à la Mairie de Chastel Nouvel ainsi qu'a la Préfecture de la Lozère aux jours et heures habituels d'ouverture ;

Dit que la présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.
Dit que la présente délibération accompagnée d'un dossier de modification simplifiée du P.L.U. authentifié, sera transmise à Monsieur le Préfet de la Lozère
Transmet sept exemplaires du dossier approuvé à Monsieur le Préfet de la Lozère ;

Le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents accepte la modification simplifiée du plan local d'urbanisme.

Au registre sont les signatures,
Pour copie conforme.
Chastel Nouvel, le 9 décembre 2011.

Le Maire,

MAIRIE DE CHASTEL NOUVEL 48 Lozère

Maurice BERGONHE.

Acte rendu exécutoire après
dépôt en préfecture le
et publication du

REÇU A LA PRÉFECTURE de la LOZÈRE
13 DEC. 2011
PREMIER EXHIBITEUR

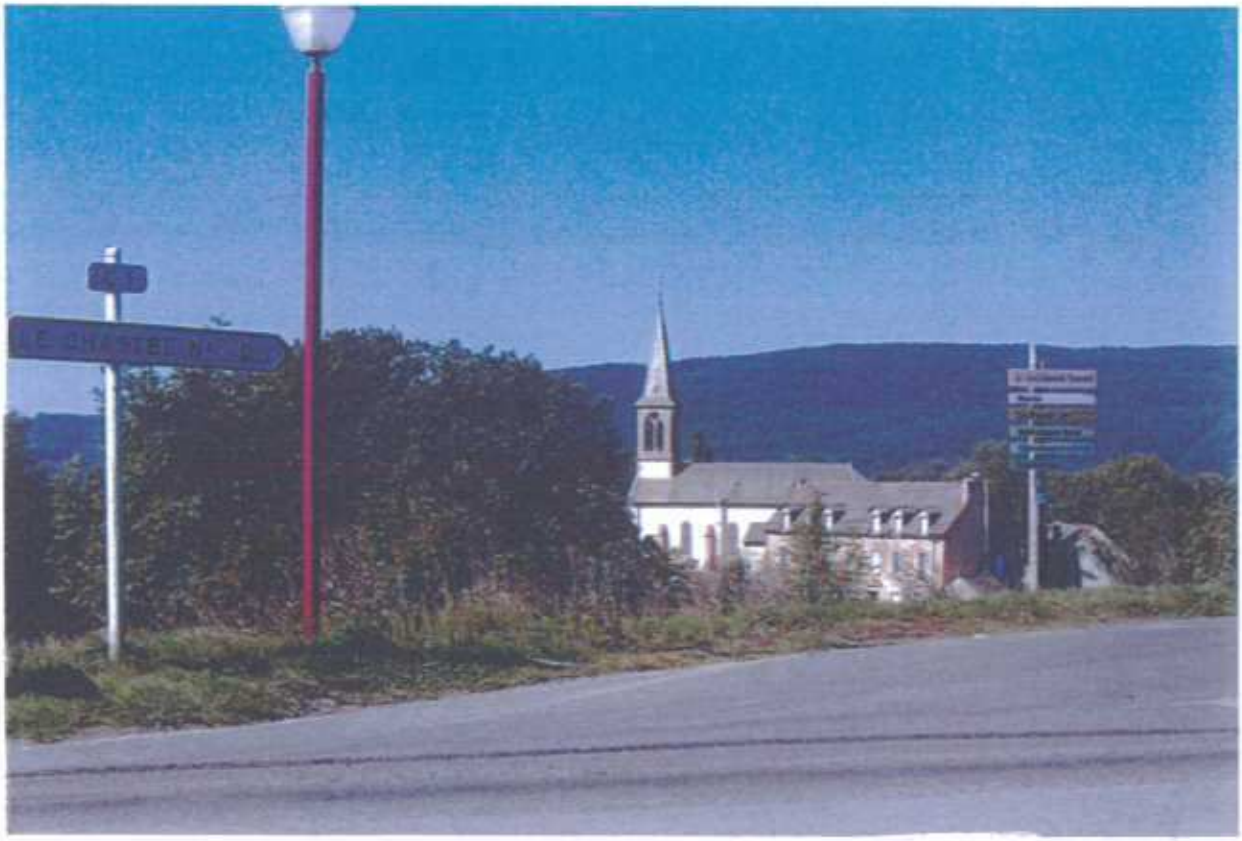
REÇU LE
19 DEC. 2011
Direction Départementale des Territoires

Département de LOZÈRE

Commune du Chastel Nouvel

Modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme
Hameau Le Crouzet
Pièce n°1 : rapport et notice

Régularisation des parcelles constructibles du Plan Local d'Urbanisme du Chastel-Nouvel par rapport à l'ancien Plan d'Occupation des Sols



Conçu par la	COMMUNE
Dressé par	HABITAT & DEVELOPPEMENT 48
A. LANGE	Direction animation H & D 48
L. ROCHER	Urbaniste Cartographe H & D 48

SOMMAIRE

I- Présentation de la Commune du Chastel Nouvel et de son document d'urbanisme

1. La commune du Chastel Nouvel

1-1- Le territoire communal, la population
1-2- Actualisation des données

2. Le Plan Local d'urbanisme

2-1- Les objectifs du Plan Local d'urbanisme
2-2- La procédure de modification simplifiée, un outil adapté.

II- La Modification simplifiée du PLU du Chastel Nouvel – régularisation

1. Présentation du projet de modification simplifiée

2. Les corrections apportées
   2.1. Modification du zonage

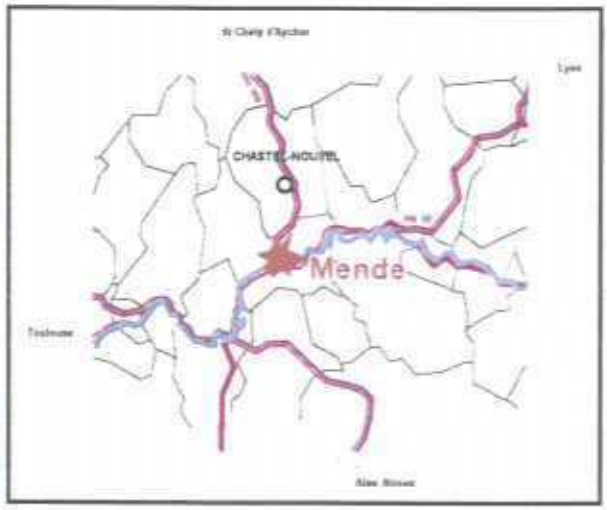
I- PRESENTATION DE LA COMMUNE DU CHASTEL–NOUVEL ET DE SON DOCUMENT D'URBANISME

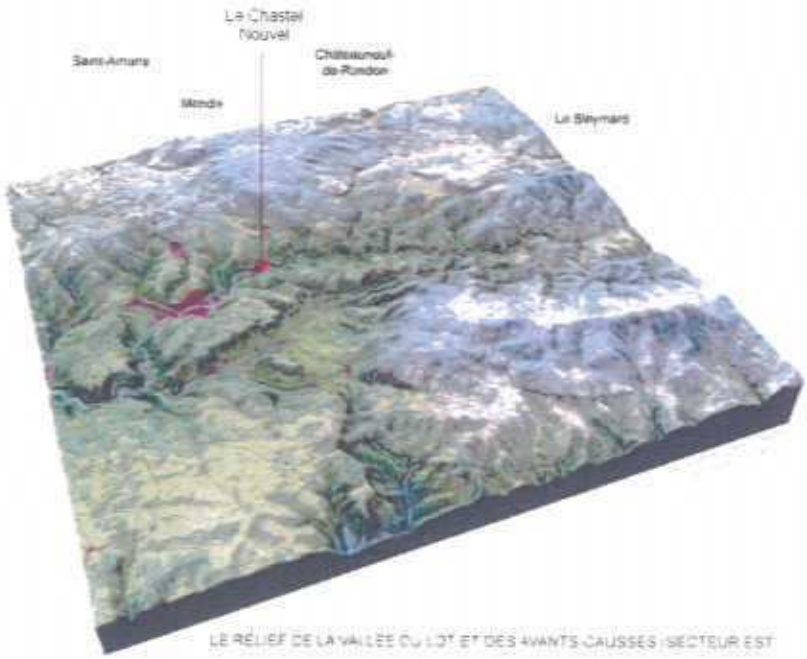
1- La commune du Chastel-Nouvel

1-1 Le territoire communal, la population

La commune du Chastel Nouvel est située au centre du département de la Lozère et appartient au canton de Mende-Nord avec quatre autres communes: Pelouse, Le Born, Badaroux et Mende. Elle fait partie de la Communauté de Communes de Terre de Randon avec les communes du canton de Saint Amans.







LE RELIEF DE LA VALLÉE DU LOT ET DES AVANTS-CAUSSES / SECTEUR EST

La commune est limitrophe à celle de Mende (chef-lieu du département) qui se situe à moins de 7 km au Sud, par la route nationale 106. Cet axe traverse la commune sur plus de 7 km et assure la liaison entre le Nord (Saint Chély d'Apcher) et le Sud de la Lozère, et plus loin le département de l'Hérault.

Sa proximité avec le chef-lieu du département (7 km) fait de la commune un territoire soumis à une forte pression urbaine due à l'arrivée d'une population active travaillant à Mende. La croissance de Chastel Nouvel s'inscrit dans le schéma classique de l'exode urbain (migration de la ville centre vers les communes périphériques).

1-2 Actualisation des données

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	289	345	467	565	625	720
Densité moyenne (hab/km2)	9,2	11,0	14,8	17,9	19,8	22,9

Sources Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

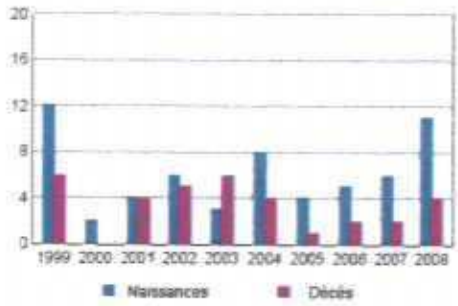
En 1999, la commune du Chastel Nouvel comptait 625 habitants. Lors du dernier recensement, réalisé en 2007 une augmentation de 15.20 % a été constatée faisant passer la population communale à 720 habitants.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Variation annuelle moyenne de la population en %	+2,6	+4,4	+2,4	+1,1	+1,8
- due au solde naturel en %	-0,3	-0,1	+0,2	+0,5	+0,3
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+2,9	+4,5	+2,2	+0,6	+1,5
Taux de natalité en ‰	10,5	10,8	10,8	10,7	8,3
Taux de mortalité en ‰	13,8	11,9	8,6	5,3	5,3

Sources Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales - État civil

POP G1 - Naissances et décès



Source Insee, État civil

Les indicateurs démographiques nous indiquent que la commune du Chastel Nouvel est un territoire attractif qui a accueilli des nouveaux arrivants entre 1999 et 2007 avec un solde migratoire de + 0.1.5% et un solde naturel de +0.3%. La variation annuelle de la population est positive (+1.8%) et le taux de natalité (8.3 %) palie le taux de mortalité (5.3%) de la commune.

1- Le Plan Local d'Urbanisme

2-1 *Présentation des motivations et objectifs du P.L.U.*

La commune a un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 15/10/2009.

Les objectifs du PLU sont les suivants :

- assurer la diversité de l'occupation des territoires, afin de respecter le rôle et la contribution de chaque espace à la vitalité de la commune,
- valoriser le patrimoine, qui constitue un marqueur communautaire,
- veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources, en évitant l'étalement urbain non-maîtrisé,
- assurer la santé publique,
- organiser la gestion des territoires, en favorisant l'action intercommunale.

Extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU du Chastel Nouvel.

2-2 *La procédure de modification simplifiée, un outil adapté.*

Aux termes de l'article L. 123-13 alinéa 2 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée ne peut être utilisée qu'à la condition que la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

II- LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DU CHASTEL-NOUVEL : REGULARISATION DU ZONAGE DU PLU PAR RAPPORT A L'ANCIEN POS

1- Présentation du projet de modification simplifiée

Historique :

Après s'être penché sur le zonage du Plan Local d'Urbanisme, la commune du Chastel Nouvel s'est rendue compte qu'une erreur matérielle s'était glissée dans les documents graphique du Plan Local d'Urbanisme faisant que plusieurs terrains autrefois constructibles dans le Plan d'Occupation des Sols n'ont pas été reportés dans le PLU.

Le Conseil Municipal a connu des difficultés lors de l'élaboration du PLU, en effet le cabinet d'étude qui avait été choisi a fait faillite, la commune a donc confié le document à un autre cabinet pour qu'ils poursuivent le travail déjà réalisé. Ce contexte a causé une perte d'informations et des difficultés pour récupérer les travaux déjà réalisés ce qui a engendré ces erreurs matérielles. Lors de la reprise du PLU la municipalité s'est penchée sur les secteurs à enjeux étant donné que le travail de reprise du POS avait déjà été réalisé dans le cadre du zonage du PLU. Il s'avère que les documents cartographiques récupérés auprès du premier cabinet d'étude n'étaient pas les derniers documents réalisés. Le second cabinet d'étude a donc repris un zonage sur lequel le travail de reprise du POS n'avait pas été réalisé.

Il s'avère au vu de la situation que les incohérences relevées sont des erreurs matérielles et que la procédure permettant de régulariser la situation est celle de la modification simplifiée.

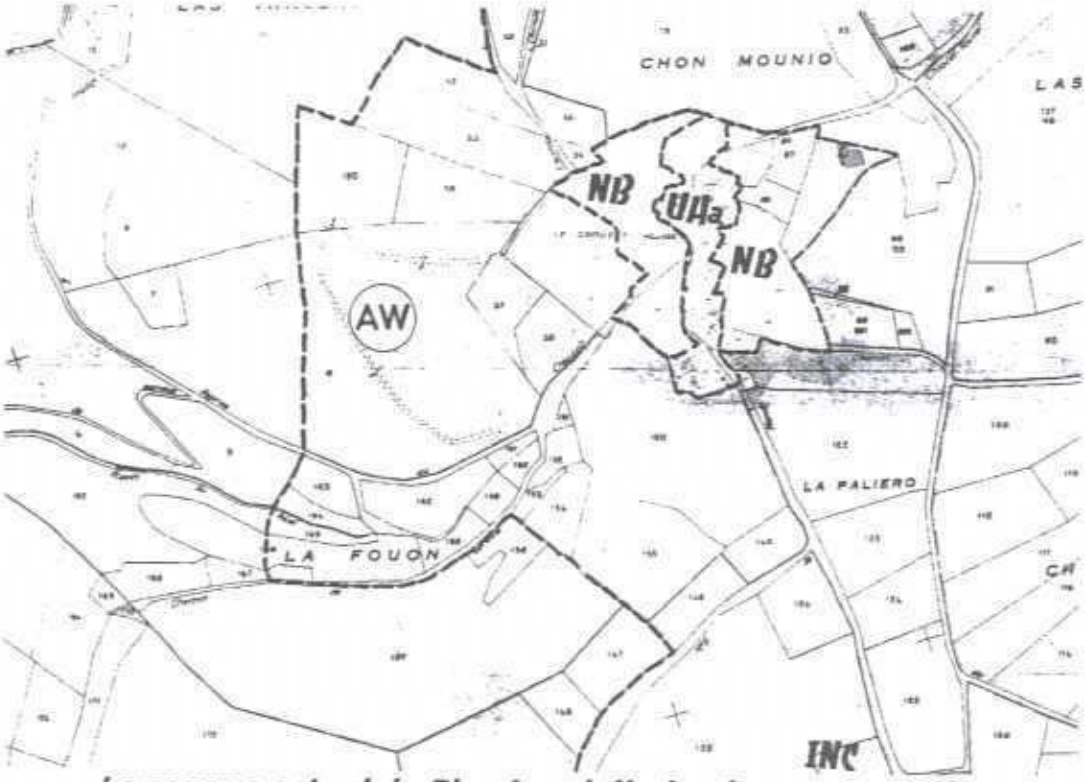
Objet de la présente modification:

L'objet de la modification simplifiée est de rectifier une erreur matérielle sur le zonage du Plan Local d'urbanisme du Chastel Nouvel. L'objectif est de prendre en compte des terrains qui étaient autrefois constructibles dans le Plan d'occupation des sols et qui dans le cadre du Plan Local d'urbanisme faute à une retranscription cartographique n'ont pas été repris.

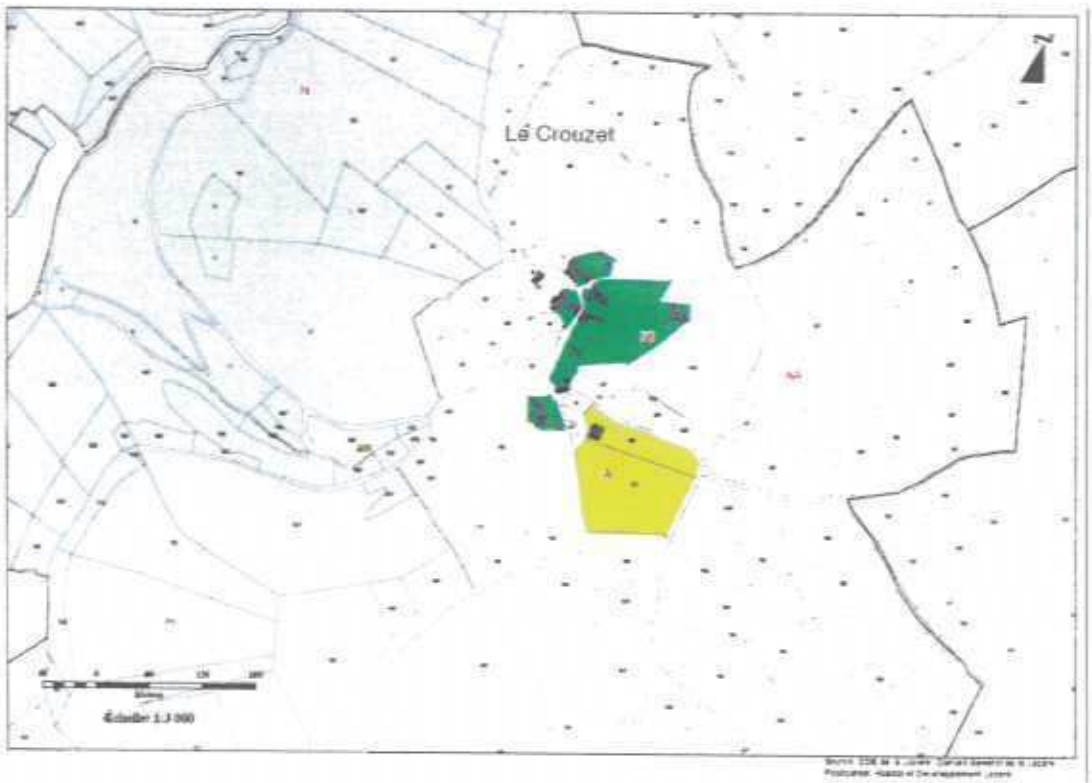
2- Les corrections apportées :

2.1 Modifications du zonage

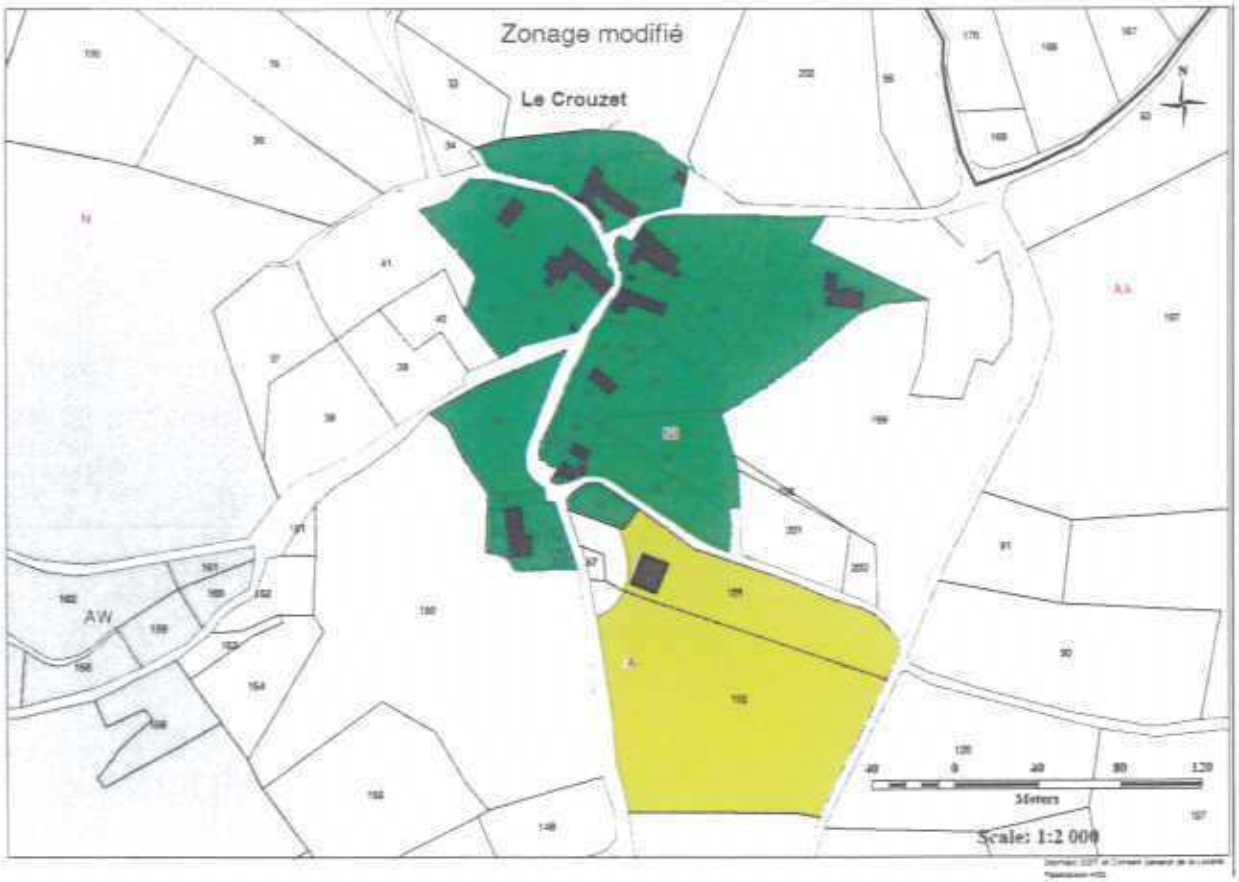
- ***Le zonage du Plan d'Occupation des Sols :***



- ***Le zonage actuel du Plan Local d'urbanisme***



- ***Le projet de zonage modifié***

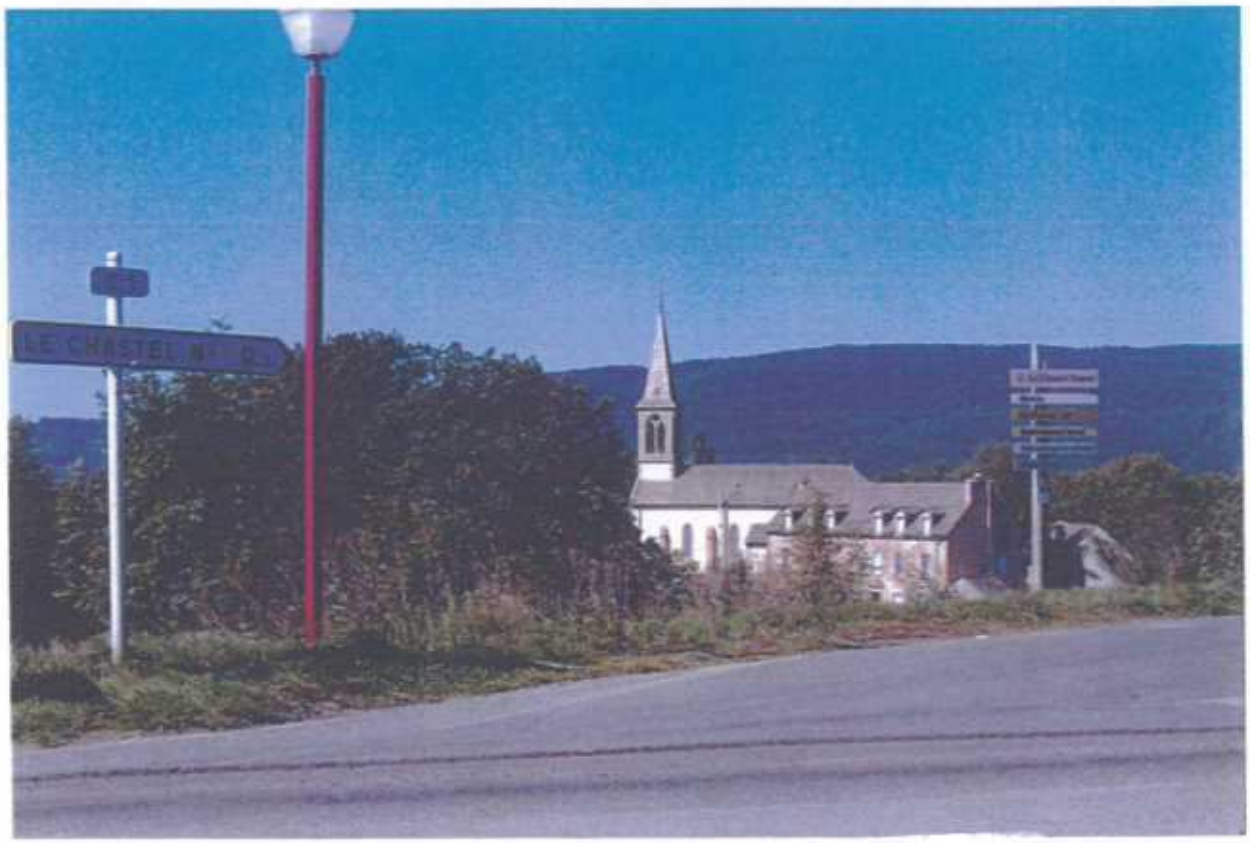


Département de LOZÈRE

Commune du Chastel Nouvel

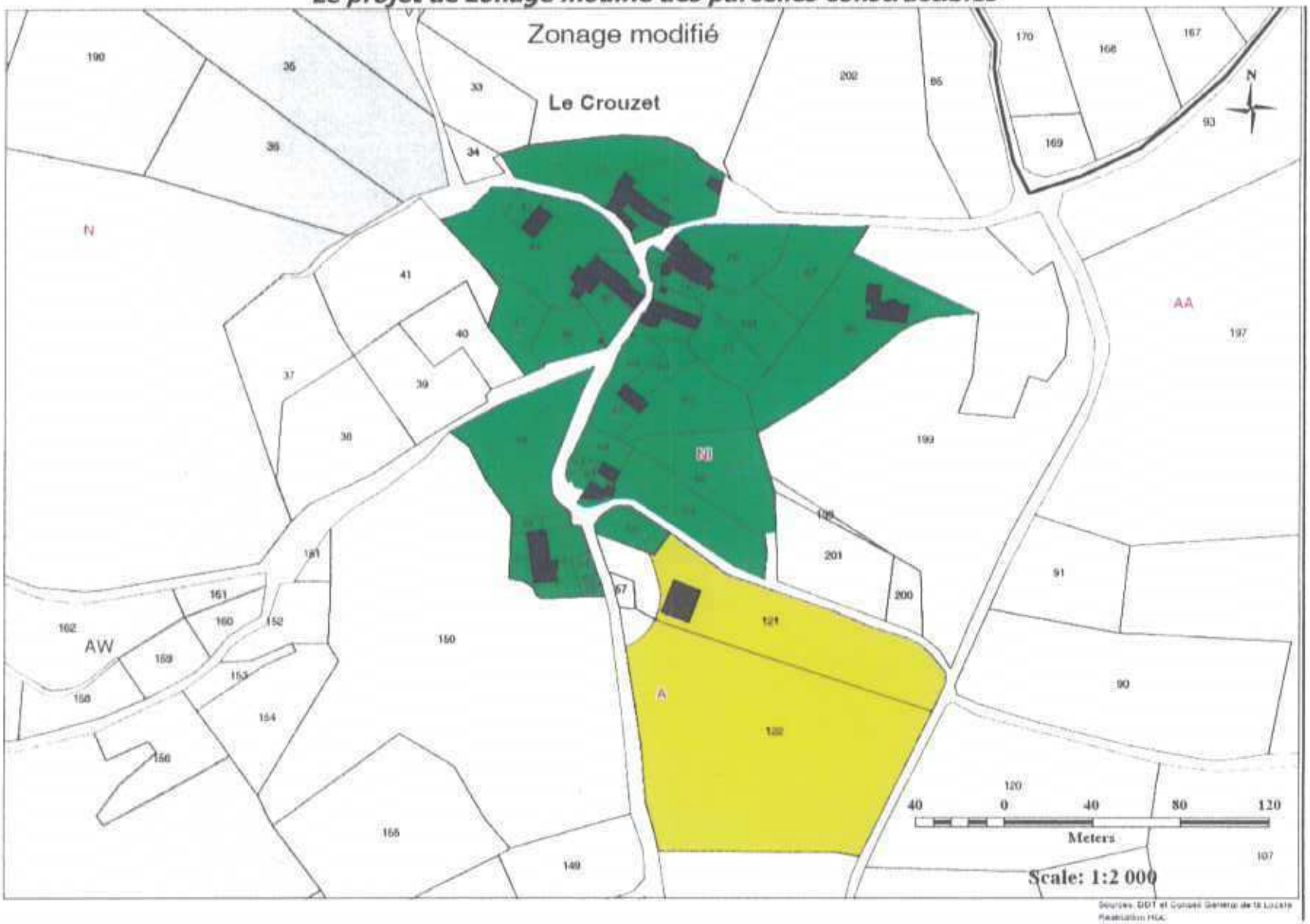
Modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme
Hameau Le Crouzet
Pièce n°2 : Zonage

Régularisation des parcelles constructibles du Plan Local d'Urbanisme du Chastel-Nouvel par rapport à l'ancien Plan d'Occupation des Sols



Conçu par la	COMMUNE
Dressé par	HABITAT & DEVELOPPEMENT 48
A. LANGE	Direction animation H & D 48
L. ROCHER	Urbaniste Cartographe H & D 48

Le projet de zonage modifié des parcelles constructibles



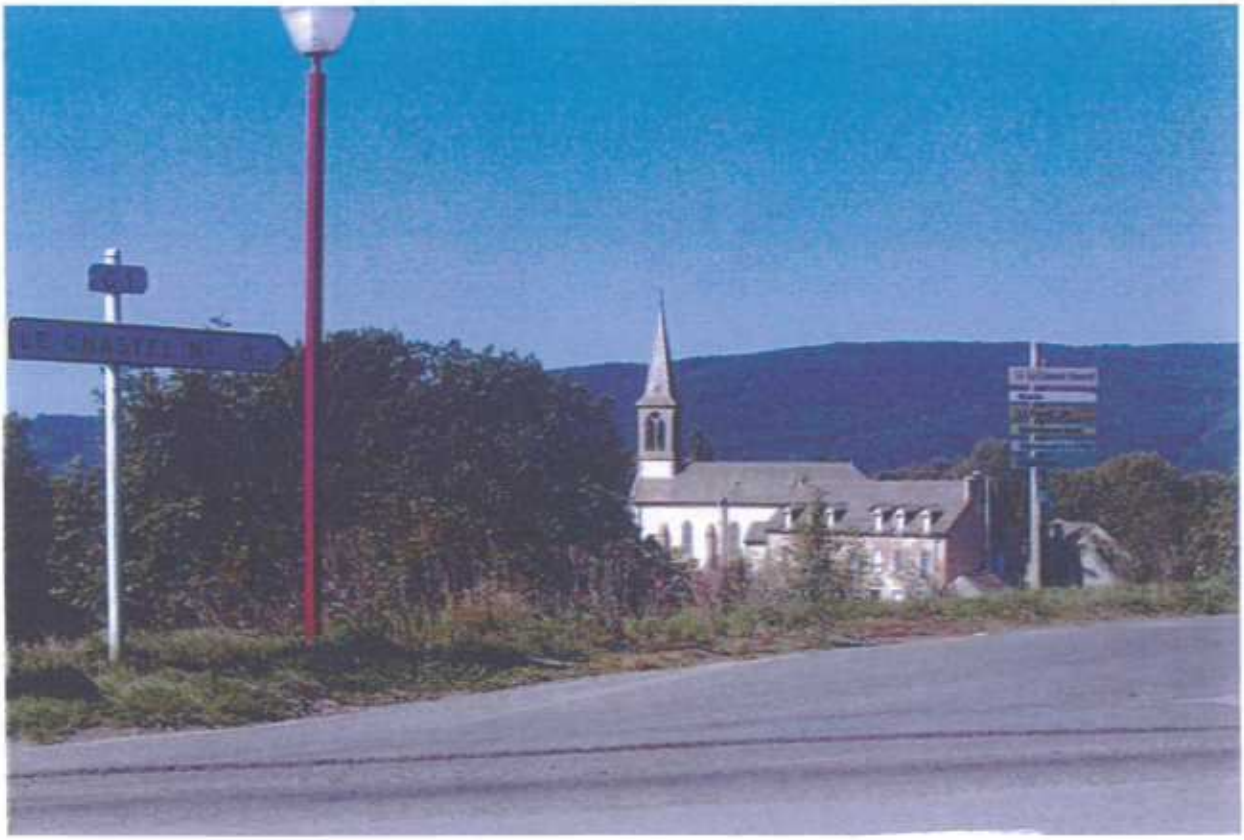
REÇU LE
19 DEC. 2011
Direction Départementale des Territoires
Pôle Territorial Centre

Département de LOZÈRE

Commune du Chastel Nouvel

Modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme
Hameau de la Fagette
Pièce n°1 : rapport et notice

Régularisation des parcelles constructibles du Plan Local d'Urbanisme du Chastel-Nouvel par rapport à l'ancien Plan d'Occupation des Sols



Conçu par la	COMMUNE
Dressé par	HABITAT & DEVELOPPEMENT 48
A. LANGE	Direction animation H & D 48
L. ROCHER	Urbaniste Cartographe H & D 48

SOMMAIRE

I- Présentation de la Commune du Chastel Nouvel et de son document d'urbanisme

1. La commune du Chastel Nouvel

1-1- Le territoire communal, la population
1-2- Actualisation des données

2. Le Plan Local d'urbanisme

2-1- Les objectifs du Plan Local d'urbanisme
2-2- La procédure de modification simplifiée, un outil adapté.

II- La Modification simplifiée du PLU du Chastel Nouvel – régularisation

1. Présentation du projet de modification simplifiée

2. Les corrections apportées
   2.1. Modification du zonage

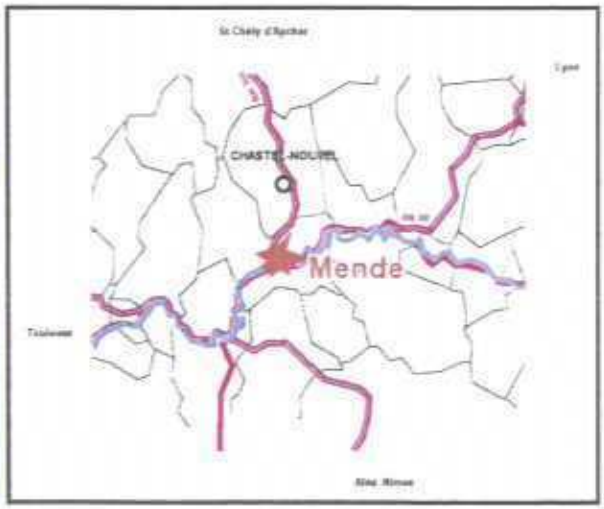
I- PRESENTATION DE LA COMMUNE DU CHASTEL–NOUVEL ET DE SON DOCUMENT D'URBANISME

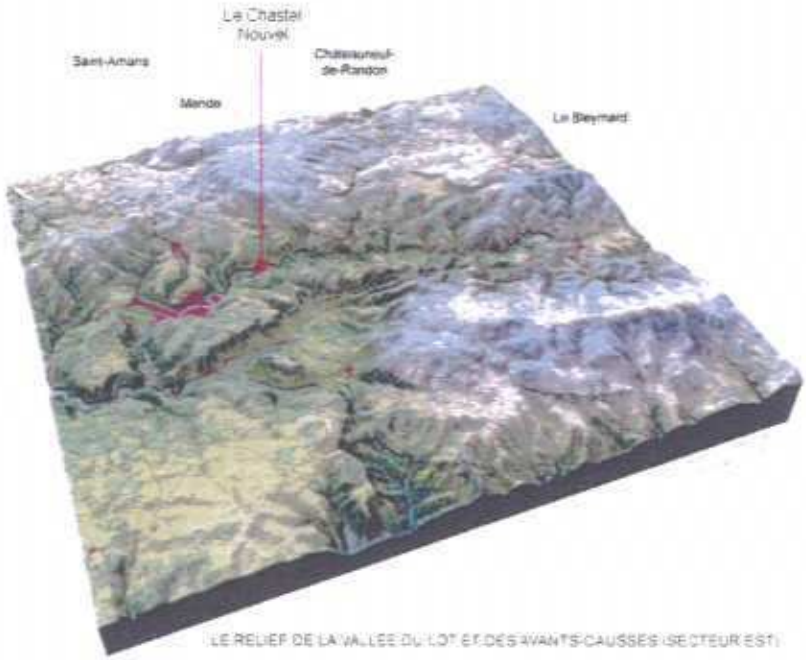
1- La commune du Chastel-Nouvel

1-1 Le territoire communal, la population

La commune du Chastel Nouvel est située au centre du département de la Lozère et appartient au canton de Mende-Nord avec quatre autres communes: Pelouse, Le Born, Badaroux et Mende. Elle fait partie de la Communauté de Communes de Terre de Randon avec les communes du canton de Saint Amans.







LE RELIEF DE LA VALLEE DU LOT ET DES AVANTS-CAUSSES (SECTEUR EST)

La commune est limitrophe à celle de Mende (chef-lieu du département) qui se situe à moins de 7 km au Sud, par la route nationale 106. Cet axe traverse la commune sur plus de 7 km et assure la liaison entre le Nord (Saint Chély d'Apcher) et le Sud de la Lozère, et plus loin le département de l'Hérault.

Sa proximité avec le chef-lieu du département (7 km) fait de la commune un territoire soumis à une forte pression urbaine due à l'arrivée d'une population active travaillant à Mende. La croissance de Chastel Nouvel s'inscrit dans le schéma classique de l'exode urbain (migration de la ville centre vers les communes périphériques).

1-2 Actualisation des données

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	289	345	467	565	625	720
Densité moyenne (hab/km2)	9.2	11.0	14,8	17,9	19,8	22,9

Sources Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

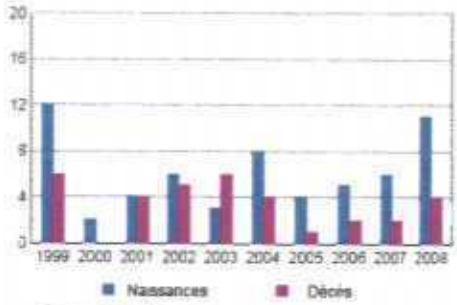
En 1999, la commune du Chastel Nouvel comptait 625 habitants. Lors du dernier recensement, réalisé en 2007 une augmentation de 15.20 % a été constatée faisant passer la population communale à 720 habitants.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Variation annuelle moyenne de la population en %	+2.6	+4.4	+2.4	+1.1	+1.8
- due au solde naturel en %	-0.3	-0.1	-0.2	-0.5	+0.3
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+2.9	+4.5	+2.2	+0.6	+1.5
Taux de natalité en ‰	10.8	10.8	10.8	10.7	8.3
Taux de mortalité en ‰	13.8	11.9	8.5	5.3	5.3

Sources Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales - État civil

POP G1 - Naissances et décès



Source Insee, État civil

Les indicateurs démographiques nous indiquent que la commune du Chastel Nouvel est un territoire attractif qui a accueilli des nouveaux arrivants entre 1999 et 2007 avec un solde migratoire de + 0.1.5% et un solde naturel de +0.3%. La variation annuelle de la population est positive (+1.8%) et le taux de natalité (8.3 %) palie le taux de mortalité (5.3%) de la commune.

1- Le Plan Local d'Urbanisme

2-1 *Présentation des motivations et objectifs du P.L.U.*

La commune a un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 15/10/2009.

Les objectifs du PLU sont les suivants :

- assurer la diversité de l'occupation des territoires, afin de respecter le rôle et la contribution de chaque espace à la vitalité de la commune,
- valoriser le patrimoine, qui constitue un marqueur communautaire,
- veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources, en évitant l'étalement urbain non-maîtrisé,
- assurer la santé publique,
- organiser la gestion des territoires, en favorisant l'action intercommunale.

Extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU du Chastel Nouvel.

2-2 *La procédure de modification simplifiée, un outil adapté.*

Aux termes de l'article L. 123-13 alinéa 2 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée ne peut être utilisée qu'à la condition que la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

II- LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DU CHASTEL–NOUVEL : REGULARISATION DU ZONAGE DU PLU PAR RAPPORT A L'ANCIEN POS

1- Présentation du projet de modification simplifiée

Historique :

Historique :

Après s'être penché sur le zonage du Plan Local d'Urbanisme, la commune du Chastel Nouvel s'est rendue compte qu'une erreur matérielle s'était glissée dans les documents graphique du Plan Local d'Urbanisme faisant que plusieurs terrains autrefois constructibles dans le Plan d'Occupation des Sols n'ont pas été reportés dans le PLU.

Le Conseil Municipal a connu des difficultés lors de l'élaboration du PLU, en effet le cabinet d'étude qui avait été choisi a fait faillite, la commune a donc confié le document à un autre cabinet pour qu'ils poursuivent le travail déjà réalisé. Ce contexte a causé une perte d'informations et des difficultés pour récupérer les travaux déjà réalisés ce qui a engendré ces erreurs matérielles. Lors de la reprise du PLU la municipalité s'est penchée sur les secteurs à enjeux étant donné que le travail de reprise du POS avait déjà été réalisé dans le cadre du zonage du PLU. Il s'avère que les documents cartographiques récupérés auprès du premier cabinet d'étude n'étaient pas les derniers documents réalisés. Le second cabinet d'étude a donc repris un zonage sur lequel le travail de reprise du POS n'avait pas été réalisé.

Il s'avère au vu de la situation que les incohérences relevées sont des erreurs matérielles et que la procédure permettant de régulariser la situation est celle de la modification simplifiée.

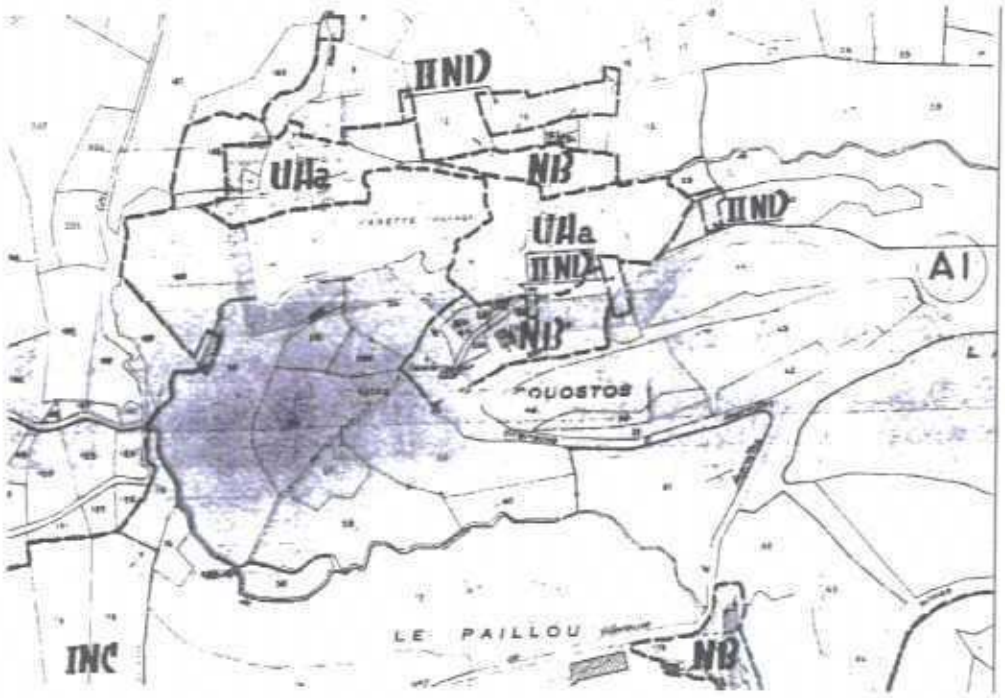
Objet de la présente modification:

L'objet de la modification simplifiée est de rectifier une erreur matérielle sur le zonage du Plan Local d'urbanisme du Chastel Nouvel. L'objectif est de prendre en compte des terrains qui été autrefois constructibles dans le Plan d'occupation des sols et qui dans le cadre du Plan Local d'urbanisme faute à une retranscription cartographique n'ont pas été repris.

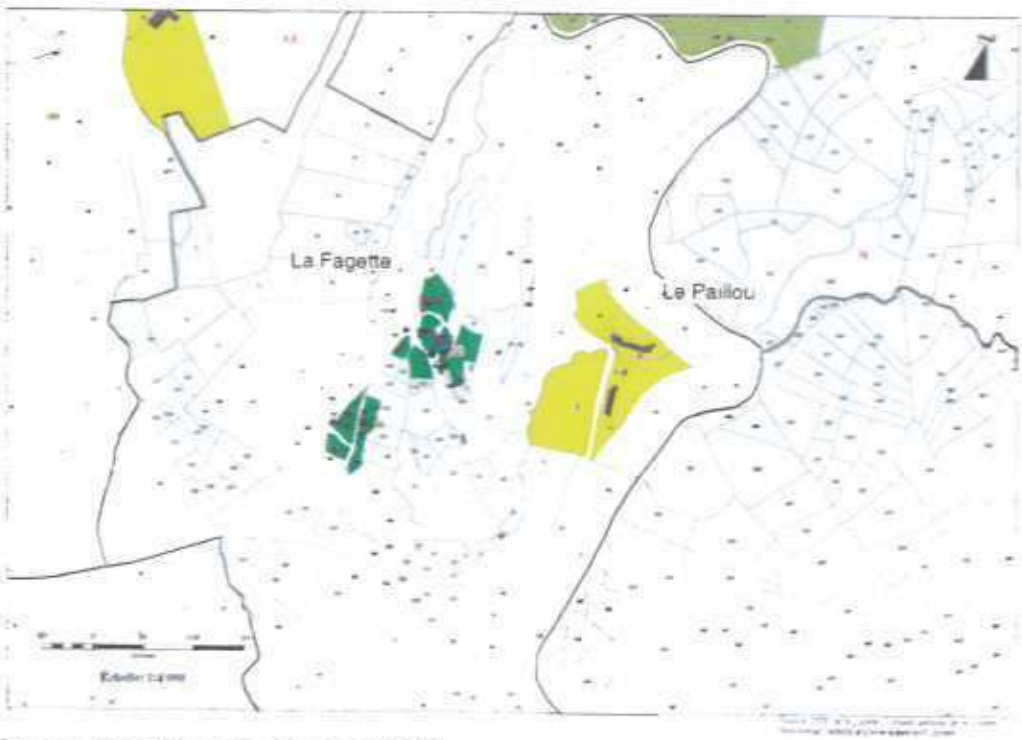
2- Les corrections apportées :

2.1 Modification du zonage

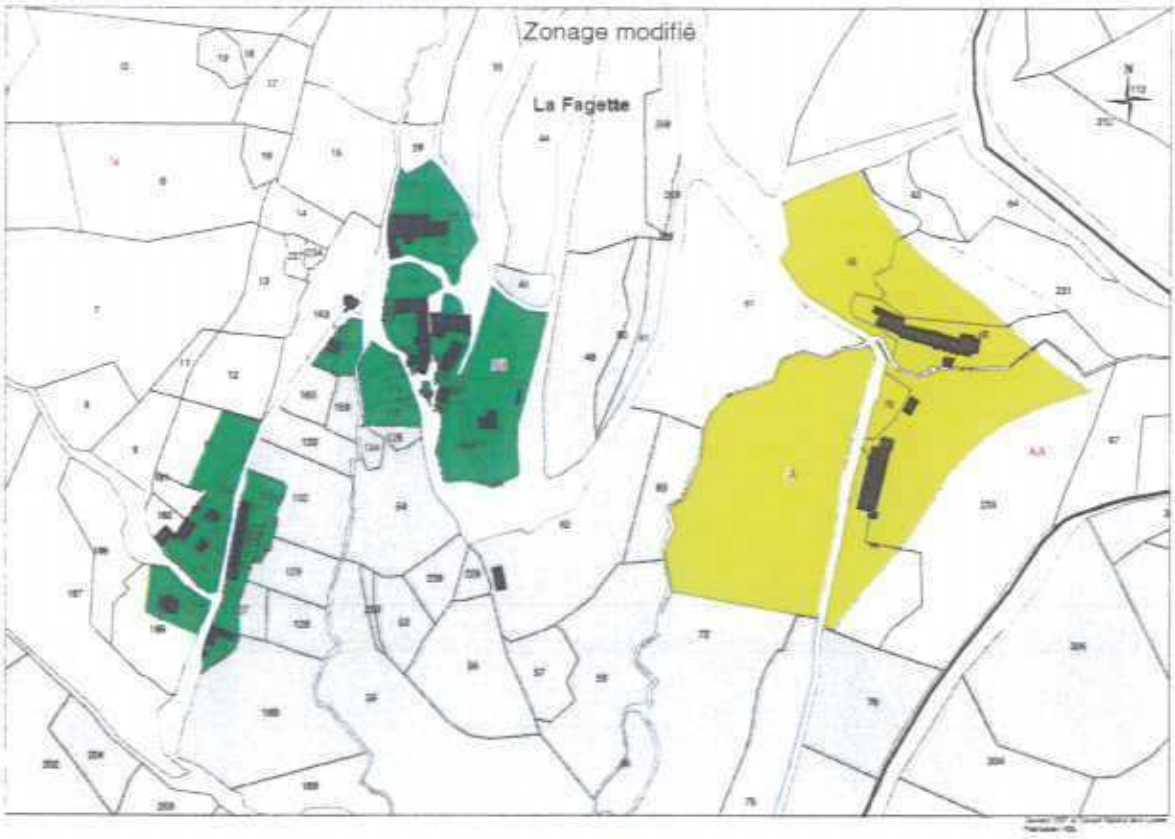
- ***Le zonage du Plan d'Occupation des Sols***



- ***Le zonage actuel du Plan Local d'urbanisme***



- ***Le projet de zonage modifié***


Zonage modifié
La Fagette

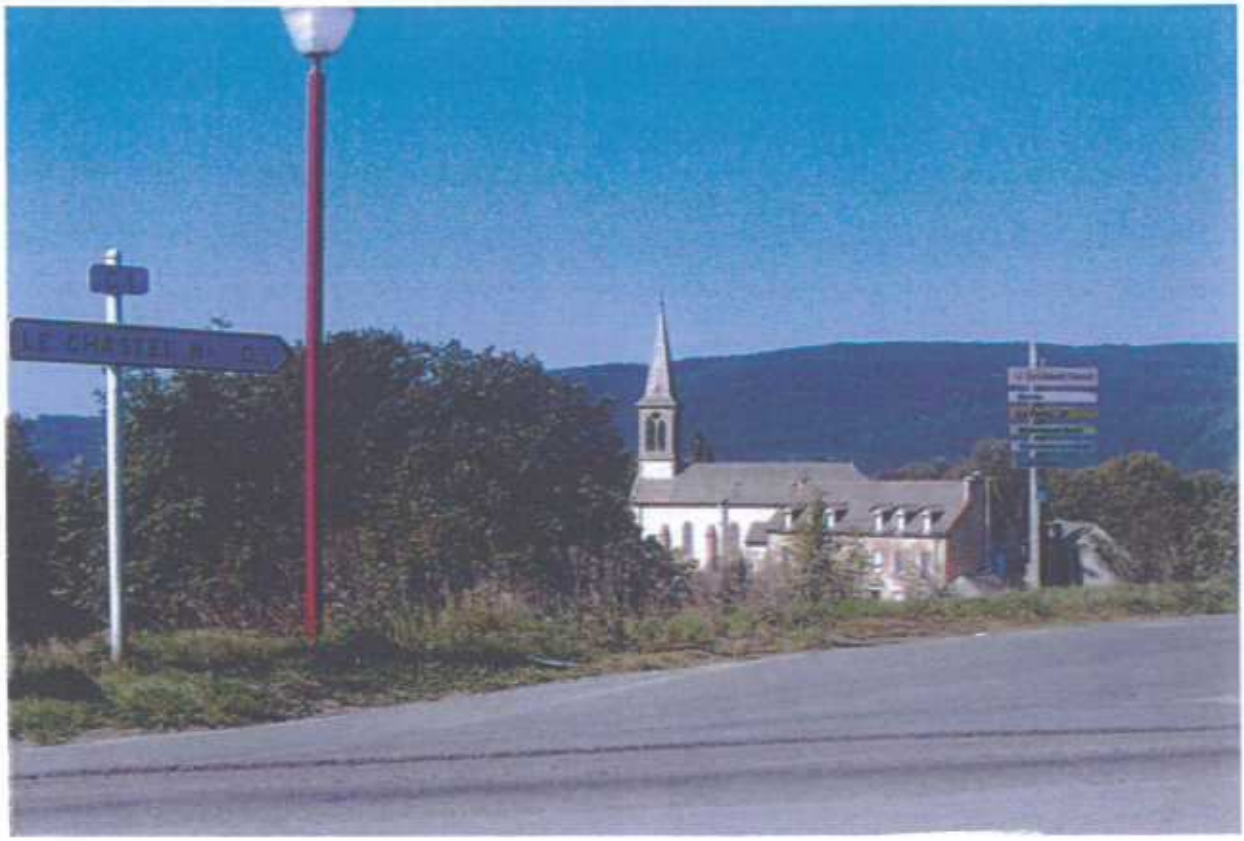
REÇU LE
19 DEC. 2011
Direction Départementale des Territoires
Pôle Territorial Centre

Département de LOZÈRE

Commune du Chastel Nouvel

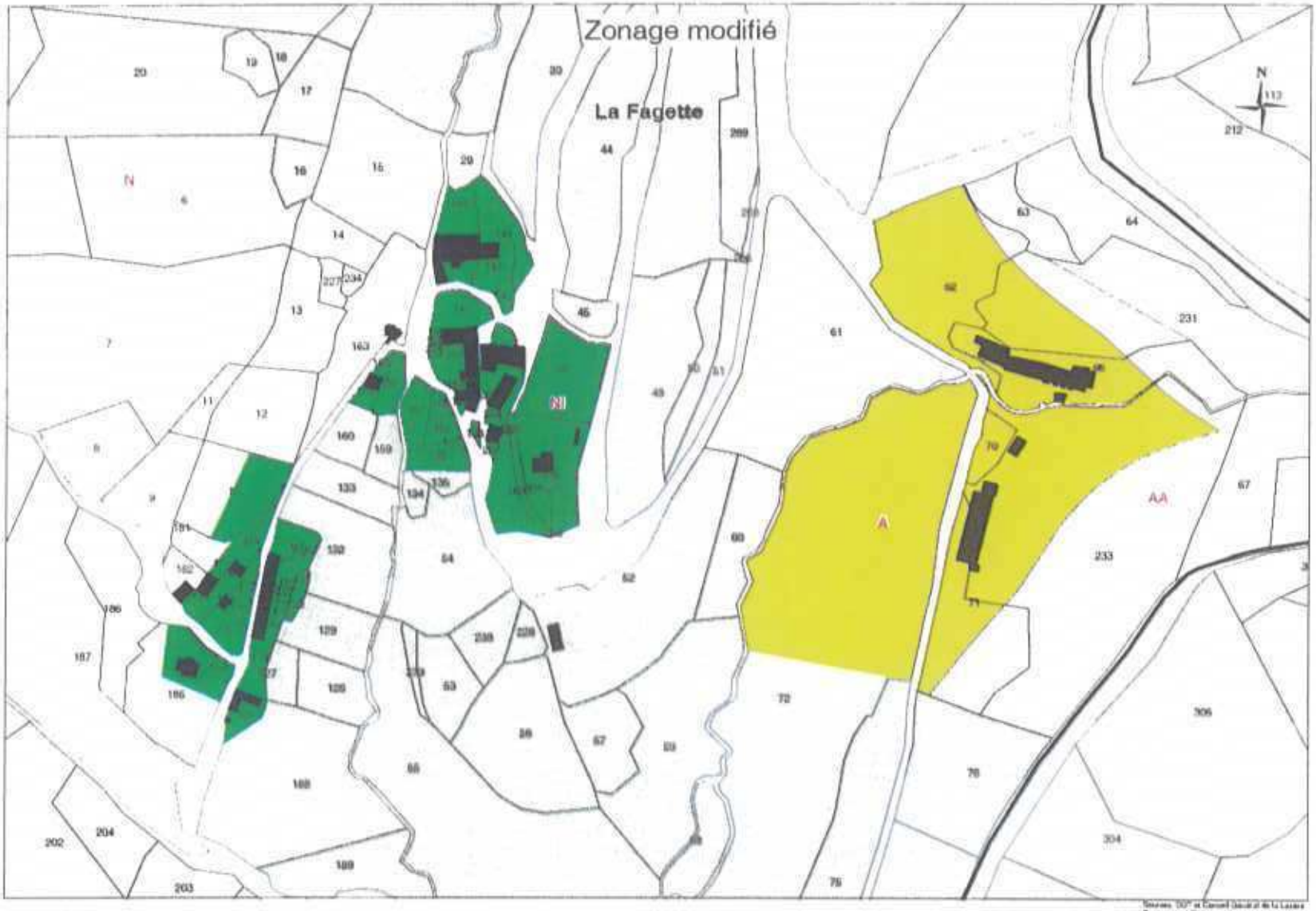
Modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme
Hameau de la Fagette
Pièce n°2 : Zonage

Régularisation des parcelles constructibles du Plan Local d'Urbanisme du Chastel-Nouvel par rapport à l'ancien Plan d'Occupation des Sols



Conçu par la	COMMUNE
Dressé par	HABITAT & DEVELOPPEMENT 48
A. LANGE	Direction animation H & D 48
L. ROCHER	Urbaniste Cartographe H & D 48

Le projet de zonage modifié des parcelles constructibles



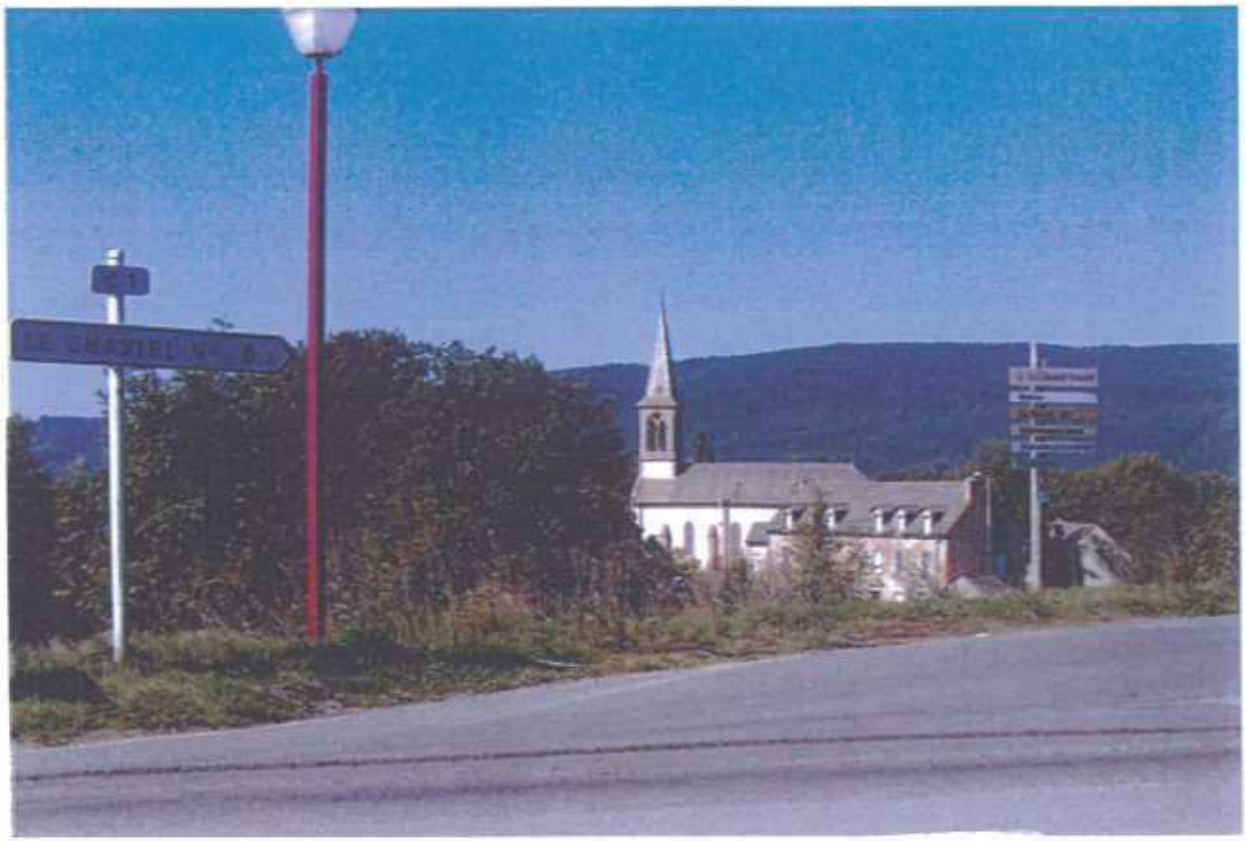
REÇU LE
19 DEC. 2011
Direction Départementale des Territoires

Département de LOZÈRE

Commune du Chastel Nouvel

Modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme
Hameau d'Alteyrac
Pièce n°1 : rapport et notice

Régularisation des parcelles constructibles du Plan Local d'Urbanisme du Chastel-Nouvel par rapport à l'ancien Plan d'Occupation des Sols



Conçu par la	COMMUNE
Dressé par	HABITAT & DEVELOPPEMENT 48
A. LANGE	Direction animation H & D 48
L. ROCHER	Urbaniste Cartographe H & D 48

SOMMAIRE

I- Présentation de la Commune du Chastel Nouvel et de son document d'urbanisme

1. La commune du Chastel Nouvel

1-1- Le territoire communal, la population
1-2- Actualisation des données

2. Le Plan Local d'urbanisme

2-1- Les objectifs du Plan Local d'urbanisme
2-2- La procédure de modification simplifiée, un outil adapté.

II- La Modification simplifiée du PLU du Chastel Nouvel – régularisation

1. Présentation du projet de modification simplifiée

2. Les corrections apportées
   2.1. Modification du zonage

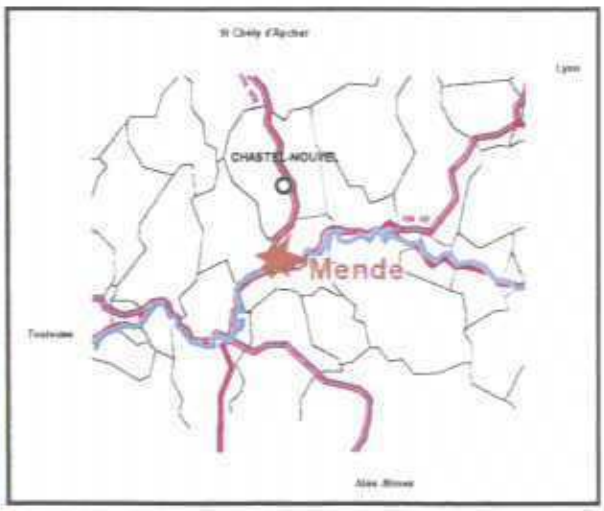
I- PRESENTATION DE LA COMMUNE DU CHASTEL–NOUVEL ET DE SON DOCUMENT D'URBANISME

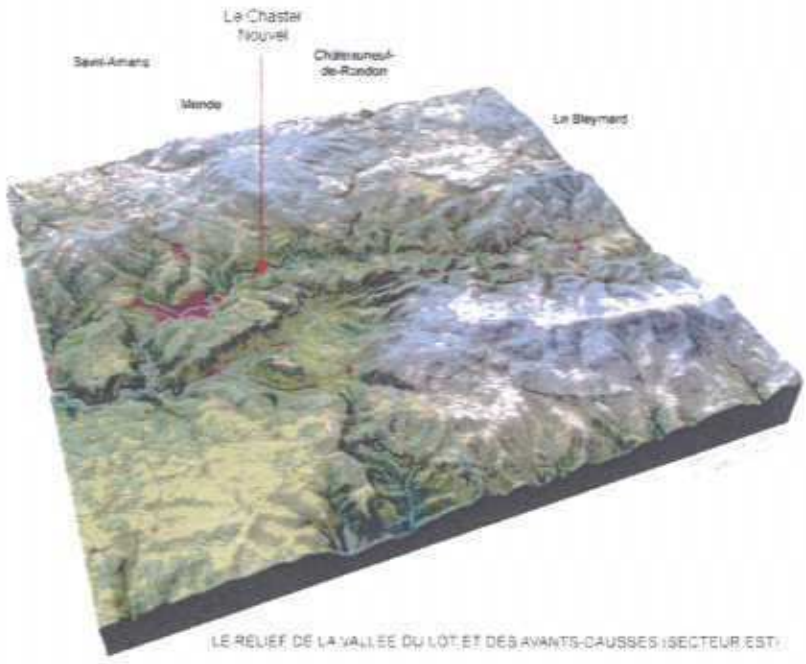
1- La commune du Chastel-Nouvel

1-1 Le territoire communal, la population

La commune du Chastel Nouvel est située au centre du département de la Lozère et appartient au canton de Mende-Nord avec quatre autres communes: Pelouse, Le Born, Badaroux et Mende. Elle fait partie de la Communauté de Communes de Terre de Randon avec les communes du canton de Saint Amans.







LE RELIEF DE LA VALLÉE DU LOT ET DES AVANTS-CAUSSES (SECTEUR EST)

La commune est limitrophe à celle de Mende (chef-lieu du département) qui se situe à moins de 7 km au Sud, par la route nationale 106. Cet axe traverse la commune sur plus de 7 km et assure la liaison entre le Nord (Saint Chély d'Apcher) et le Sud de la Lozère, et plus loin le département de l'Hérault.

Sa proximité avec le chef-lieu du département (7 km) fait de la commune un territoire soumis à une forte pression urbaine due à l'arrivée d'une population active travaillant à Mende. La croissance de Chastel Nouvel s'inscrit dans le schéma classique de l'exode urbain (migration de la ville centre vers les communes périphériques).

1-2 Actualisation des données

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	289	345	467	565	625	720
Densité moyenne (hab/km2)	9,2	11,0	14,8	17,9	19,8	22,9

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

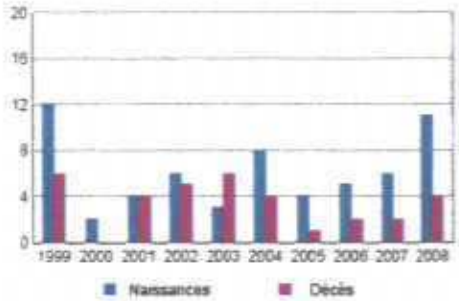
En 1999, la commune du Chastel Nouvel comptait 625 habitants. Lors du dernier recensement, réalisé en 2007 une augmentation de 15.20 % a été constatée faisant passer la population communale à 720 habitants.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Variation annuelle moyenne de la population en %	+2,6	+4,4	+2,4	+1,1	+1,8
- due au solde naturel en %	-0,3	-0,1	-0,2	+0,5	+0,3
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+2,9	+4,5	+2,2	+0,6	+1,5
Taux de natalité en ‰	10,5	10,3	10,3	10,7	8,3
Taux de mortalité en ‰	13,8	11,9	9,5	5,3	5,3

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales - État civil.

POP G1 - Naissances et décès



Source : Insee, État civil.

Les indicateurs démographiques nous indiquent que la commune du Chastel Nouvel est un territoire attractif qui a accueilli des nouveaux arrivants entre 1999 et 2007 avec un solde migratoire de + 0.1.5% et un solde naturel de +0.3%. La variation annuelle de la population est positive (+1.8%) et le taux de natalité (8.3 %) palie le taux de mortalité (5.3%) de la commune.

1- Le Plan Local d'Urbanisme

2-1 *Présentation des motivations et objectifs du P.L.U.*

La commune a un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 15/10/2009.

Les objectifs du PLU sont les suivants :

- assurer la diversité de l'occupation des territoires, afin de respecter le rôle et la contribution de chaque espace à la vitalité de la commune,
- valoriser le patrimoine, qui constitue un marqueur communautaire,
- veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources, en évitant l'étalement urbain non-maîtrisé,
- assurer la santé publique,
- organiser la gestion des territoires, en favorisant l'action intercommunale.

Extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU du Chastel Nouvel.

2-2 *La procédure de modification simplifiée, un outil adapté.*

Aux termes de l'article L. 123-13 alinéa 2 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée ne peut être utilisée qu'à la condition que la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

II- LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DU CHASTEL–NOUVEL : REGULARISATION DU ZONAGE DU PLU PAR RAPPORT A L'ANCIEN POS

1- Présentation du projet de modification simplifiée

Historique :

Lors d'une demande d'urbanisme la commune du Chastel Nouvel s'est rendue compte qu'une erreur matérielle s'était glissée dans les documents graphique du Plan Local d'Urbanisme faisant que plusieurs terrains autrefois constructibles dans le Plan d'Occupation des Sols n'ont pas été reportés dans le PLU.

Le Conseil Municipal a connu des difficultés lors de l'élaboration du PLU, en effet le cabinet d'étude qui avait été choisi a fait faillite, la commune a donc confié le document à un autre cabinet pour qu'ils poursuivent le travail déjà réalisé. Ce contexte a causé une perte d'informations et des difficultés pour récupérer les travaux déjà réalisés ce qui a engendré ces erreurs matérielles. Lors de la reprise du PLU la municipalité s'est penchée sur les secteurs à enjeux étant donné que le travail de reprise du POS avait déjà été réalisé dans le cadre du zonage du PLU. Il s'avère que les documents cartographiques récupérés auprès du premier cabinet d'étude n'étaient pas les derniers documents réalisés. Le second cabinet d'étude a donc repris un zonage sur lequel le travail de reprise du POS n'avait pas été réalisé.

Il s'avère au vu de la situation que les incohérences relevées sont des erreurs matérielles et que la procédure permettant de régulariser la situation est celle de la modification simplifiée.

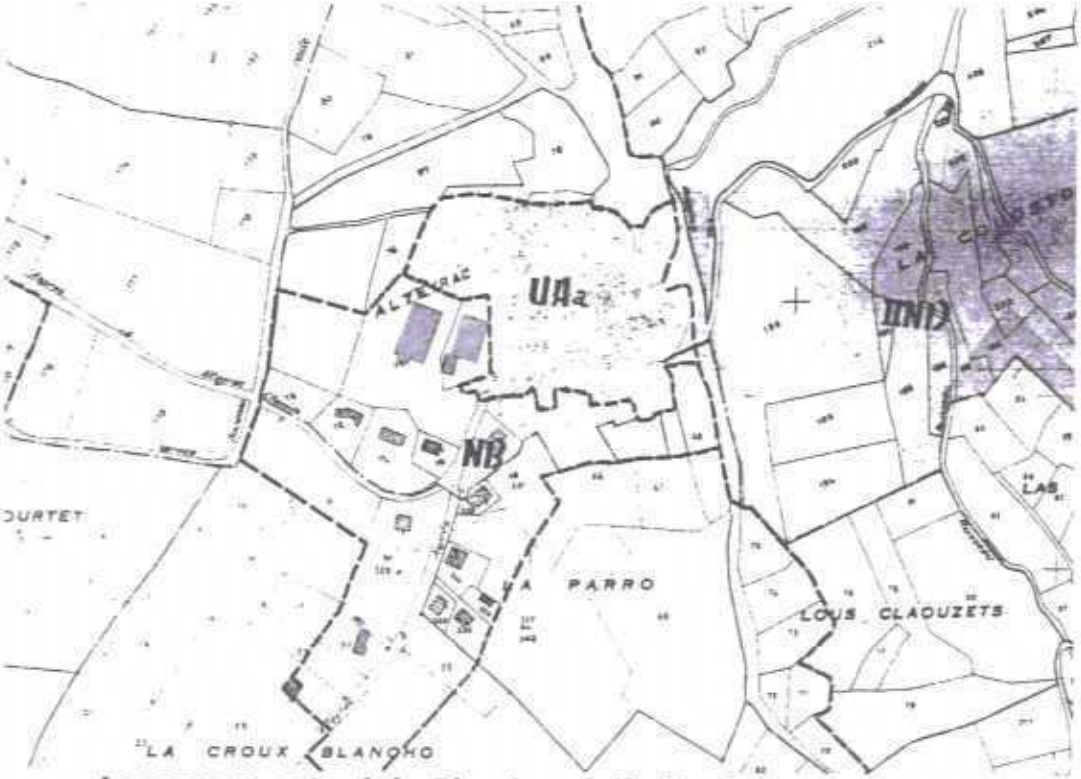
Objet de la présente modification:

L'objet de la modification simplifiée est de rectifier une erreur matérielle sur le zonage du Plan Local d'urbanisme du Chastel Nouvel. L'objectif est de prendre en compte des terrains qui étaient autrefois constructibles dans le Plan d'occupation des sols et qui dans le cadre du Plan Local d'urbanisme faute à une retranscription cartographique n'ont pas été repris.

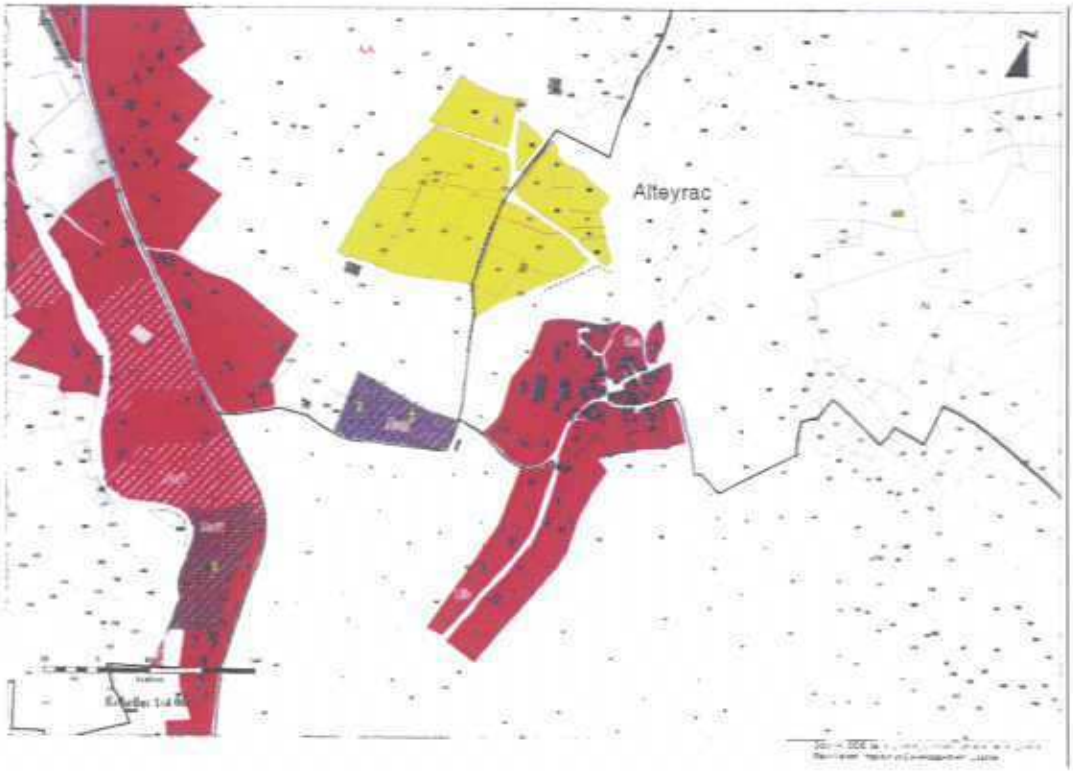
2- Les corrections apportées :

2.1 Modification du zonage

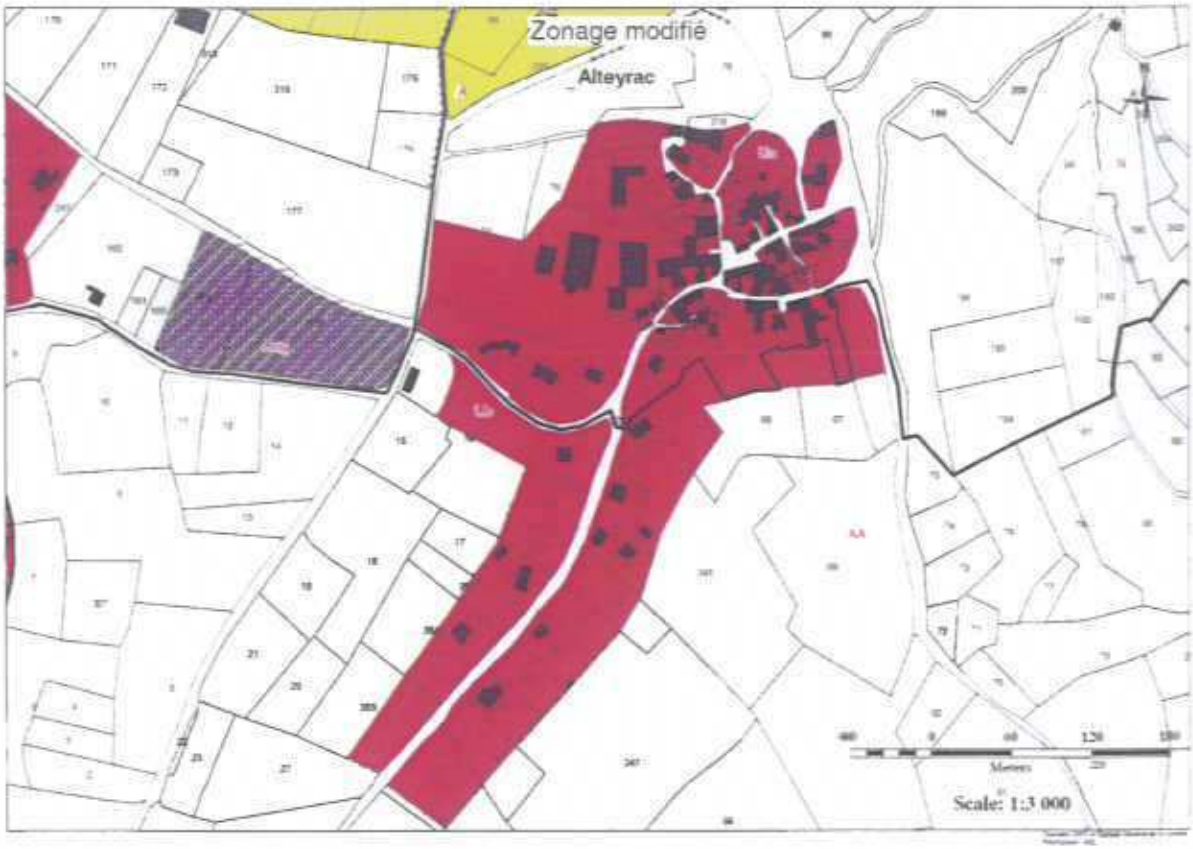
- ***Le zonage du Plan d'Occupation des Sols :***



- ***Le zonage actuel du Plan Local d'urbanisme***



- ***Le projet de zonage modifié***



REÇU LE
19 DEC. 2011
Direction Départementale des Territoires
Pôle Territorial Centre

Département de LOZÈRE

Commune du Chastel Nouvel

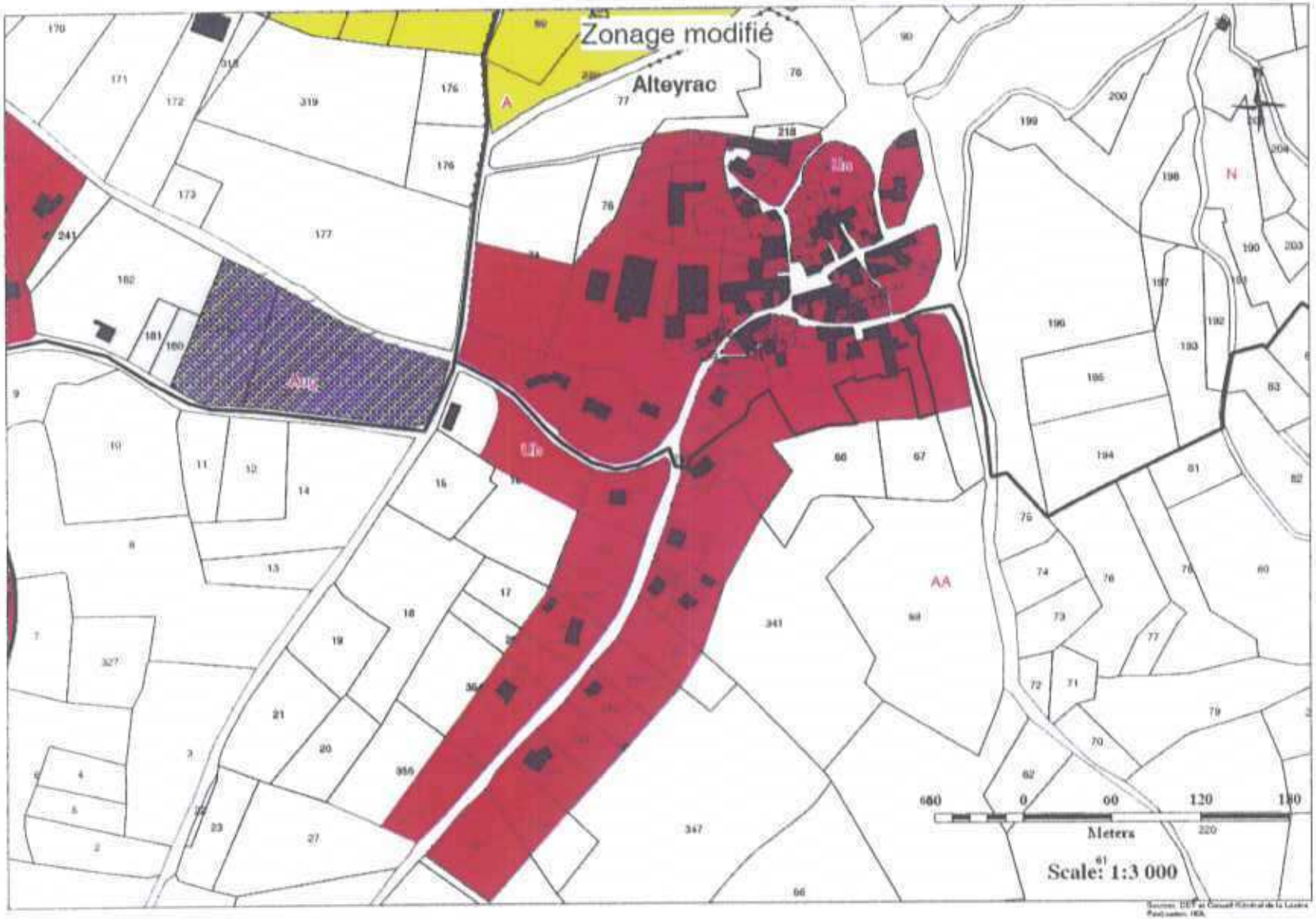
Modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme
Hameau d'Alteyrac
Pièce n°2 : Zonage

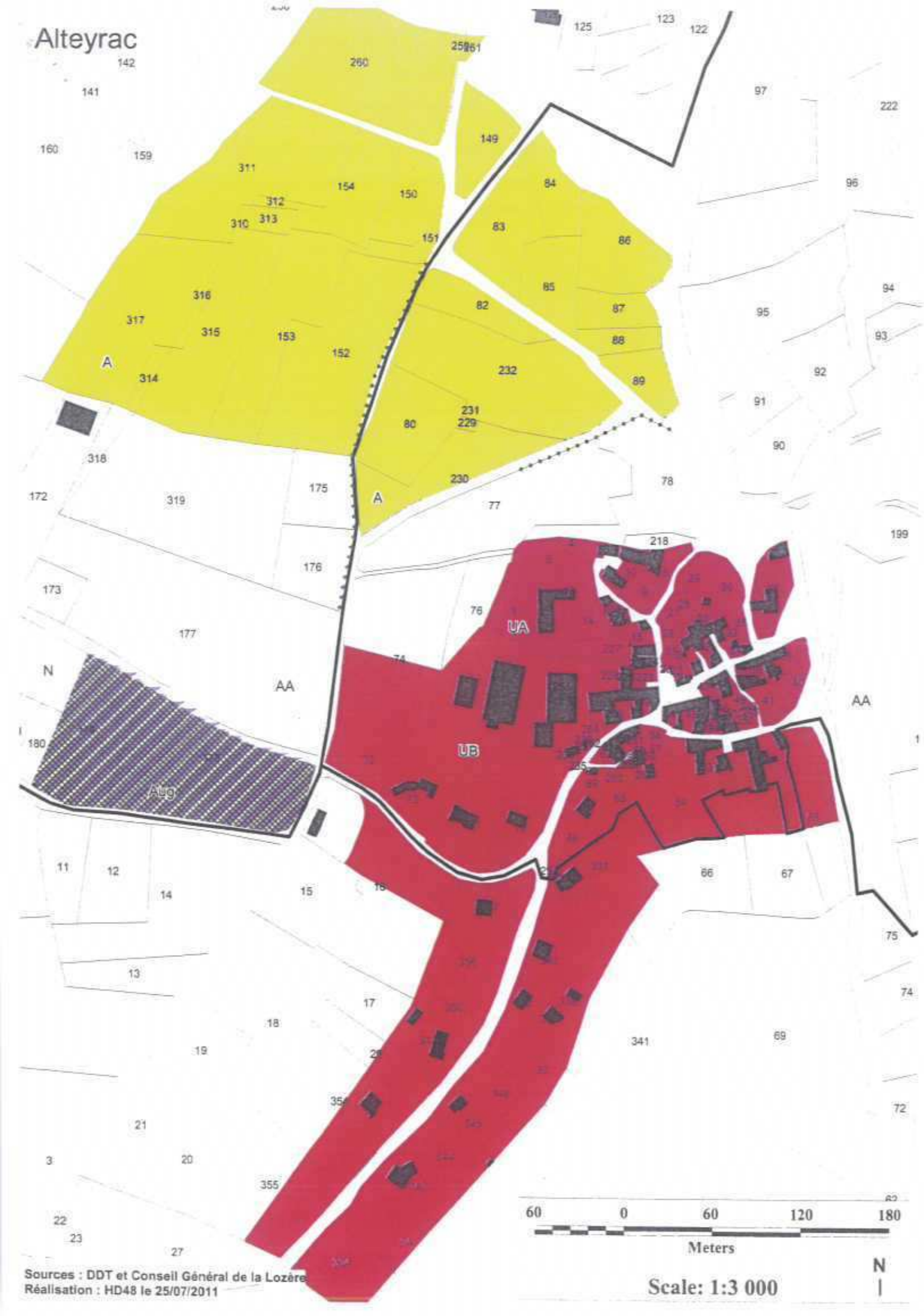
Régularisation des parcelles constructibles du Plan Local d'Urbanisme du Chastel-Nouvel par rapport à l'ancien Plan d'Occupation des Sols



Conçu par la	COMMUNE
Dressé par	HABITAT & DEVELOPPEMENT 48
A. LANGE	Direction animation H & D 48
L. ROCHER	Urbaniste Cartographe H & D 48

Le projet de zonage modifié des parcelles constructibles





Sources : DDT et Conseil Général de la Lozère
Réalisation : HD48 le 25/07/2011

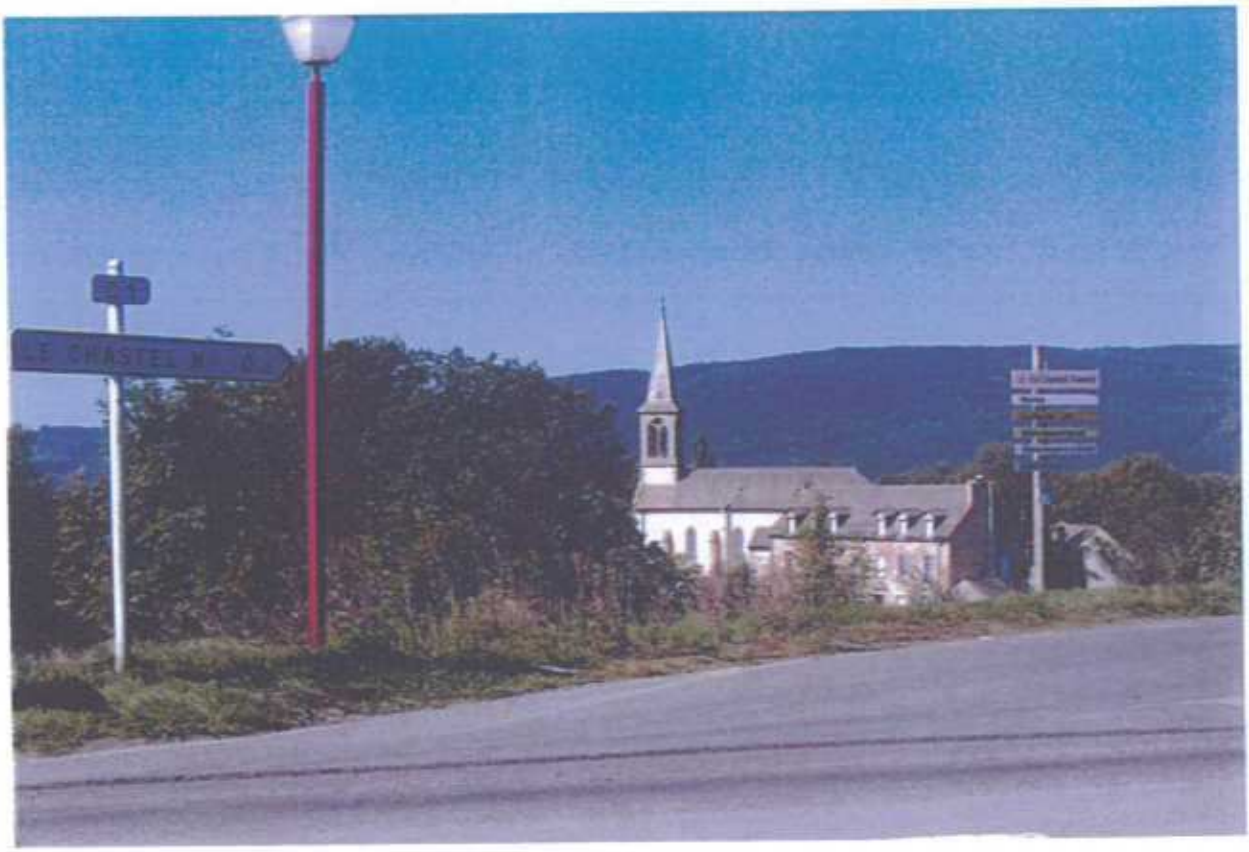
REÇU LE
19 DEC. 2011
Direction Départementale des Territoires
Service Territorial Centre

Département de LOZÈRE

Commune du Chastel Nouvel

Modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme
Bourg du Chastel-Nouvel
Pièce n°1 : rapport et notice

Correction de la localisation de la zone N intégrée au sein d'une AU1 sur le bourg du Chaste-Nouvel



Conçu par la	COMMUNE
Dressé par	HABITAT & DEVELOPPEMENT 48
A. LANGE	Direction animation H & D 48
L. ROCHER	Urbaniste Cartographe H & D 48

SOMMAIRE

I- Présentation de la Commune du Chastel Nouvel et de son document d'urbanisme

1. La commune du Chastel Nouvel

1-1- Le territoire communal, la population
1-2- Actualisation des données

2. Le Plan Local d'urbanisme

2-1- Les objectifs du Plan Local d'urbanisme
2-2- La procédure de modification simplifiée, un outil adapté.

II- La Modification simplifiée du PLU du Chastel Nouvel – régularisation

1. Présentation du projet de modification simplifiée

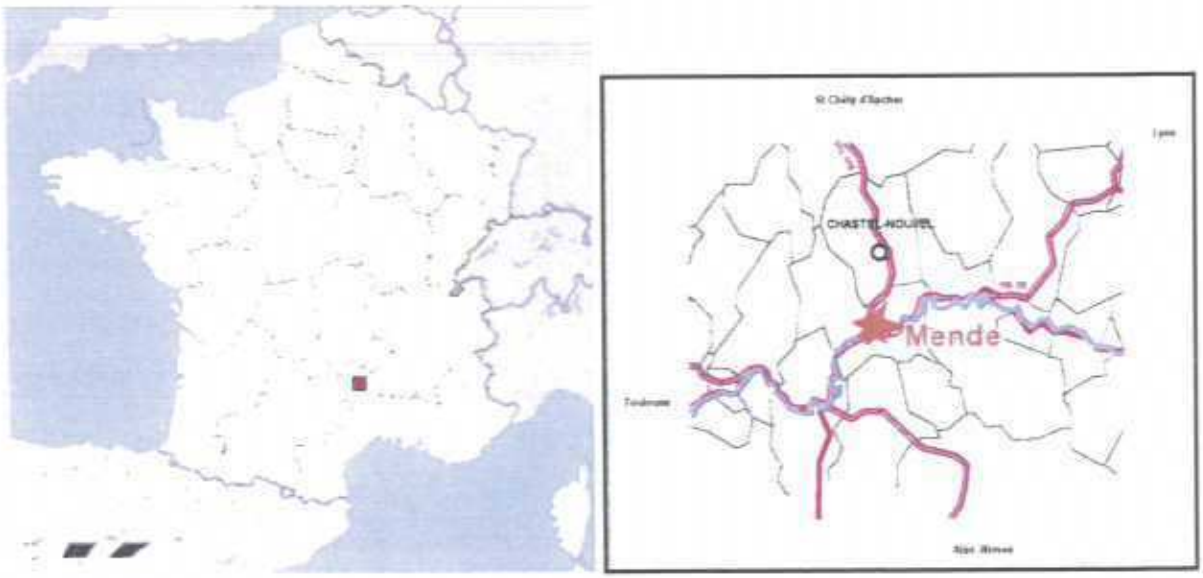
2. Les corrections apportées
   2.1. Modification du zonage

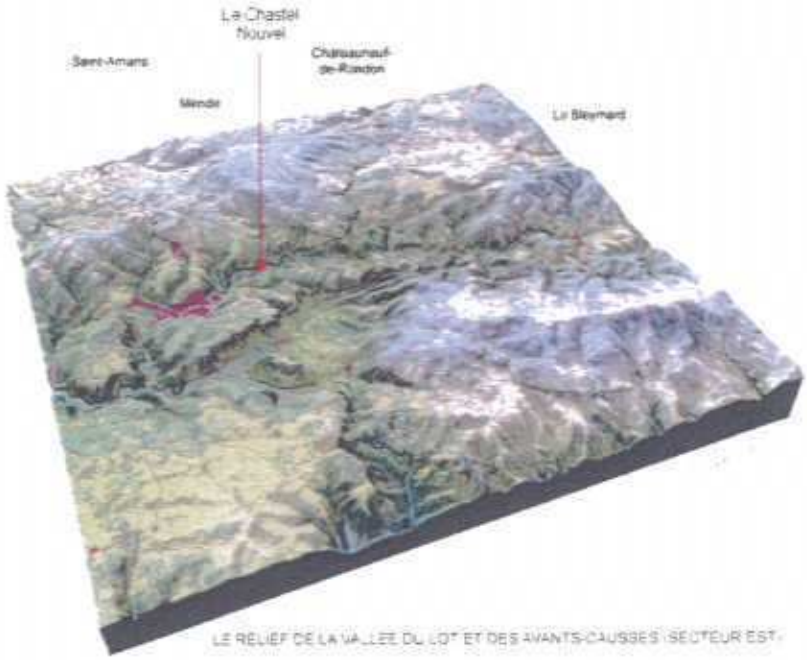
I- PRESENTATION DE LA COMMUNE DE CHASSERADES ET DE SON DOCUMENT D'URBANISME

1- La commune du Chastel-Nouvel

1-1 Le territoire communal, la population

La commune du Chastel Nouvel est située au centre du département de la Lozère et appartient au canton de Mende-Nord avec quatre autres communes: Pelouse, Le Born, Badaroux et Mende. Elle fait partie de la Communauté de Communes de Terre de Randon avec les communes du canton de Saint Amans.





LE RELIEF DE LA VALLEE DU LOT ET DES AVANTS-CAUSSES (SECTEUR EST)

La commune est limitrophe à celle de Mende (chef-lieu du département) qui se situe à moins de 7 km au Sud, par la route nationale 106. Cet axe traverse la commune sur plus de 7 km et assure la liaison entre le Nord (Saint Chély d'Apcher) et le Sud de la Lozère, et plus loin le département de l'Hérault.

Sa proximité avec le chef-lieu du département (7 km) fait de la commune un territoire soumis à une forte pression urbaine due à l'arrivée d'une population active travaillant à Mende. La croissance de Chastel Nouvel s'inscrit dans le schéma classique de l'exode urbain (migration de la ville centre vers les communes périphériques).

1-2 Actualisation des données

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	289	345	467	565	625	720
Densité moyenne (hab/km2)	9.2	11.0	14.8	17.9	19.8	22.9

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

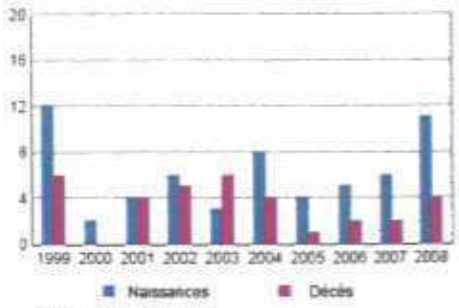
En 1999, la commune du Chastel Nouvel comptait 625 habitants. Lors du dernier recensement, réalisé en 2007 une augmentation de 15.20 % a été constatée faisant passer la population communale à 720 habitants.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Variation annuelle moyenne de la population en %	+2.6	+4.4	+2.4	+1.1	+1.8
- due au solde naturel en %	-0.3	-0.1	-0.2	-0.5	-0.3
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+2.9	+4.5	+2.2	+0.6	+1.5
Taux de natalité en ‰	10.5	10.8	10.9	10.7	8.3
Taux de mortalité en ‰	13.8	11.9	8.5	5.3	5.3

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales - Etat civil

POP G1 - Naissances et décès



Source : Insee, État civil

Les indicateurs démographiques nous indiquent que la commune du Chastel Nouvel est un territoire attractif qui a accueilli des nouveaux arrivants entre 1999 et 2007 avec un solde migratoire de + 0.1.5% et un solde naturel de +0.3%. La variation annuelle de la population est positive (+1.8%) et le taux de natalité (8.3 %) palie le taux de mortalité (5.3%) de la commune.

1- Le Plan Local d'Urbanisme

2-1 *Présentation des motivations et objectifs du P.L.U.*

La commune a un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 15/10/2009.

Les objectifs du PLU sont les suivants :

- assurer la diversité de l'occupation des territoires, afin de respecter le rôle et la contribution de chaque espace à la vitalité de la commune,
- valoriser le patrimoine, qui constitue un marqueur communautaire,
- veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources, en évitant l'étalement urbain non-maîtrisé,
- assurer la santé publique,
- organiser la gestion des territoires, en favorisant l'action intercommunale.

Extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU du Chastel Nouvel.

2-2 *La procédure de modification simplifiée, un outil adapté.*

Aux termes de l'article L. 123-13 alinéa 2 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée ne peut être utilisée qu'à la condition que la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

II- LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DU CHASTEL-NOUVEL CORRECTION DE LA LOCALISATION D'UNE ZONE N INTEGREE AU SEIN D'UNE ZONE AU1 SUR LE BOURG DU CHASTEL-NOUVEL

1- Présentation du projet de modification simplifiée

Historique :

Après s'être penché sur le zonage du Plan Local d'Urbanisme, la commune du Chastel Nouvel s'est rendue compte qu'une erreur matérielle s'était glissée dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme faisant qu'une zone naturelle a été mal retranscrite.

Le Conseil Municipal a connu des difficultés lors de l'élaboration du PLU, en effet le cabinet d'étude qui avait été choisi a fait faillite, la commune a donc confié le document à un autre cabinet pour qu'ils poursuivent le travail déjà réalisé. Ce contexte a causé une perte d'informations et des difficultés pour récupérer les travaux déjà réalisés. Il s'avère que les documents cartographiques récupérés auprès du premier cabinet d'étude n'étaient pas les derniers documents réalisés ce qui a faussé la suite du travail.

Il s'avère au vu de la situation que les incohérences relevées sont des erreurs matérielles et que la procédure permettant de régulariser la situation est celle de la modification simplifiée.

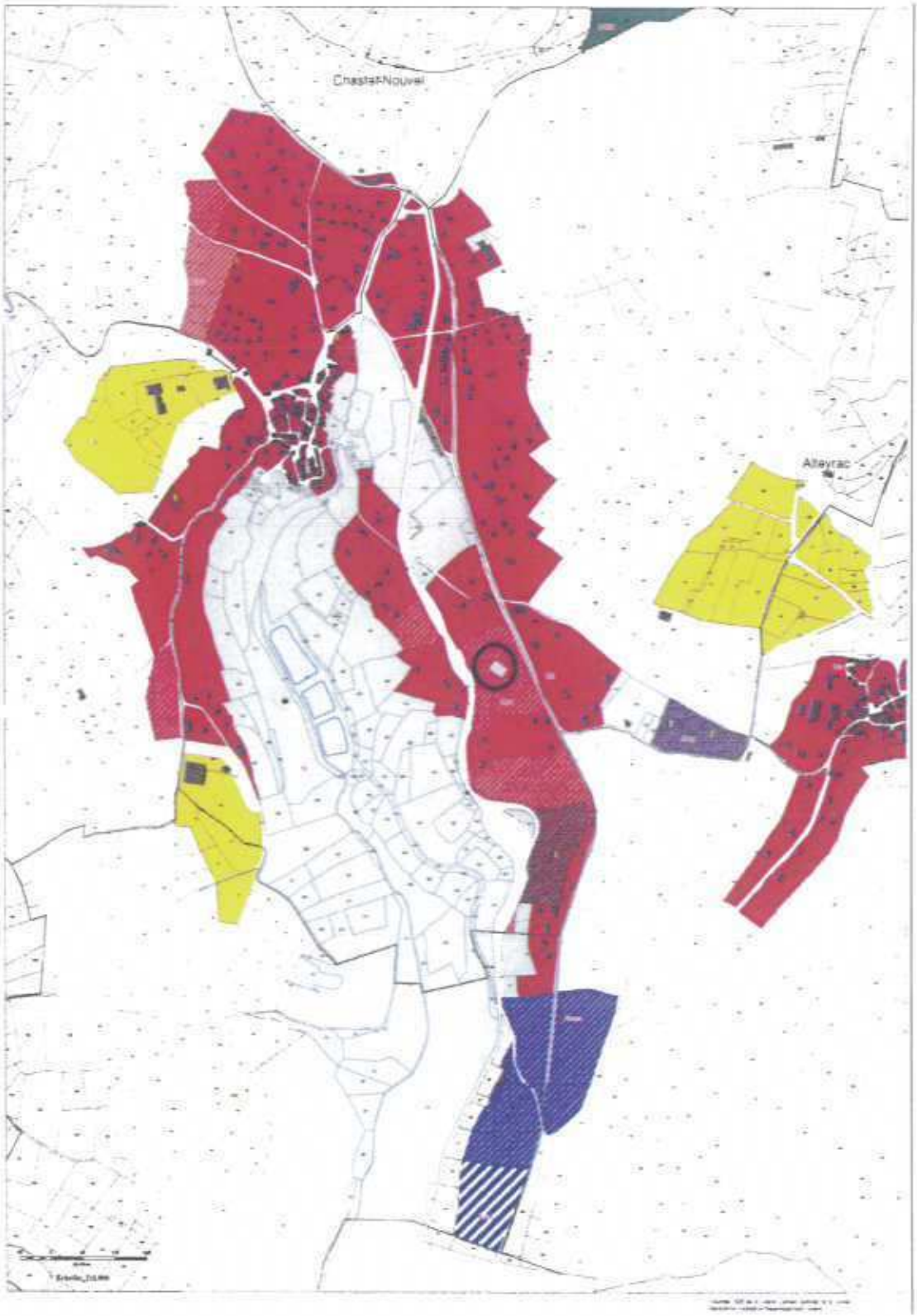
Objet de la présente modification:

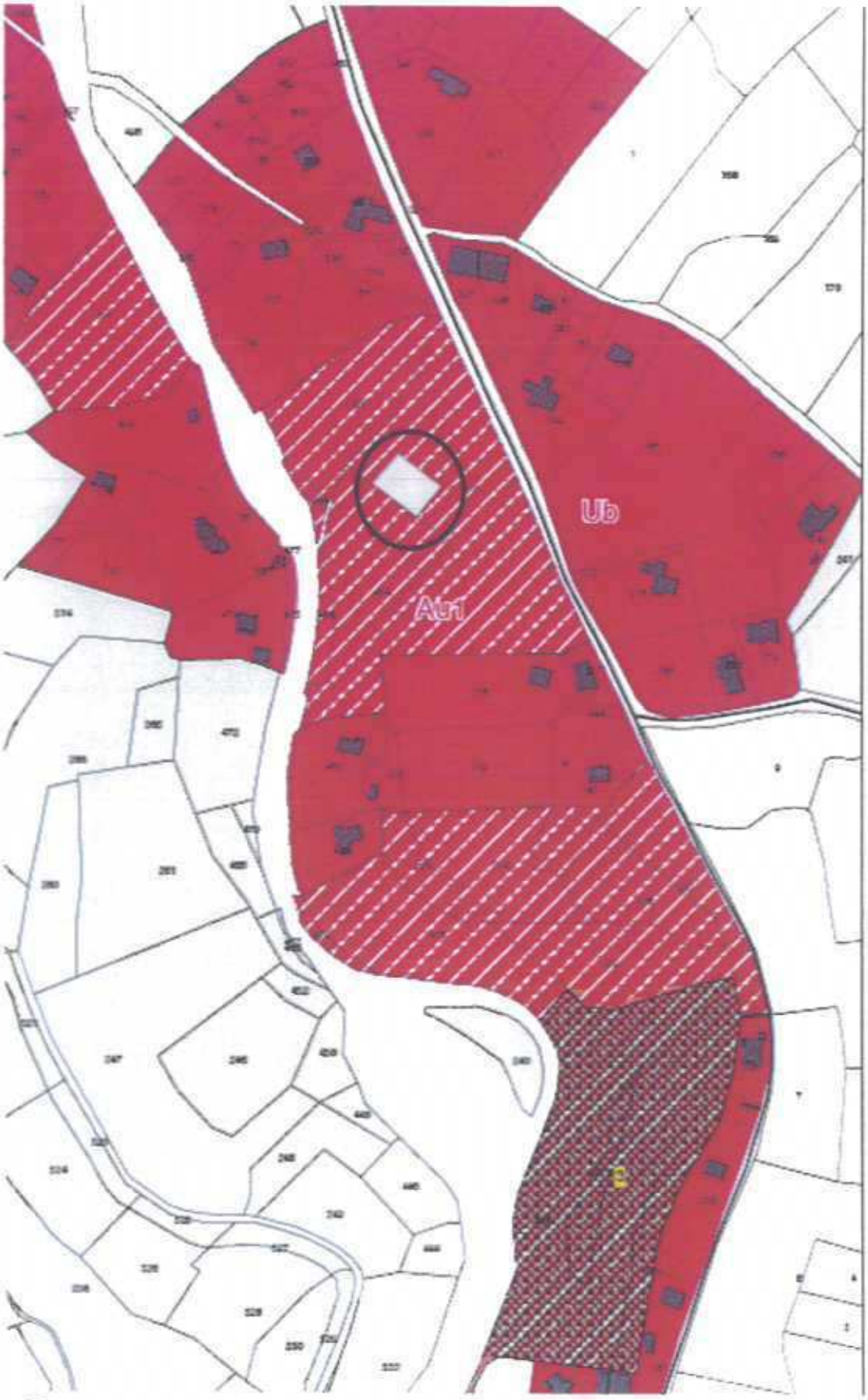
L'objet de la modification simplifiée est de rectifier une erreur matérielle sur le zonage du Plan Local d'urbanisme du Chastel Nouvel. L'objectif est de corriger la localisation et l'orientation de la zone N intégrée au sein d'une AU1 sur le bourg du Chaste-Nouvel comme cela avait été pensé lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

2- corrections apportées :

2.1 Modification du zonage

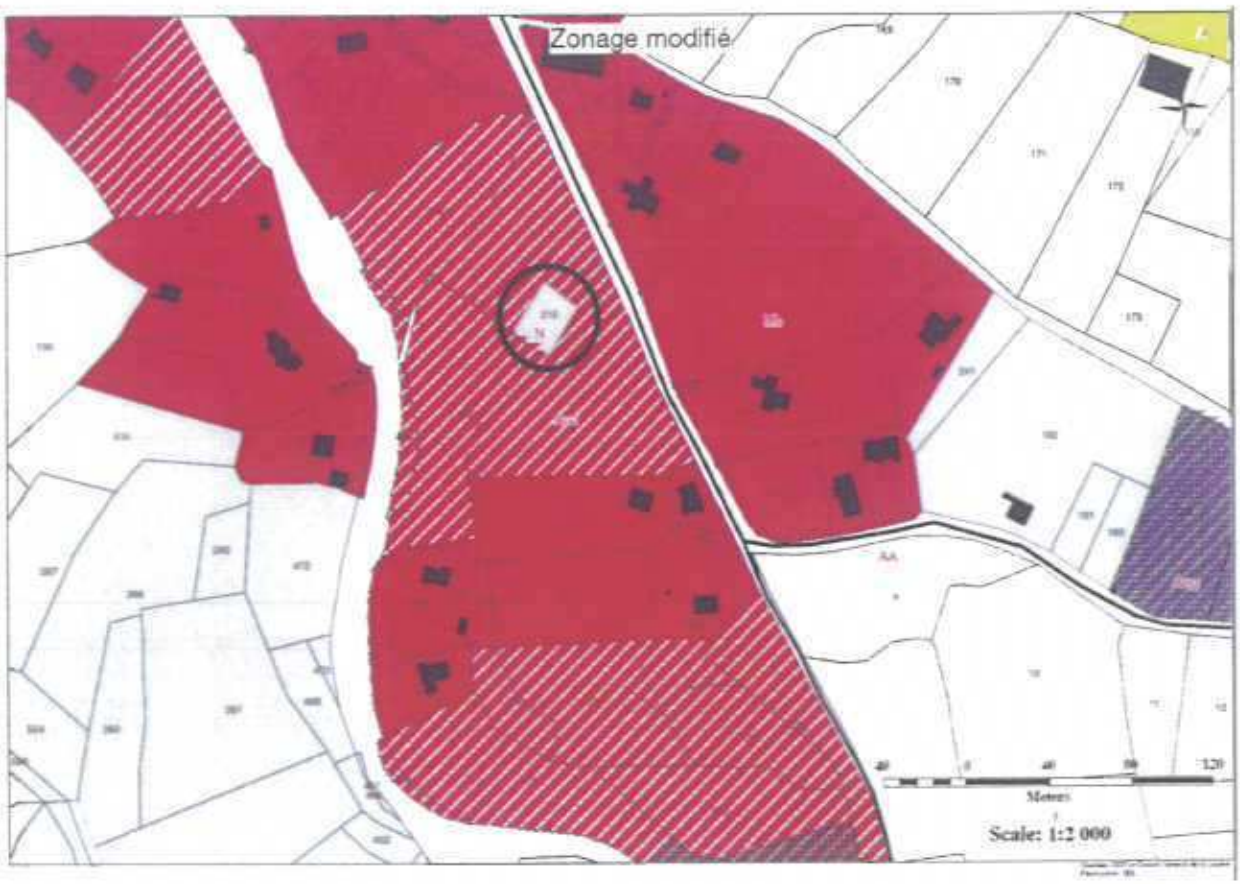
- ***Le zonage actuel du PLU***


Chastel-Nouvel
Alleyrac



: Objet de la modification simplifiée

- ***Le projet de zonage modifié***



◯ : Objet de la modification simplifiée

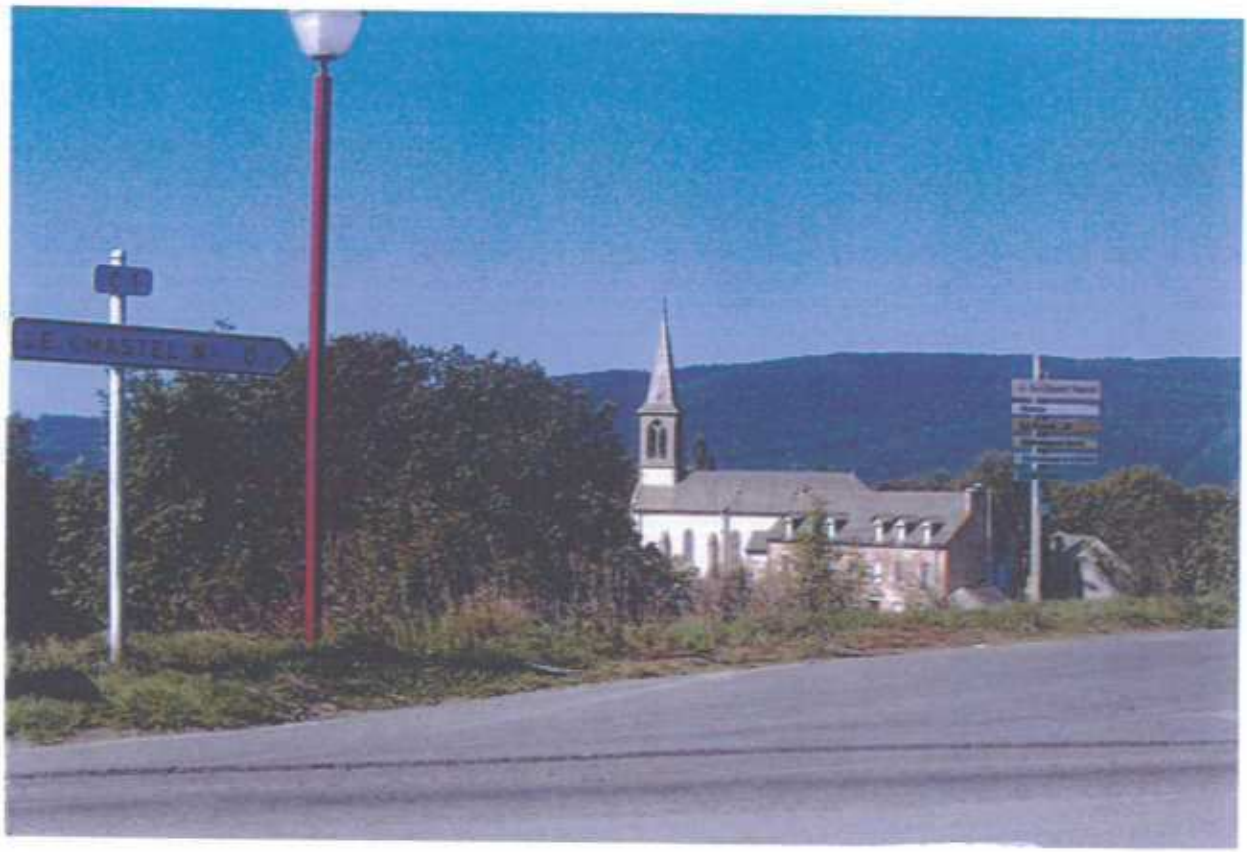
REÇU LE
19 DEC. 2011
Direction Départementale des Territoires
Pôle Territorial Centre

Département de LOZÈRE

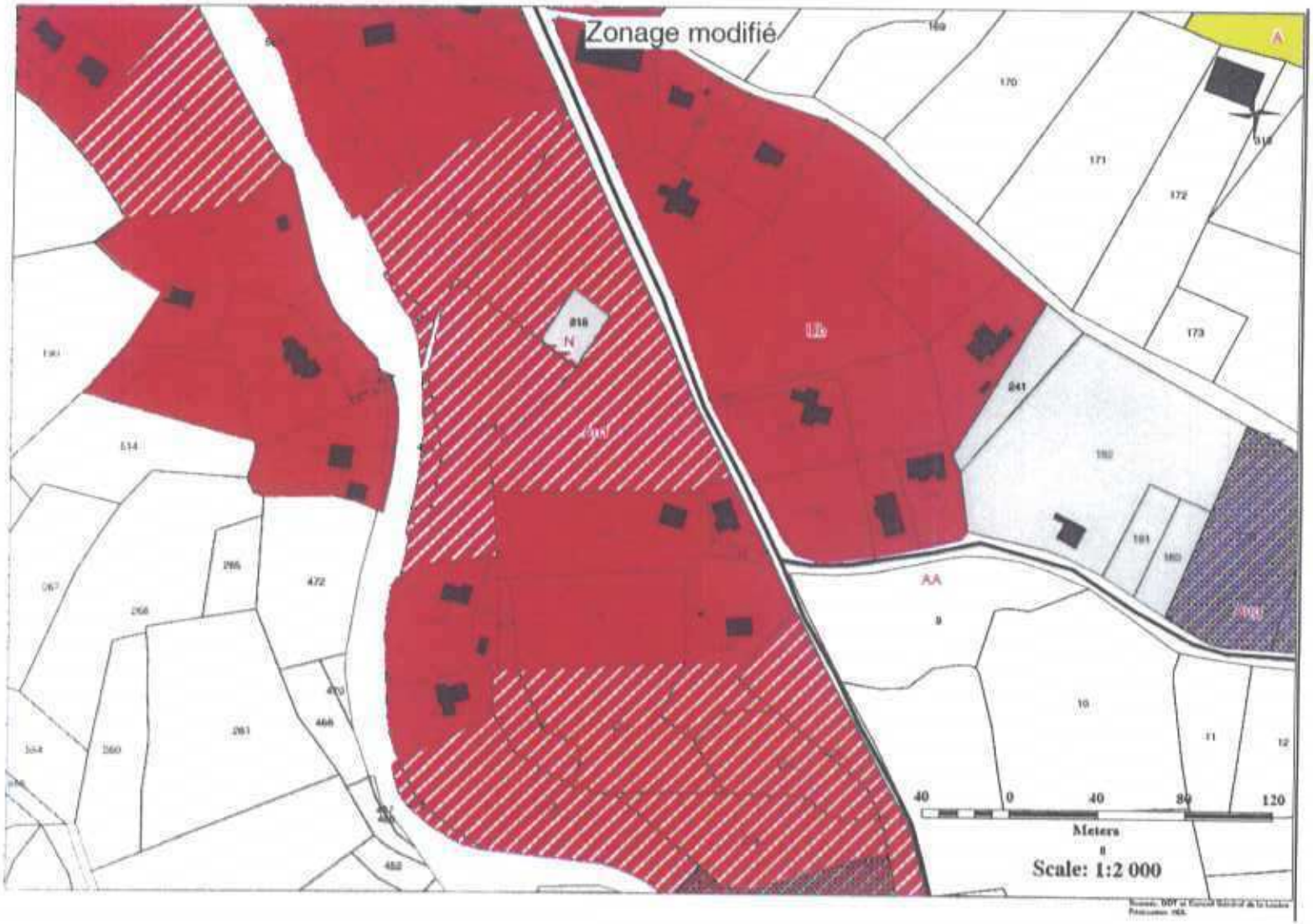
Commune du Chastel Nouvel

Modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme
Bourg du Chastel-Nouvel
Pièce n°2 : Zonage

Correction de la localisation de la zone N intégrée au sein d'une AU1 sur le bourg du Chaste-Nouvel



Conçu par la	COMMUNE
Dressé par	HABITAT & DEVELOPPEMENT 48
A. LANGE	Direction animation H & D 48
L. ROCHER	Urbaniste Cartographe H & D 48



Le projet de zonage modifié de la localisation de la zone N intégré au sein d'une zone AU1

◯ : Objet de la modification simplifiée

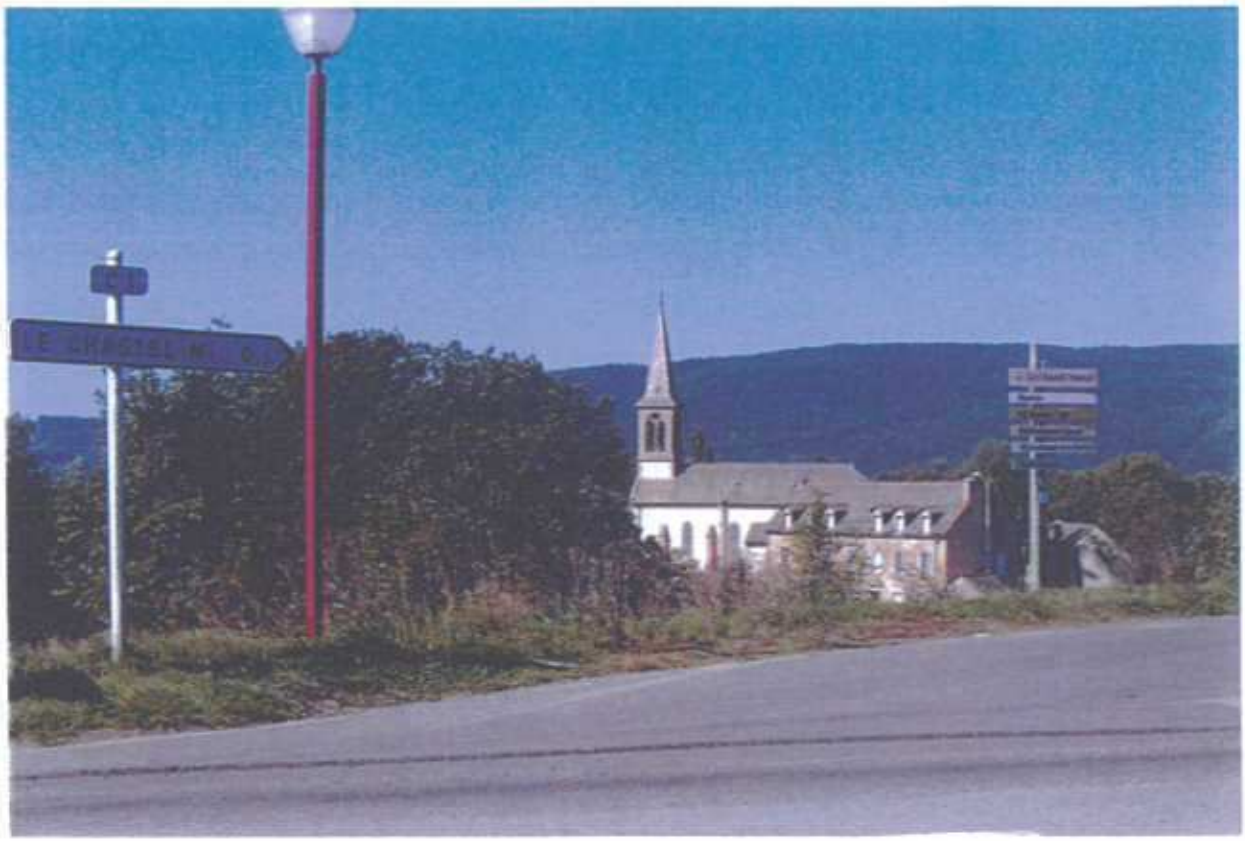
REÇU LE
19 DEC. 2011
Direction Départementale des Territoires
Pôle Territorial Centre

Département de LOZÈRE

Commune du Chastel Nouvel

Modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme Bourg du Chastel-Nouvel Pièce n°1 : rapport et notice

Correction de la localisation de la zone présentant des risques de chutes de blocs sur le bourg du Chastel-Nouvel



Conçu par la	COMMUNE
Dressé par	HABITAT & DEVELOPPEMENT 48
A. LANGE	Direction animation H & D 48
L. ROCHER	Urbaniste Cartographe H & D 48

SOMMAIRE

I- Présentation de la Commune du Chastel Nouvel et de son document d'urbanisme

1. La commune du Chastel Nouvel

1-1- Le territoire communal, la population
1-2- Actualisation des données

2. Le Plan Local d'urbanisme

2-1- Les objectifs du Plan Local d'urbanisme
2-2- La procédure de modification simplifiée, un outil adapté.

II- La Modification simplifiée du PLU du Chastel Nouvel – régularisation

1. Présentation du projet de modification simplifiée

2. Les corrections apportées

2.1. Modification du zonage

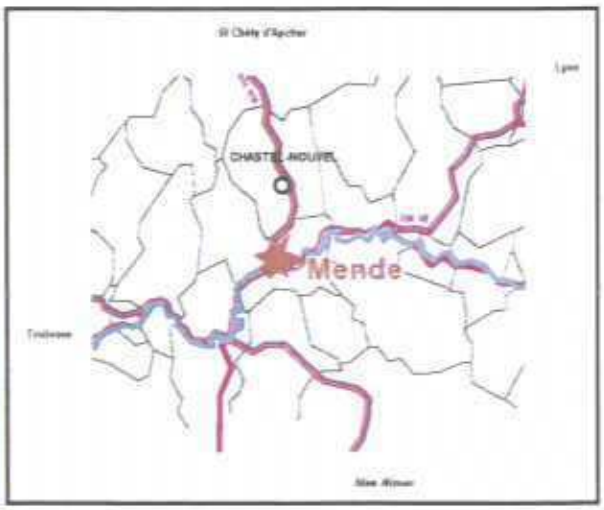
I- PRESENTATION DE LA COMMUNE DE CHASSERADES ET DE SON DOCUMENT D'URBANISME

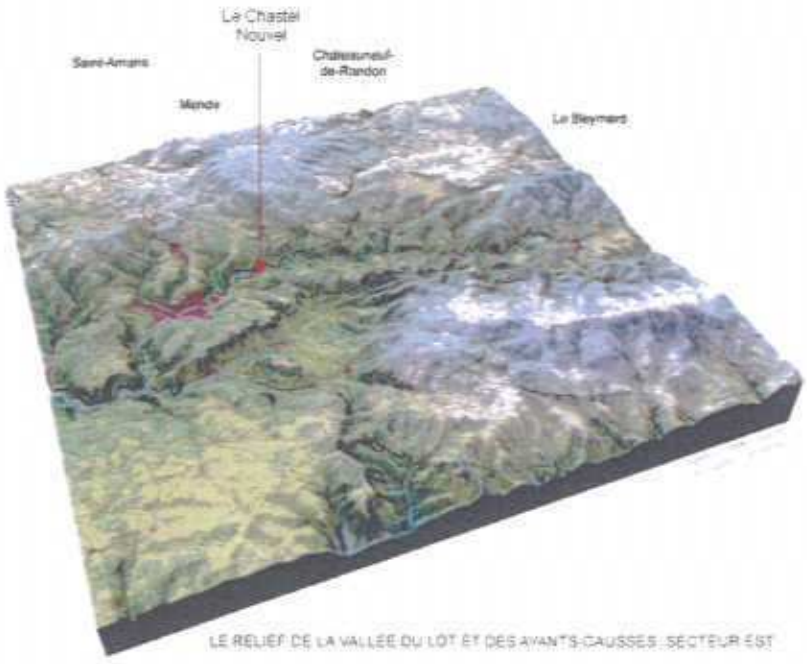
1- La commune du Chastel-Nouvel

1-1 Le territoire communal, la population

La commune du Chastel Nouvel est située au centre du département de la Lozère et appartient au canton de Mende-Nord avec quatre autres communes: Pelouse, Le Born, Badaroux et Mende. Elle fait partie de la Communauté de Communes de Terre de Randon avec les communes du canton de Saint Amans.







LE RELIEF DE LA VALLÉE DU LOT ET DES AVANT-CAUSSES, SECTEUR EST

La commune est limitrophe à celle de Mende (chef-lieu du département) qui se situe à moins de 7 km au Sud, par la route nationale 106. Cet axe traverse la commune sur plus de 7 km et assure la liaison entre le Nord (Saint Chély d'Apcher) et le Sud de la Lozère, et plus loin le département de l'Hérault.

Sa proximité avec le chef-lieu du département (7 km) fait de la commune un territoire soumis à une forte pression urbaine due à l'arrivée d'une population active travaillant à Mende. La croissance de Chastel Nouvel s'inscrit dans le schéma classique de l'exode urbain (migration de la ville centre vers les communes périphériques).

1-2 Actualisation des données

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	289	345	467	565	625	720
Densité moyenne (hab/km2)	9,2	11,0	14,8	17,9	19,8	22,9

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

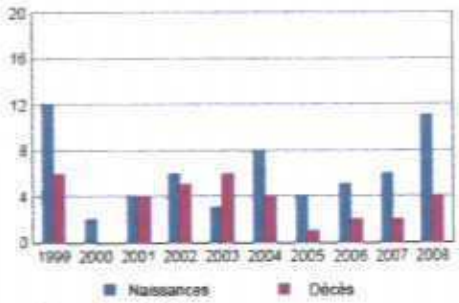
En 1999, la commune du Chastel Nouvel comptait 625 habitants. Lors du dernier recensement, réalisé en 2007 une augmentation de 15.20 % a été constatée faisant passer la population communale à 720 habitants.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Variation annuelle moyenne de la population en %	+2,6	+4,4	+2,4	+1,1	+1,8
- due au solde naturel en %	-0,3	-0,1	+0,2	+0,5	+0,3
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+2,9	+4,5	+2,2	+0,6	+1,5
Taux de natalité en ‰	10,6	10,8	10,8	10,7	8,3
Taux de mortalité en ‰	13,8	11,9	8,6	5,3	5,3

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales - État civil.

POP G1 - Naissances et décès



Source : Insee, État civil

Les indicateurs démographiques nous indiquent que la commune du Chastel Nouvel est un territoire attractif qui a accueilli des nouveaux arrivants entre 1999 et 2007 avec un solde migratoire de + 0.1.5% et un solde naturel de +0.3%. La variation annuelle de la population est positive (+1.8%) et le taux de natalité (8.3 %) palie le taux de mortalité (5.3%) de la commune.

1- Le Plan Local d'Urbanisme

2-1 *Présentation des motivations et objectifs du P.L.U.*

La commune a un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 15/10/2009.

Les objectifs du PLU sont les suivants :

- assurer la diversité de l'occupation des territoires, afin de respecter le rôle et la contribution de chaque espace à la vitalité de la commune,
- valoriser le patrimoine, qui constitue un marqueur communautaire,
- veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources, en évitant l'étalement urbain non-maîtrisé,
- assurer la santé publique,
- organiser la gestion des territoires, en favorisant l'action intercommunale.

Extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU du Chastel Nouvel.

2-2 *La procédure de modification simplifiée, un outil adapté.*

Aux termes de l'article L. 123-13 alinéa 2 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée ne peut être utilisée qu'à la condition que la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

II- LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DU CHASTEL-NOUVEL CORRECTION DE LA LOCALISATION D'UNE ZONE N INTEGREE AU SEIN D'UNE ZONE AU1 SUR LE BOURG DU CHASTEL-NOUVEL

1- Présentation du projet de modification simplifiée

Historique :

Après s'être penché sur le zonage du Plan Local d'Urbanisme, la commune du Chastel Nouvel s'est rendue compte qu'une erreur matérielle s'était glissée dans les documents graphique du Plan Local d'Urbanisme faisant qu'une zone présentant un risque de chute de blocs zonée en naturelle dans le Plan d'Occupation des Sols a été mal localisée dans le PLU.

Le Conseil Municipal a connu des difficultés lors de l'élaboration du PLU, en effet le cabinet d'étude qui avait été choisi a fait faillite, la commune a donc confié le document à un autre cabinet pour qu'il poursuive le travail déjà réalisé. Ce contexte a causé une perte d'informations et des difficultés pour récupérer les travaux déjà réalisés ce qui a engendré cette erreur matérielle. Lors de la reprise du PLU la municipalité s'est penchée sur les secteurs à enjeux étant donné que le travail de reprise du POS avait déjà été réalisé dans le cadre du zonage du PLU. Il s'avère que les documents cartographiques récupérés auprès du premier cabinet d'étude n'étaient pas les derniers documents réalisés. Le second cabinet d'étude a donc repris un zonage sur lequel le travail de reprise du POS n'avait pas été réalisé.

Il s'avère au vu de la situation que l'incohérence relevée est une erreur matérielle et que la procédure permettant de régulariser la situation est celle de la modification simplifiée.

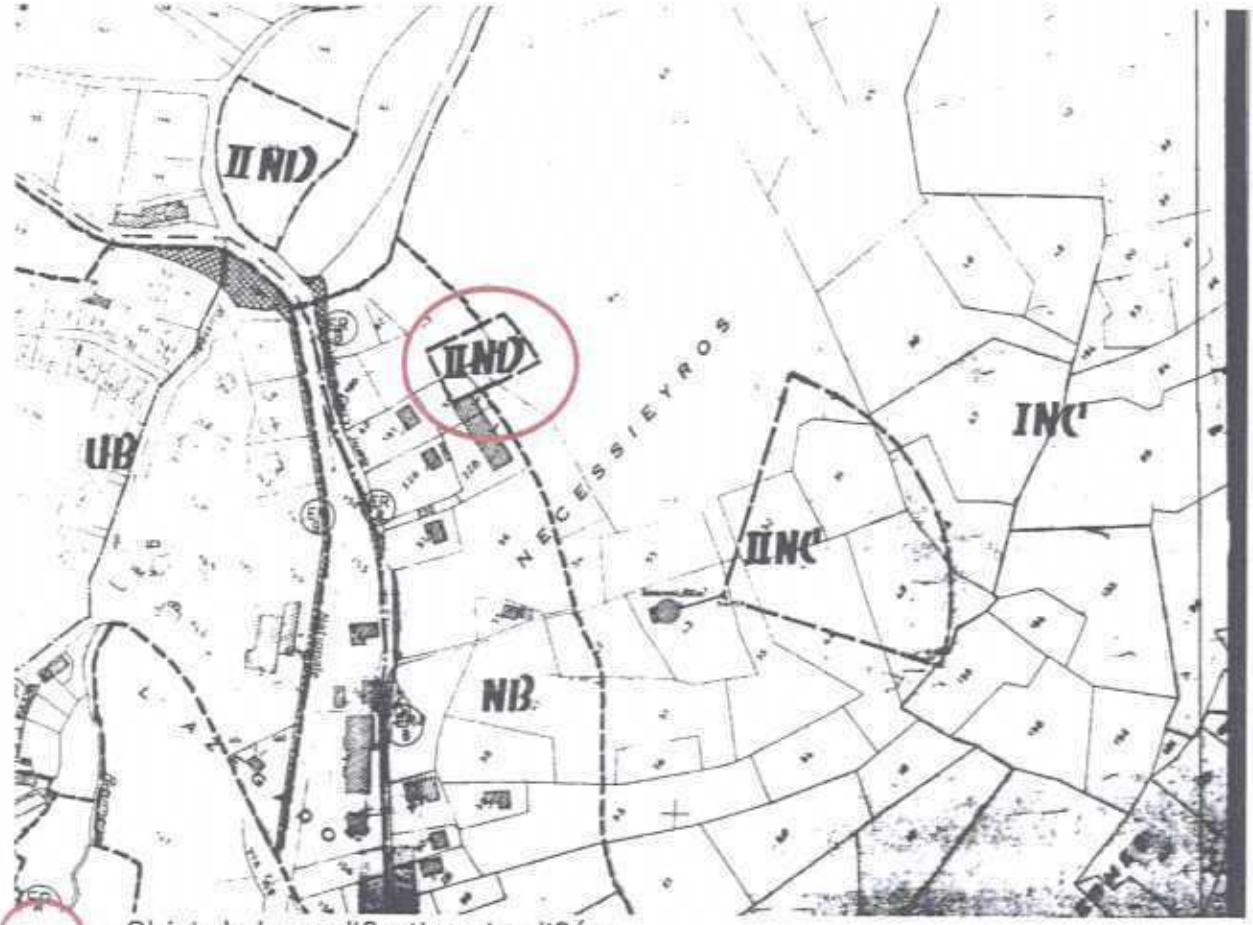
Objet de la présente modification:

L'objet de la modification simplifiée est de rectifier une erreur matérielle sur le zonage du Plan Local d'urbanisme du Chastel Nouvel. L'objectif est de corriger la localisation d'une zone N sur le bourg du Chaste-Nouvel. Cette zone avait été identifiée dans le cadre du Plan d'Occupations des Sols approuvé le 16 décembre 1986 comme une zone présentant un risque de chute de Blocs.

2- corrections apportées :

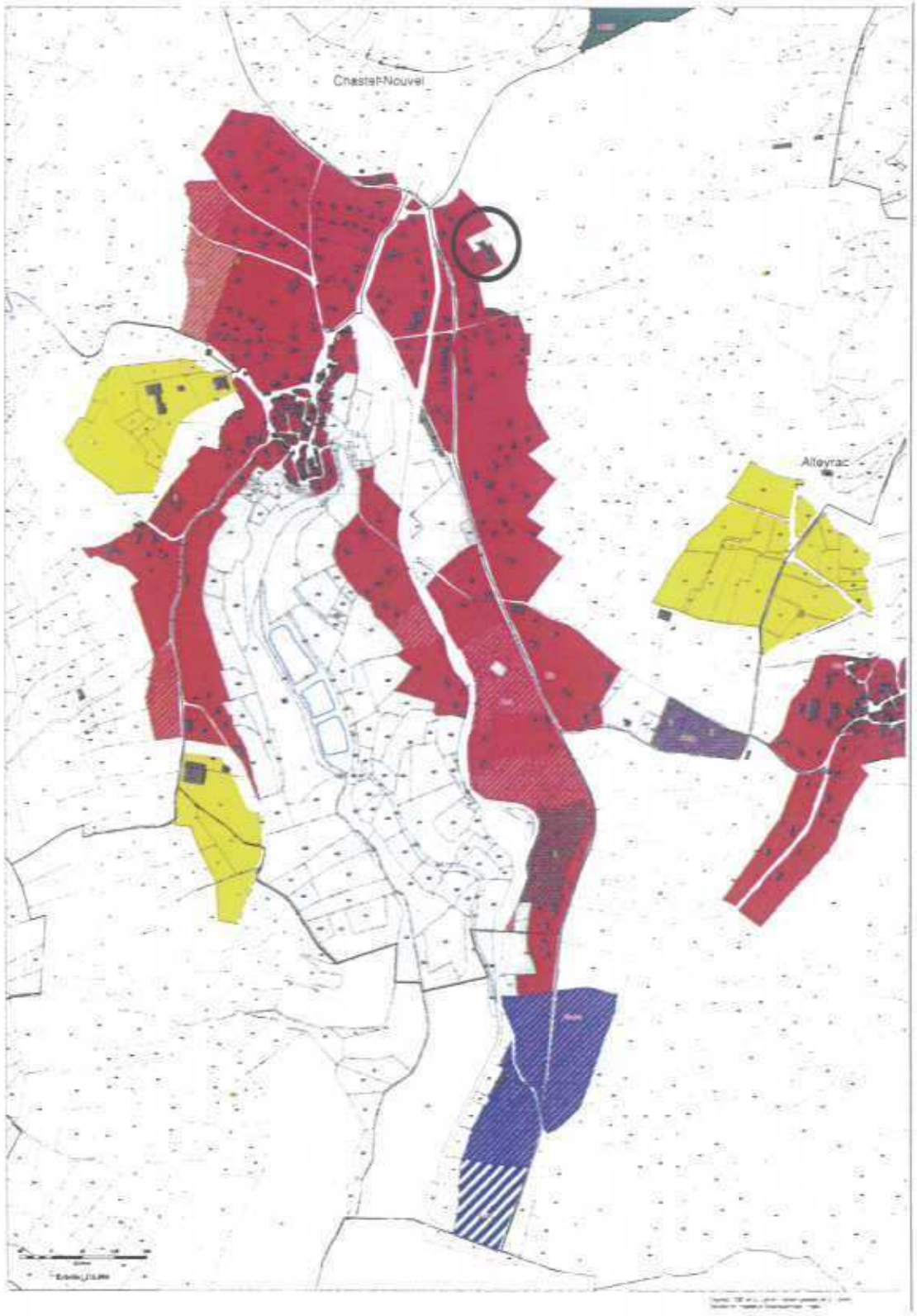
2.1 Modification du zonage

- ***Le zonage du Plan d'Occupation des Sols :***



: Objet de la modification simplifiée

- ***Le zonage actuel du PLU***


Chastel-Nouvel
Altevrac



: Objet de la modification simplifiée

- ***Le projet de zonage modifié***



: Objet de la modification simplifiée

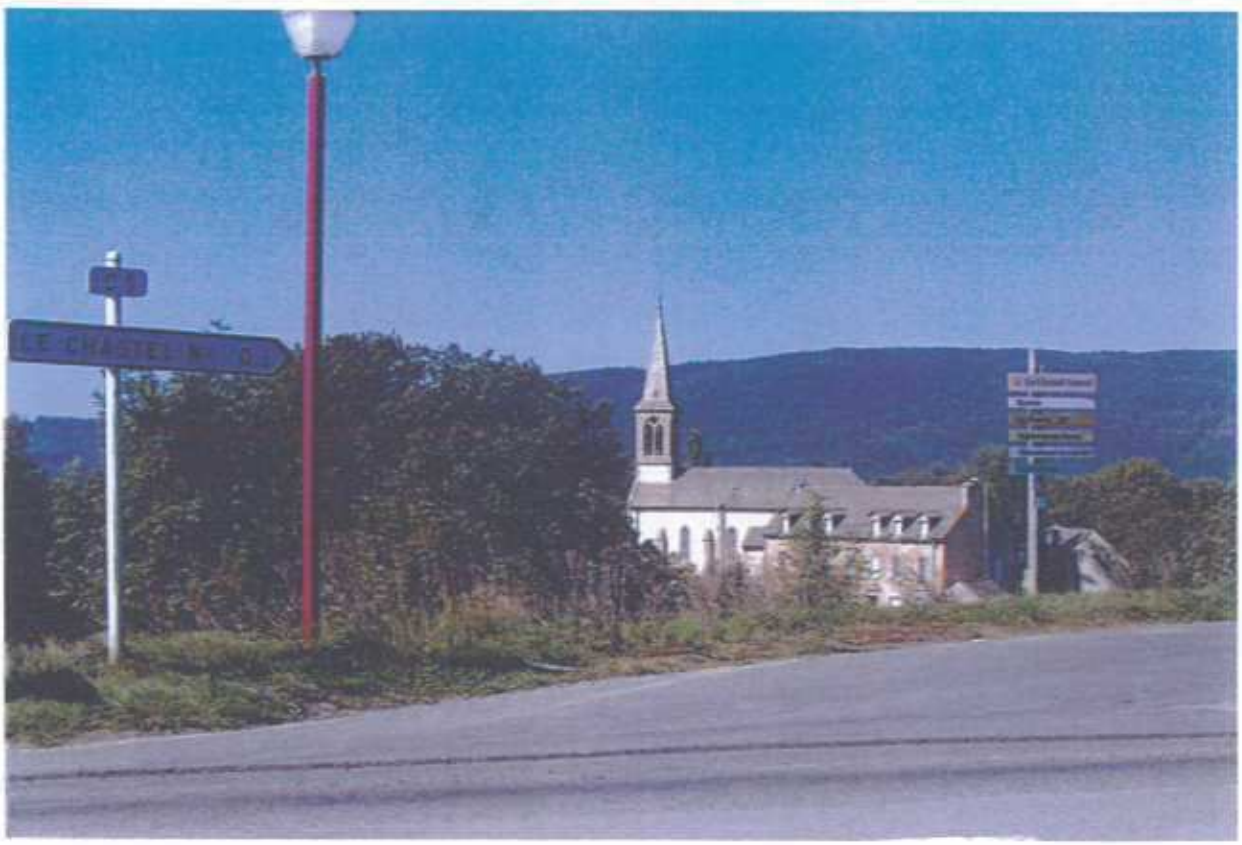
REÇU LE
19 DEC. 2011
Direction Départementale des Territoires
Pôle Territorial Centre

Département de LOZÈRE

Commune du Chastel Nouvel

Modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme Bourg du Chastel-Nouvel Pièce n°2 : Zonage

Correction de la localisation de la zone présentant des risques de chutes de blocs sur le bourg du Chastel-Nouvel



Conçu par la	COMMUNE
Dressé par	HABITAT & DEVELOPPEMENT 48
A. LANGE	Direction animation H & D 48
L. ROCHER	Urbaniste Cartographe H & D 48

Le projet de zonage modifié de la zone présentant des risques de chutes de blocs



◯: Objet de la modification simplifiée

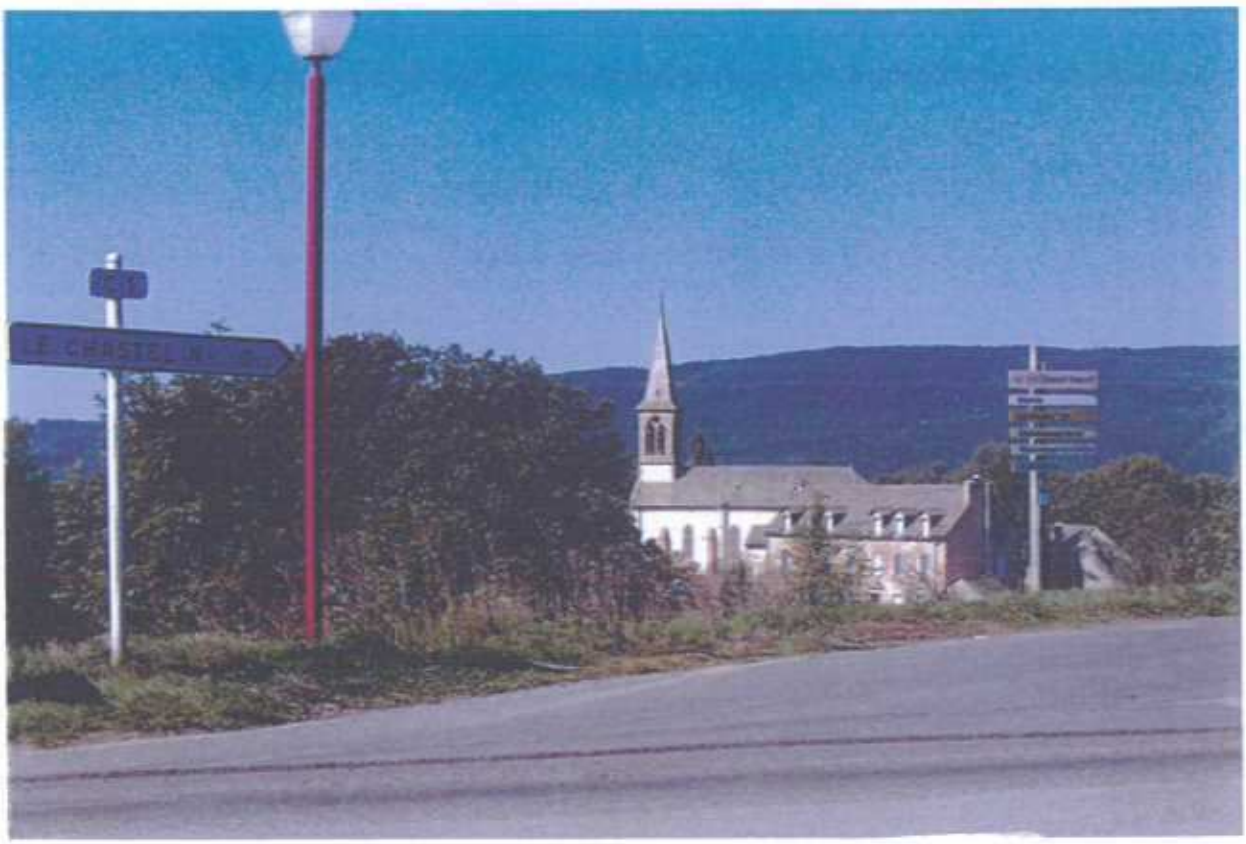
REÇU LE
19 DEC. 2011
Direction Départementale des Territoires
Pôle Territorial Cévenol

Département de LOZÈRE

Commune du Chastel Nouvel

Modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme
Bourg du Chastel-Nouvel
Pièce n°1 : rapport et notice

Correction du zonage de la parcelle 143 section C



Conçu par la	COMMUNE
Dressé par	HABITAT & DEVELOPPEMENT 48
A. LANGE	Direction animation H & D 48
L. ROCHER	Urbaniste Cartographe H & D 48

SOMMAIRE

I- Présentation de la Commune du Chastel Nouvel et de son document d'urbanisme

1. La commune du Chastel Nouvel

1-1- Le territoire communal, la population
1-2- Actualisation des données

2. Le Plan Local d'urbanisme

2-1- Les objectifs du Plan Local d'urbanisme
2-2- La procédure de modification simplifiée, un outil adapté.

II- La Modification simplifiée du PLU du Chastel Nouvel – régularisation

1. Présentation du projet de modification simplifiée

2. Les corrections apportées

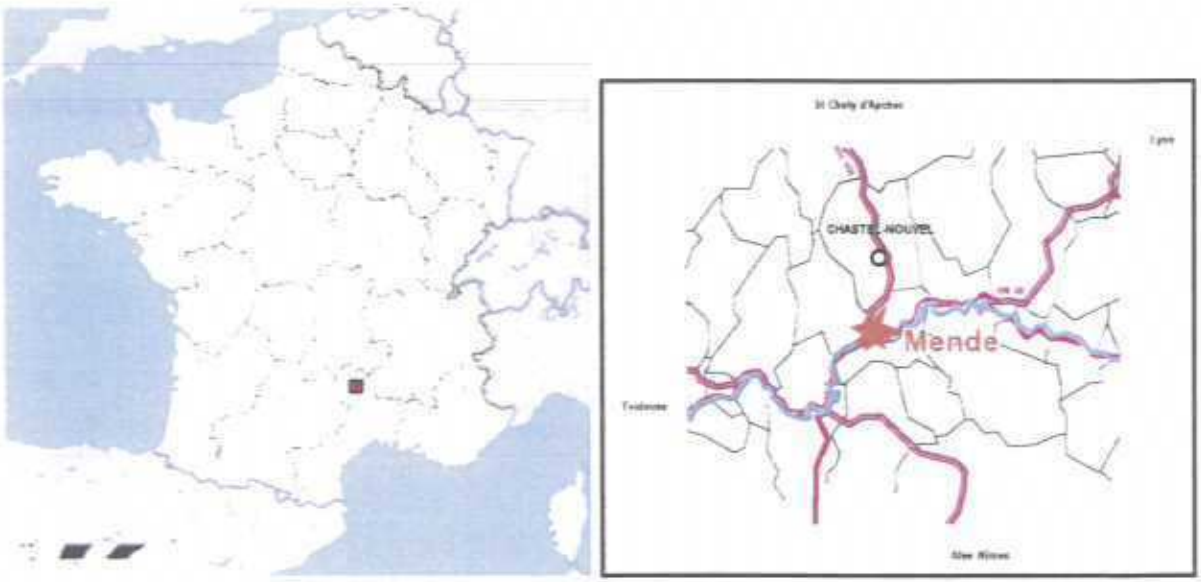
2.1. Modification du zonage

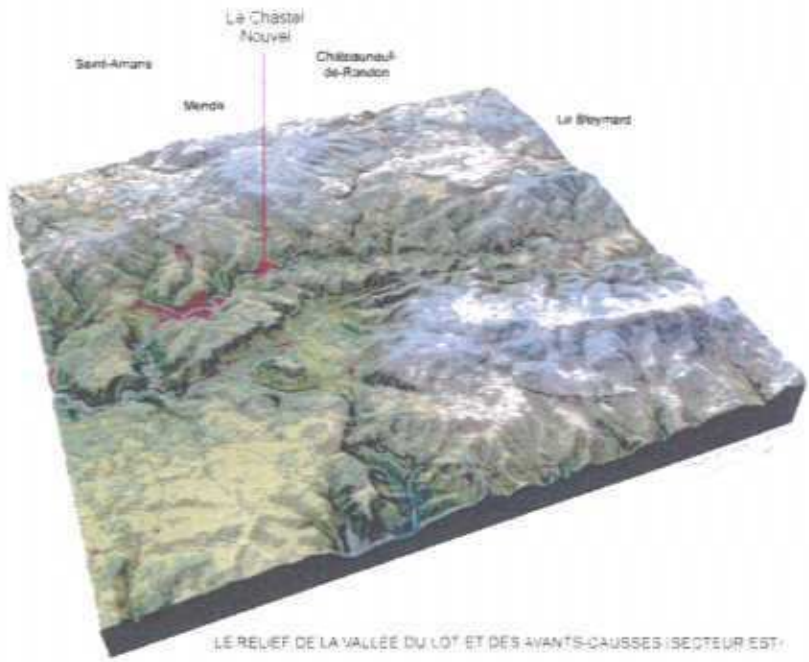
I- PRESENTATION DE LA COMMUNE DE CHASSERADES ET DE SON DOCUMENT D'URBANISME

1- La commune du Chastel-Nouvel

1-1 Le territoire communal, la population

La commune du Chastel Nouvel est située au centre du département de la Lozère et appartient au canton de Mende-Nord avec quatre autres communes: Pelouse, Le Born, Badaroux et Mende. Elle fait partie de la Communauté de Communes de Terre de Randon avec les communes du canton de Saint Amans.





LE RELIEF DE LA VALLÉE DU LOT ET DES AVANTS-CAUSSES (SECTEUR EST)

La commune est limitrophe à celle de Mende (chef-lieu du département) qui se situe à moins de 7 km au Sud, par la route nationale 106. Cet axe traverse la commune sur plus de 7 km et assure la liaison entre le Nord (Saint Chély d'Apcher) et le Sud de la Lozère, et plus loin le département de l'Hérault.

Sa proximité avec le chef-lieu du département (7 km) fait de la commune un territoire soumis à une forte pression urbaine due à l'arrivée d'une population active travaillant à Mende. La croissance de Chastel Nouvel s'inscrit dans le schéma classique de l'exode urbain (migration de la ville centre vers les communes périphériques).

1-2 Actualisation des données

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	289	345	467	565	625	720
Densité moyenne (hab/km2)	9.2	11.0	14.8	17.9	19.8	22.9

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

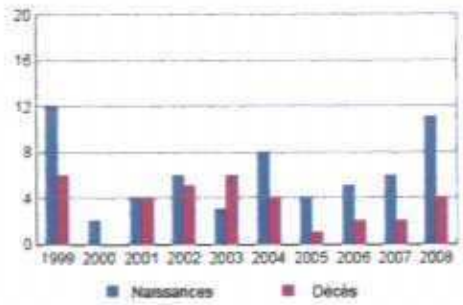
En 1999, la commune du Chastel Nouvel comptait 625 habitants. Lors du dernier recensement, réalisé en 2007 une augmentation de 15.20 % a été constatée faisant passer la population communale à 720 habitants.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Variation annuelle moyenne de la population en %	+2.6	+4.4	+2.4	+1.1	+1.8
- due au solde naturel en %	-0.3	-0.1	+0.2	+0.5	+0.3
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+2.9	+4.5	+2.2	+0.6	+1.5
Taux de natalité en ‰	10.9	10.8	10.8	10.7	8.3
Taux de mortalité en ‰	13.8	11.9	8.5	5.3	5.3

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales - État civil.

POP G1 - Naissances et décès



Source : Insee, État civil

Les indicateurs démographiques nous indiquent que la commune du Chastel Nouvel est un territoire attractif qui a accueilli des nouveaux arrivants entre 1999 et 2007 avec un solde migratoire de + 0.1.5% et un solde naturel de +0.3%. La variation annuelle de la population est positive (+1.8%) et le taux de natalité (8.3 %) palie le taux de mortalité (5.3%) de la commune.

1- Le Plan Local d'Urbanisme

2-1 *Présentation des motivations et objectifs du P.L.U.*

La commune a un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 15/10/2009.

Les objectifs du PLU sont les suivants :

- assurer la diversité de l'occupation des territoires, afin de respecter le rôle et la contribution de chaque espace à la vitalité de la commune,
- valoriser le patrimoine, qui constitue un marqueur communautaire,
- veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources, en évitant l'étalement urbain non-maîtrisé,
- assurer la santé publique,
- organiser la gestion des territoires, en favorisant l'action intercommunale.

Extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU du Chastel Nouvel.

2-2 La procédure de modification simplifiée, un outil adapté.

Aux termes de l'article L. 123-13 alinéa 2 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée ne peut être utilisée qu'à la condition que la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

II- LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DU CHASTEL-NOUVEL CORRECTION DU ZONAGE DE LA PARCELLE N°143 SECTION C

1- Présentation du projet de modification simplifiée

Historique :

Après s'être penché sur le zonage du Plan Local d'Urbanisme, la commune du Chastel Nouvel s'est rendue compte qu'une erreur matérielle s'était glissée dans les documents graphique du Plan Local d'Urbanisme faisant qu'un terrain zoné en naturel dans le Plan d'Occupation des Sols n'a pas été reporté dans le PLU.

Le Conseil Municipal a connu des difficultés lors de l'élaboration du PLU, en effet le cabinet d'étude qui avait été choisi a fait faillite, la commune a donc confié le document à un autre cabinet pour qu'il poursuive le travail déjà réalisé. Ce contexte a causé une perte d'informations et des difficultés pour récupérer les travaux déjà réalisés ce qui a engendré cette erreur matérielle. Lors de la reprise du PLU la municipalité s'est penchée sur les secteurs à enjeux étant donné que le travail de reprise du POS avait déjà été réalisé dans le cadre du zonage du PLU. Il s'avère que les documents cartographiques récupérés auprès du premier cabinet d'étude n'étaient pas les derniers documents réalisés. Le second cabinet d'étude a donc repris un zonage sur lequel le travail de reprise du POS n'avait pas été réalisé.

Il s'avère au vu de la situation que l'incohérence relevée est une erreur matérielle et que la procédure permettant de régulariser la situation est celle de la modification simplifiée.

Objet de la présente modification:

L'objet de la modification simplifiée est de rectifier une erreur matérielle sur le zonage du Plan Local d'urbanisme du Chastel Nouvel. L'objectif est de corriger le zonage de la parcelle n°143 section C zonée par erreur en agricole inconstructible (AA) alors que son zonage été prévu sur le Plan d'Occupation des Sols en naturel.

Présentation des zones :

La zone agricole inconstructible (AA) :

La zone AA correspond aux secteurs de la commune non équipés qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres qui sont dédiés à la

culture, l'élevage ou l'exploitation forestière. Cette zone a vocation à protéger les terres agricoles et, est inconstructible.

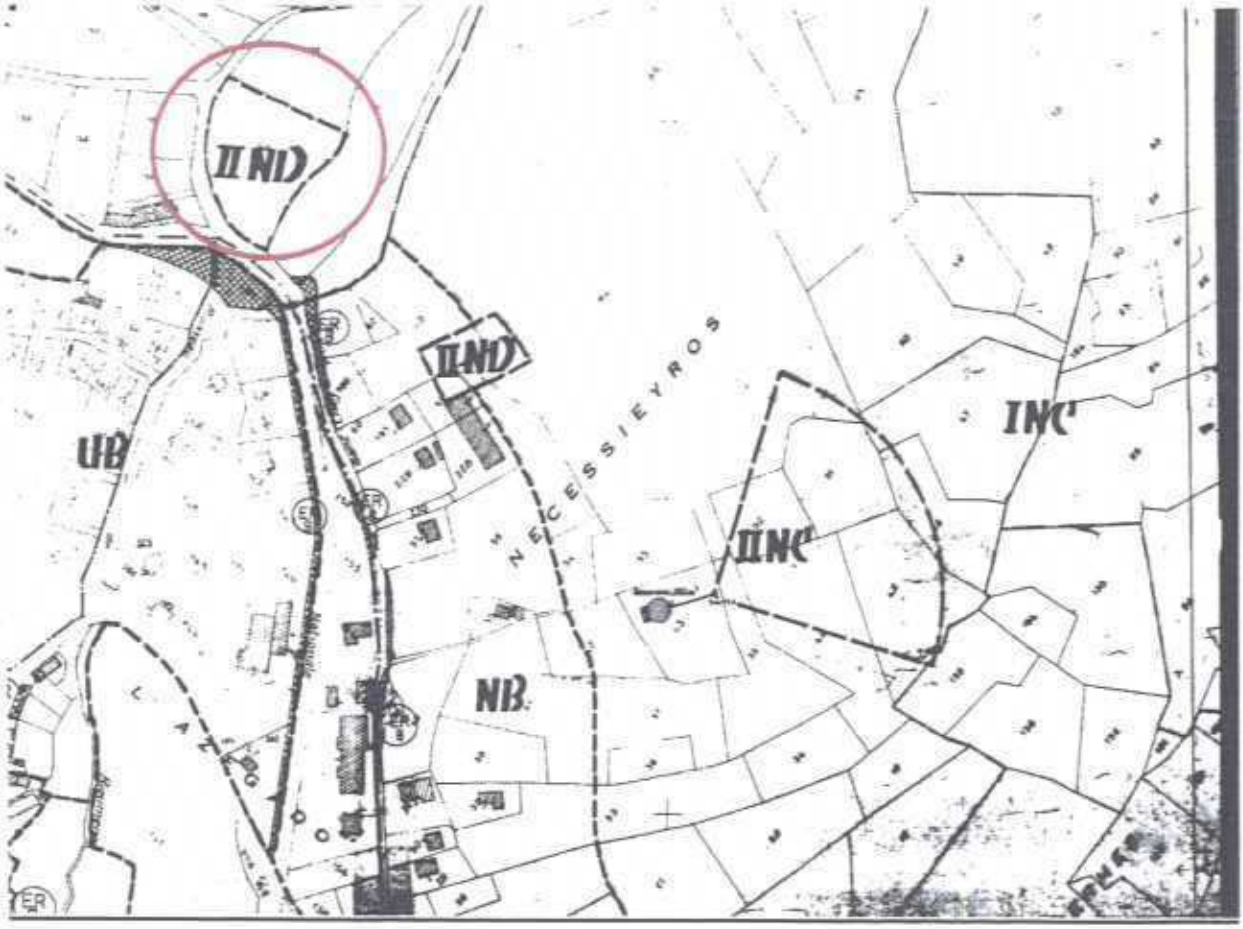
La zone naturelle (N) :

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle est repérée aux documents graphiques par l'indicatif N.

2- corrections apportées :

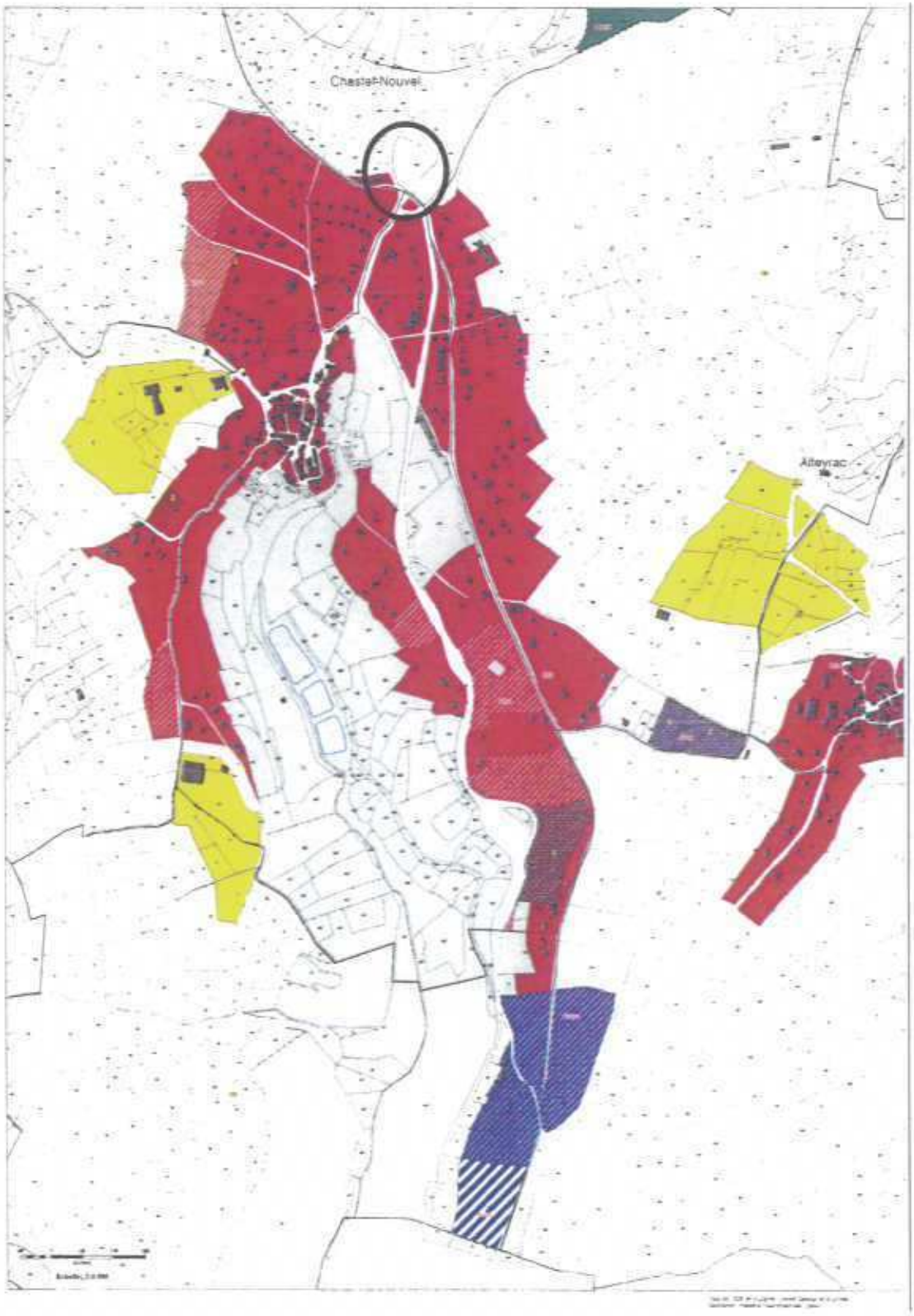
2.1 Modification du zonage

- ***Le zonage du Plan d'Occupation du Sols :***



: Objet de la modification simplifiée

- ***Le zonage actuel du PLU***





◯ : Objet de la modification simplifiée

- ***Le projet de zonage modifié***



○ : Objet de la modification simplifiée

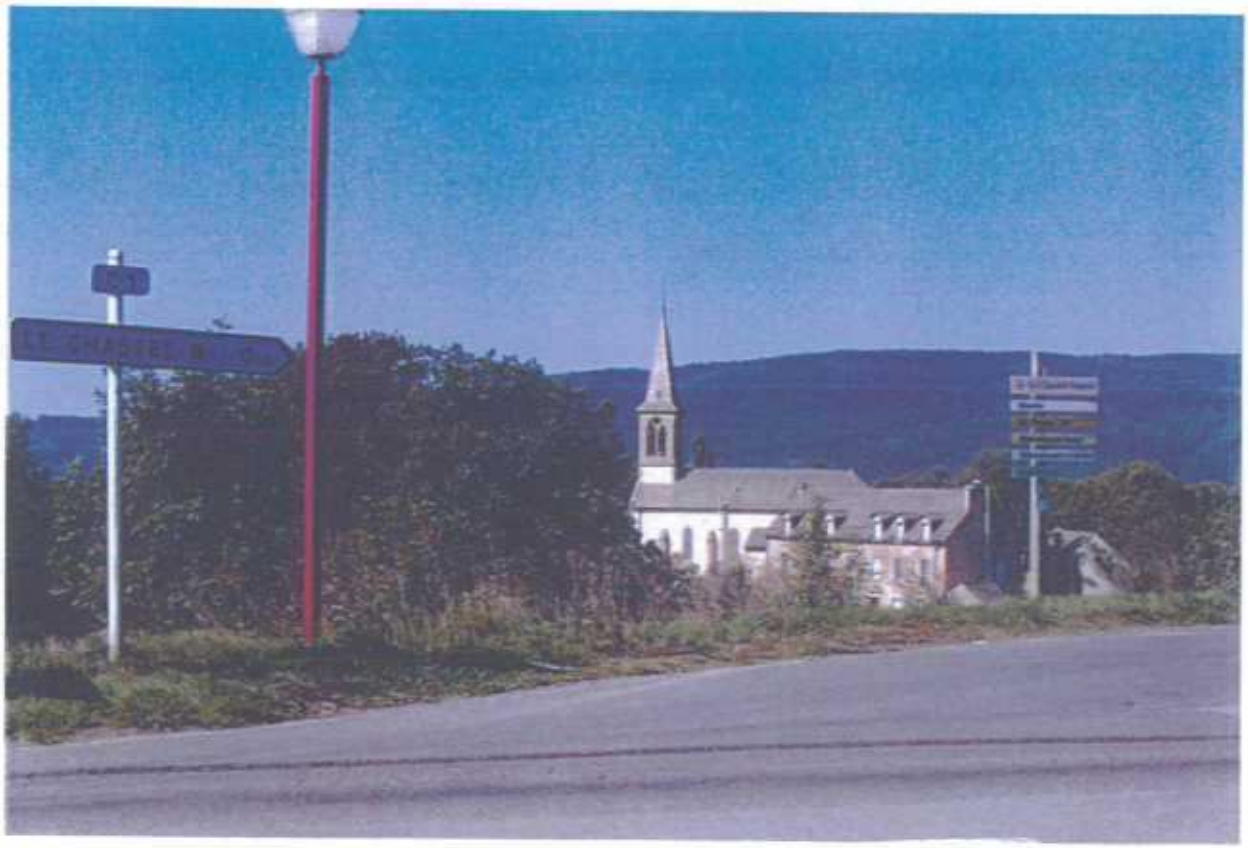
REÇU LE
19 DEC. 2011

Département de LOZÈRE

Commune du Chastel Nouvel

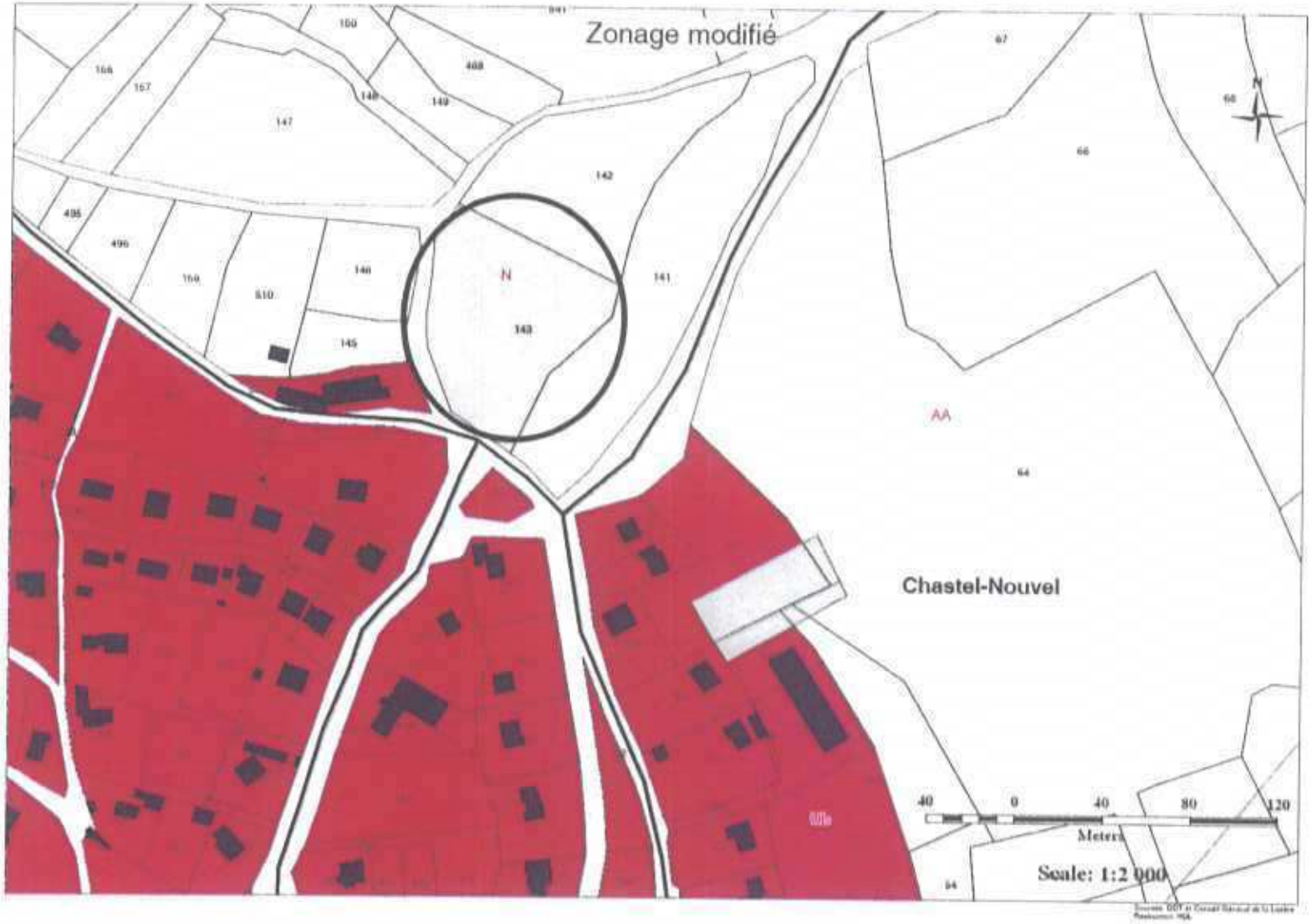
Modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme
Bourg du Chastel-Nouvel
Pièce n°2 : Zonage

Correction du zonage de la parcelle 143 section C



Conçu par la	COMMUNE
Dressé par	HABITAT & DEVELOPPEMENT 48
A. LANGE	Direction animation H & D 48
L. ROCHER	Urbaniste Cartographe H & D 48

Le projet de zonage modifié de la parcelle 143



◯: Objet de la modification simplifiée

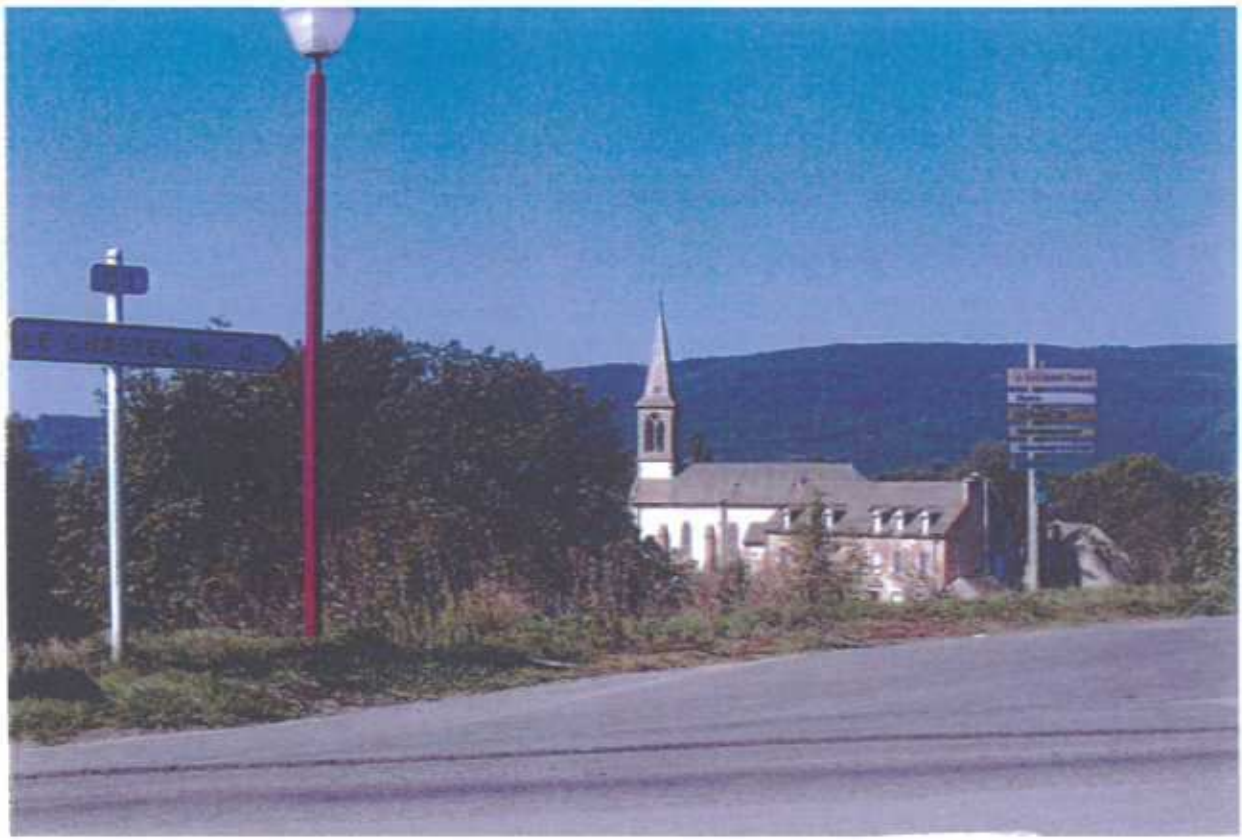
REÇU LE
19 DEC. 2011
Direction Départementale des Territoires
Pôle Territorial Lozère

Département de LOZÈRE

Commune du Chastel Nouvel

Modification simplifiée n°7 du Plan Local d'Urbanisme
Bourg du Chastel-Nouvel
Pièce n°1 : rapport et notice

Régularisation des parcelles constructibles du Plan Local d'Urbanisme du Chastel-Nouvel par rapport à l'ancien Plan d'Occupation des Sols



Conçu par la	COMMUNE
Dressé par	HABITAT & DEVELOPPEMENT 48
A. LANGE	Direction animation H & D 48
L. ROCHER	Urbaniste Cartographe H & D 48

SOMMAIRE

I- Présentation de la Commune du Chastel Nouvel et de son document d'urbanisme

1. La commune du Chastel Nouvel

1-1- Le territoire communal, la population
1-2- Actualisation des données

2. Le Plan Local d'urbanisme

2-1- Les objectifs du Plan Local d'urbanisme
2-2- La procédure de modification simplifiée, un outil adapté.

II- La Modification simplifiée du PLU du Chastel Nouvel – régularisation

1. Présentation du projet de modification simplifiée

2. Les corrections apportées

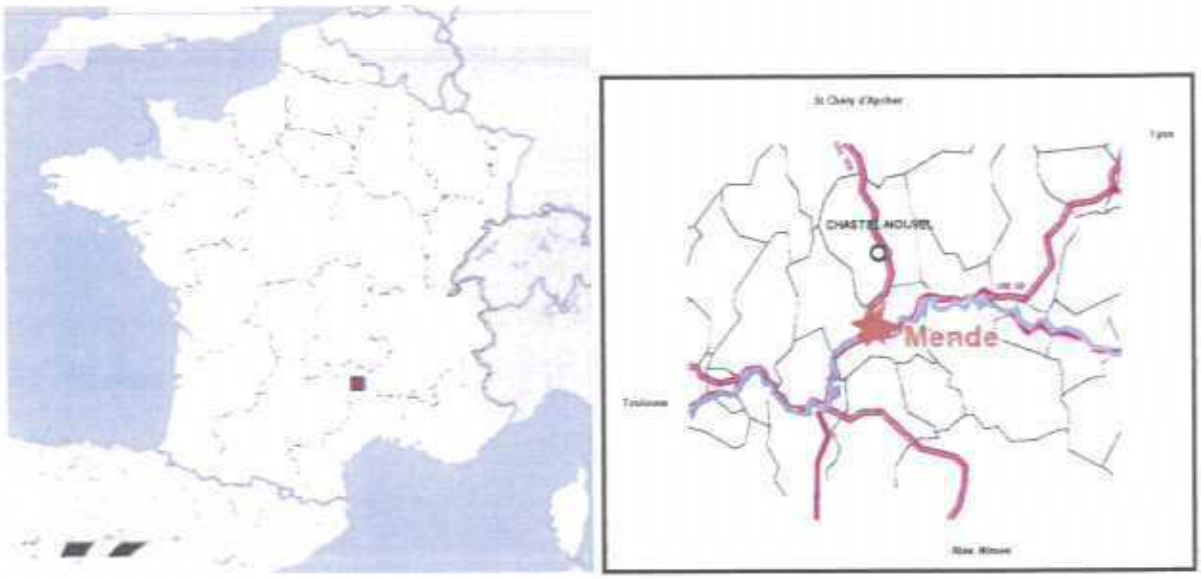
2.1. Modification du zonage

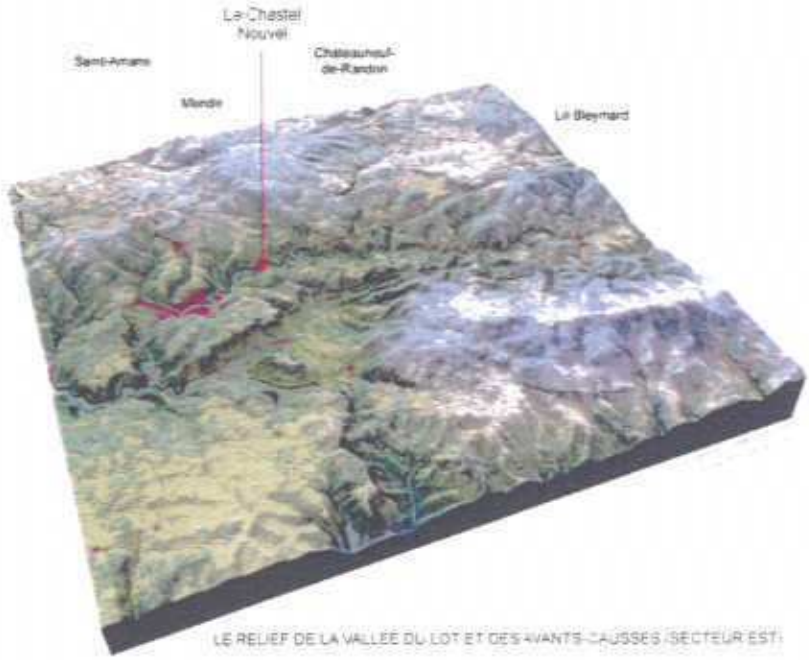
I- PRESENTATION DE LA COMMUNE DE CHASSERADES ET DE SON DOCUMENT D'URBANISME

1- La commune du Chastel-Nouvel

1-1 Le territoire communal, la population

La commune du Chastel Nouvel est située au centre du département de la Lozère et appartient au canton de Mende-Nord avec quatre autres communes: Pelouse, Le Born, Badaroux et Mende. Elle fait partie de la Communauté de Communes de Terre de Randon avec les communes du canton de Saint Amans.





LE RELIEF DE LA VALLEE DU LOT ET DES AVANTS-CAUSSES (SECTEUR EST)

La commune est limitrophe à celle de Mende (chef-lieu du département) qui se situe à moins de 7 km au Sud, par la route nationale 106. Cet axe traverse la commune sur plus de 7 km et assure la liaison entre le Nord (Saint Chély d'Apcher) et le Sud de la Lozère, et plus loin le département de l'Hérault.

Sa proximité avec le chef-lieu du département (7 km) fait de la commune un territoire soumis à une forte pression urbaine due à l'arrivée d'une population active travaillant à Mende. La croissance de Chastel Nouvel s'inscrit dans le schéma classique de l'exode urbain (migration de la ville centre vers les communes périphériques).

1-2 Actualisation des données

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	289	345	467	565	625	720
Densité moyenne (hab/km2)	9.2	11.0	14.8	17.9	19.8	22.9

Sources Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

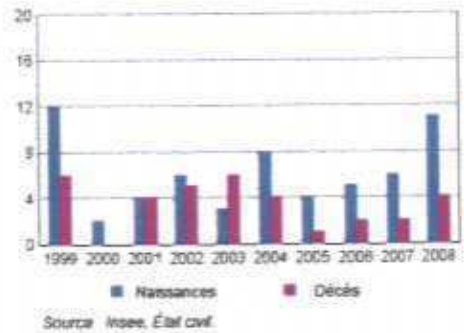
En 1999, la commune du Chastel Nouvel comptait 625 habitants. Lors du dernier recensement, réalisé en 2007 une augmentation de 15.20 % a été constatée faisant passer la population communale à 720 habitants.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Variation annuelle moyenne de la population en %	+2.6	+4.4	+2.4	+1.1	+1.8
- due au solde naturel en %	-0.3	0.1	+0.2	+0.5	+0.3
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+2.9	+4.5	+2.2	+0.6	+1.5
Taux de natalité en ‰	10.5	10.3	10.8	10.7	8.3
Taux de mortalité en ‰	13.8	11.9	8.6	5.3	5.3

Sources Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales - État civil

POP G1 - Naissances et décès



Source Insee, État civil

Les indicateurs démographiques nous indiquent que la commune du Chastel Nouvel est un territoire attractif qui a accueilli des nouveaux arrivants entre 1999 et 2007 avec un solde migratoire de + 0.1.5% et un solde naturel de +0.3%. La variation annuelle de la population est positive (+1.8%) et le taux de natalité (8.3 %) palie le taux de mortalité (5.3%) de la commune.

1- Le Plan Local d'Urbanisme

2-1 *Présentation des motivations et objectifs du P.L.U.*

La commune a un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 15/10/2009.

Les objectifs du PLU sont les suivants :

- assurer la diversité de l'occupation des territoires, afin de respecter le rôle et la contribution de chaque espace à la vitalité de la commune,
- valoriser le patrimoine, qui constitue un marqueur communautaire,
- veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources, en évitant l'étalement urbain non-maîtrisé,
- assurer la santé publique,
- organiser la gestion des territoires, en favorisant l'action intercommunale.

Extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU du Chastel Nouvel.

2-2 *La procédure de modification simplifiée, un outil adapté.*

Aux termes de l'article L. 123-13 alinéa 2 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée ne peut être utilisée qu'à la condition que la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

II- LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DU CHASTEL-NOUVEL : REGULARISATION DU ZONAGE DU PLU PAR RAPPORT A L'ANCIEN POS

1- Présentation du projet de modification simplifiée

Historique :

Après s'être penché sur le zonage du Plan Local d'Urbanisme, la commune du Chastel Nouvel s'est rendue compte qu'une erreur matérielle s'était glissée dans les documents graphique du Plan Local d'Urbanisme faisant qu'un terrain autrefois constructible dans le Plan d'Occupation des Sols n'a pas été reporté dans le PLU.

Le Conseil Municipal a connu des difficultés lors de l'élaboration du PLU, en effet le cabinet d'étude qui avait été choisi a fait faillite, la commune a donc confié le document à un autre cabinet pour qu'ils poursuivent le travail déjà réalisé. Ce contexte a causé une perte d'informations et des difficultés pour récupérer les travaux déjà réalisés ce qui a engendré ces erreurs matérielles. Lors de la reprise du PLU la municipalité s'est penchée sur les secteurs à enjeux étant donné que le travail de reprise du POS avait déjà été réalisé dans le cadre du zonage du PLU. Il s'avère que les documents cartographiques récupérés auprès du premier cabinet d'étude n'étaient pas les derniers documents réalisés. Le second cabinet d'étude a donc repris un zonage sur lequel le travail de reprise du POS n'avait pas été réalisé.

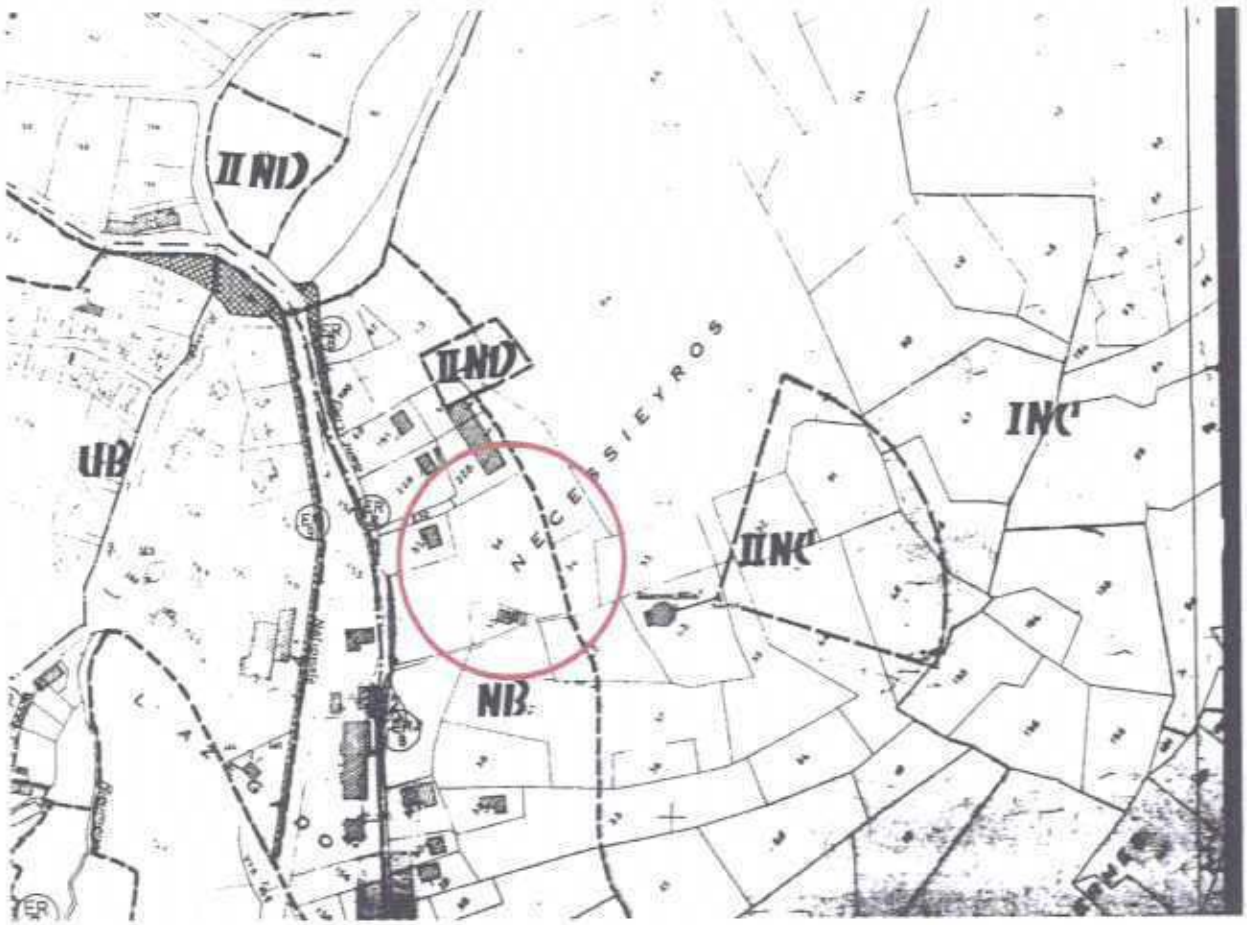
Il s'avère au vu de la situation que l'incohérence relevée est une erreur matérielle et que la procédure permettant de régulariser la situation est celle de la modification simplifiée.

Objet de la présente modification:

L'objet de la modification simplifiée est de rectifier une erreur matérielle sur le zonage du Plan Local d'urbanisme du Chastel Nouvel. L'objectif est de prendre en compte des terrains qui étaient autrefois constructibles dans le Plan d'occupation des sols et qui dans le cadre du Plan Local d'urbanisme faute à une retranscription cartographique n'ont pas été repris.

2- corrections apportées :

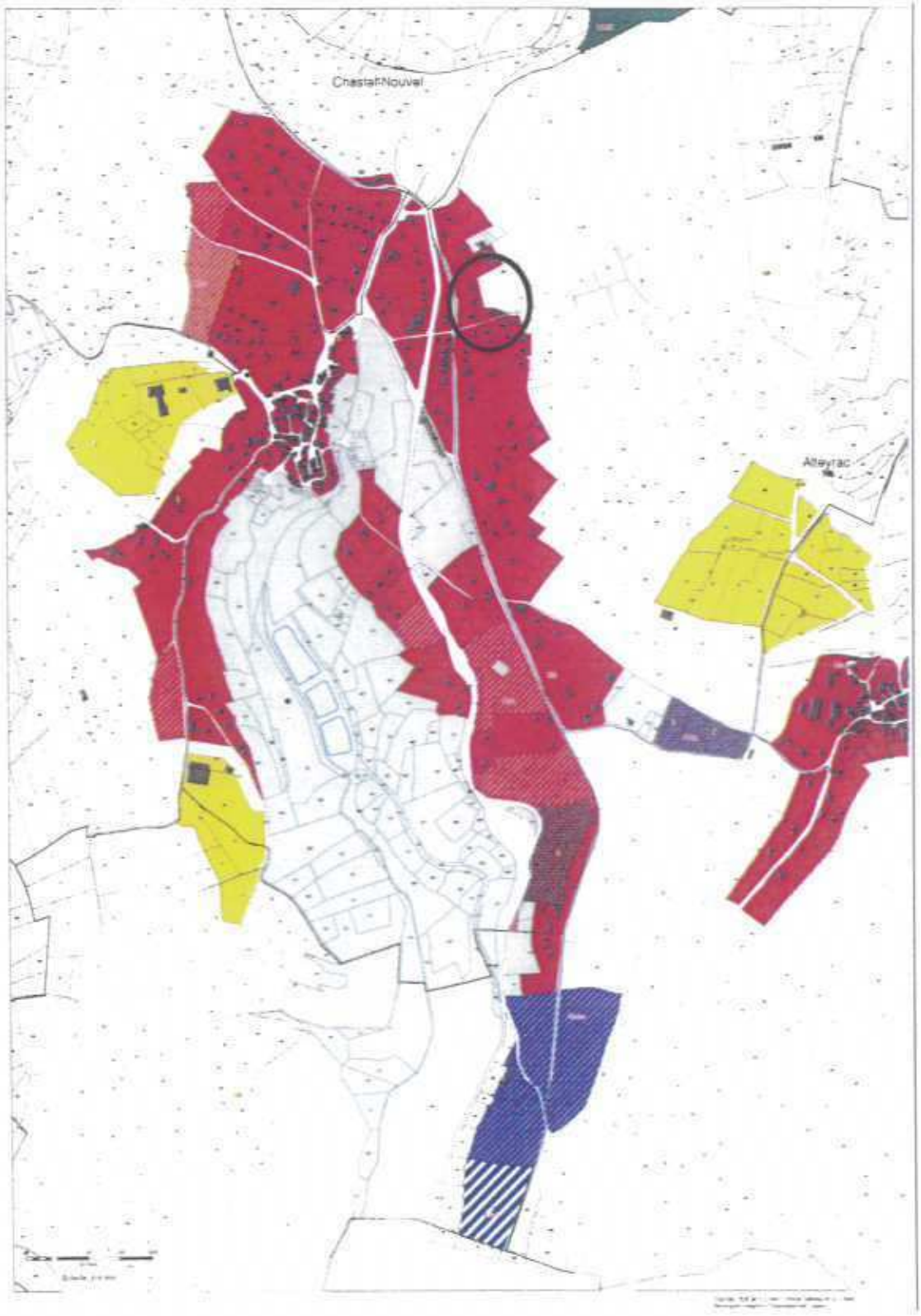
- ***Le zonage du Plan d'Occupation des Sols :***



: Objet de la modification simplifiée

2.1 Modification du zonage

- ***Le zonage actuel du PLU***





○ : Objet de la modification simplifiée

- ***Le projet de zonage modifié***



: Objet de la modification simplifiée

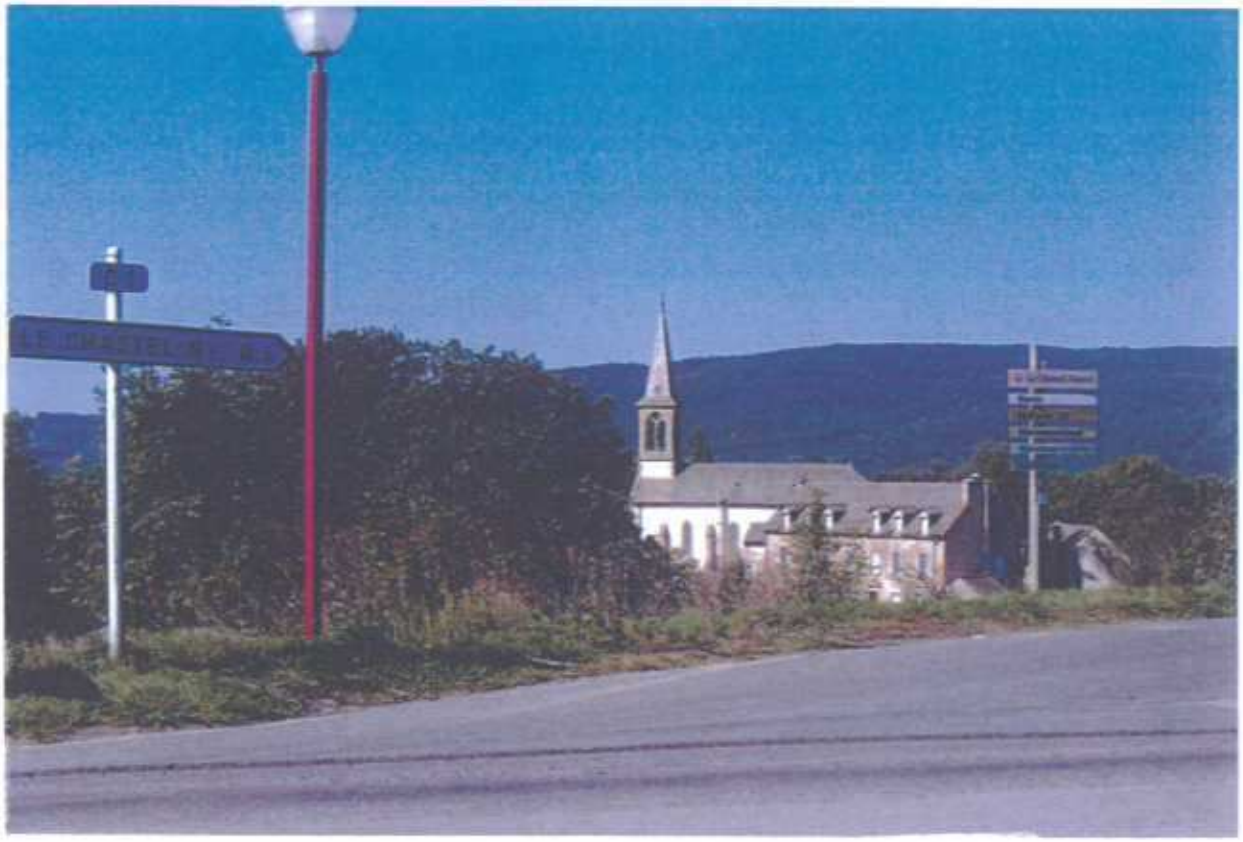
REÇU LE
19 DEC. 2011

Département de LOZÈRE

Commune du Chastel Nouvel

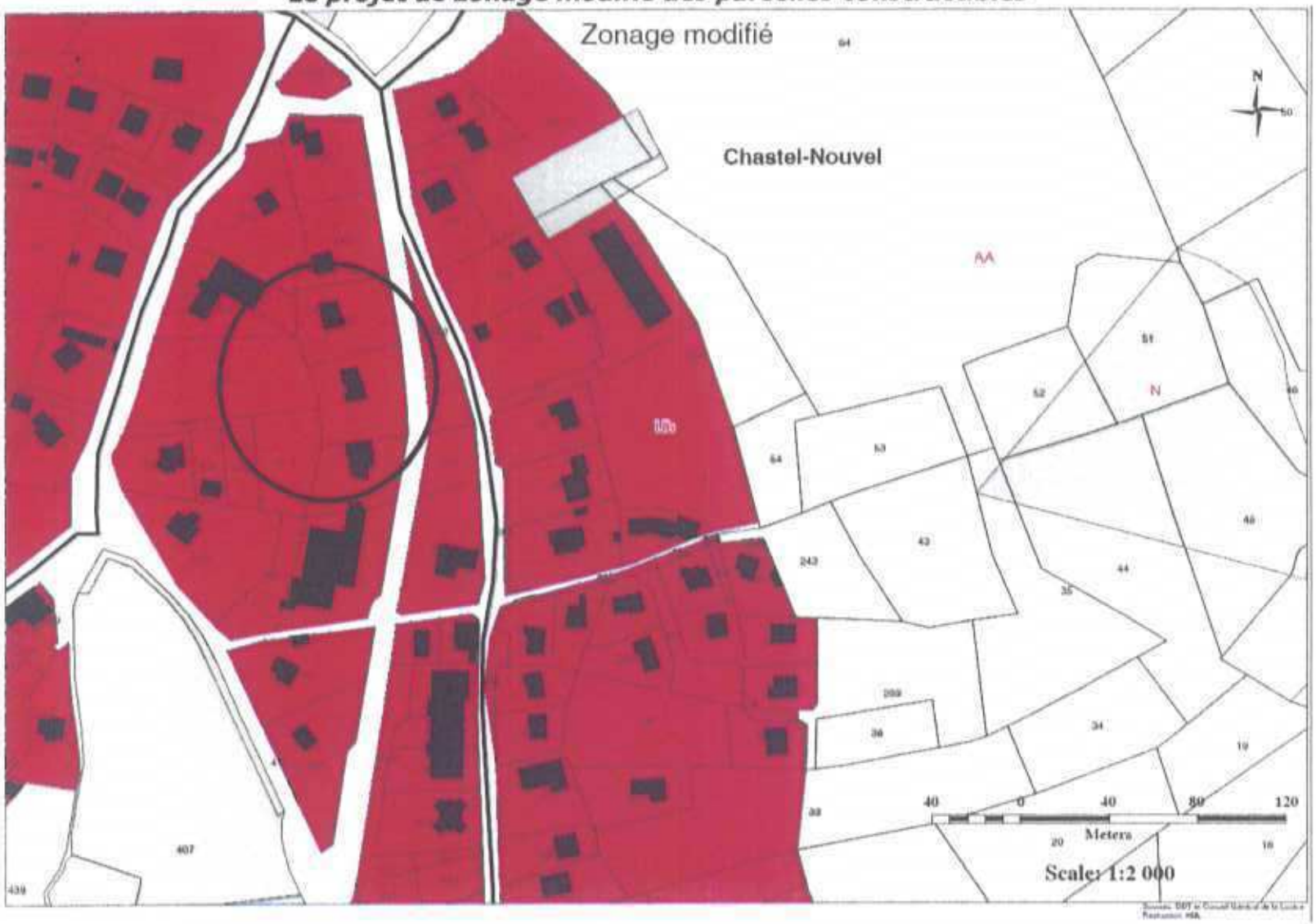
Modification simplifiée n°7 du Plan Local d'Urbanisme
Bourg du Chastel-Nouvel
Pièce n°2 : Zonage

Régularisation des parcelles constructibles du Plan Local d'Urbanisme du Chastel-Nouvel par rapport à l'ancien Plan d'Occupation des Sols



Conçu par la	COMMUNE
Dressé par	HABITAT & DEVELOPPEMENT 48
A. LANGE	Direction animation H & D 48
L. ROCHER	Urbaniste Cartographe H & D 48

Le projet de zonage modifié des parcelles constructibles



◯: Objet de la modification simplifiée

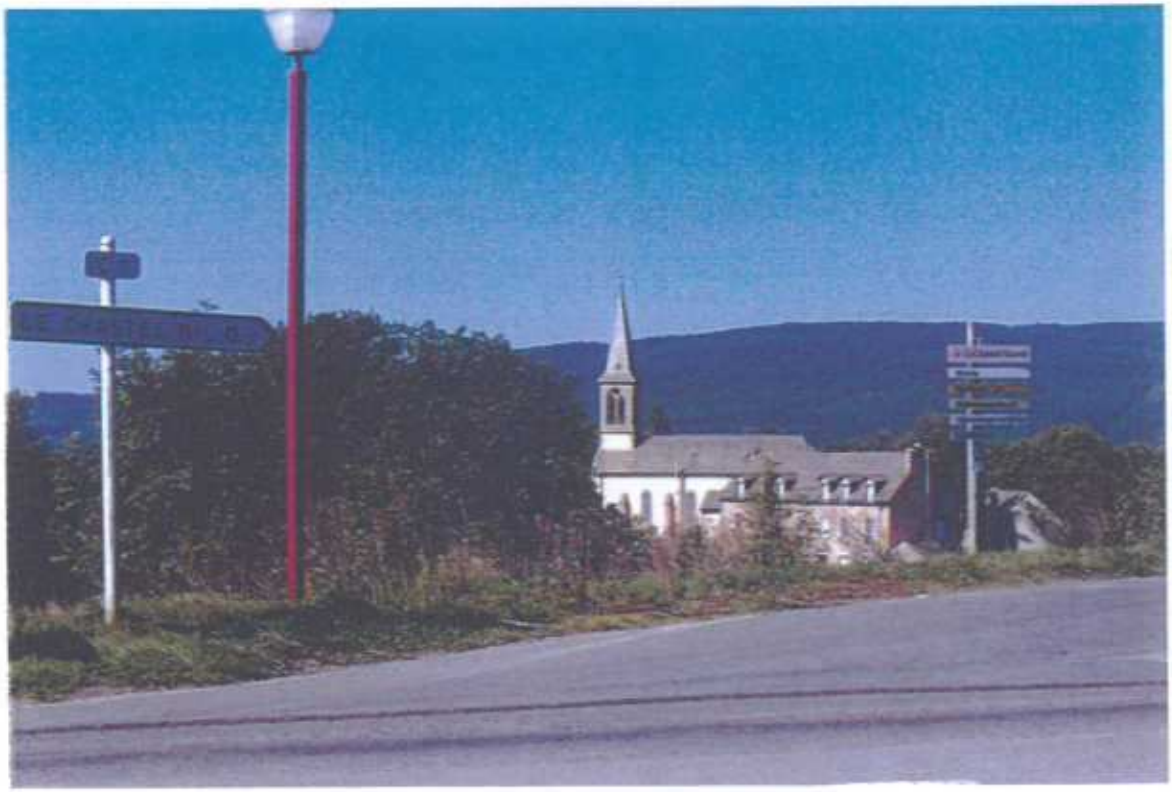
REÇU LE
19 DEC. 2011
Direction Départementale des Territoires
Pôle Territorial Centre

Département de LOZÈRE

Commune du Chastel Nouvel

Modification simplifiée n°8 du Plan Local d'Urbanisme Nord Est du Chastel Nouvel
Pièce n°1 : rapport et notice

Correction de la représentation graphique des espaces boisés classés du Plan Local d'Urbanisme du Chastel-Nouvel



Conçu par la	COMMUNE
Dressé par	HABITAT & DEVELOPPEMENT 48
A. LANGE	Direction animation H & D 48
L. ROCHER	Urbaniste Cartographe H & D 48

SOMMAIRE

I- Présentation de la Commune du Chastel Nouvel et de son document d'urbanisme

1. La commune du Chastel Nouvel

1-1- Le territoire communal, la population
1-2- Actualisation des données

2. Le Plan Local d'urbanisme

2-1- Les objectifs du Plan Local d'urbanisme
2-2- La procédure de modification simplifiée, un outil adapté.

II- La Modification simplifiée du PLU du Chastel Nouvel – régularisation

1. Présentation du projet de modification simplifiée

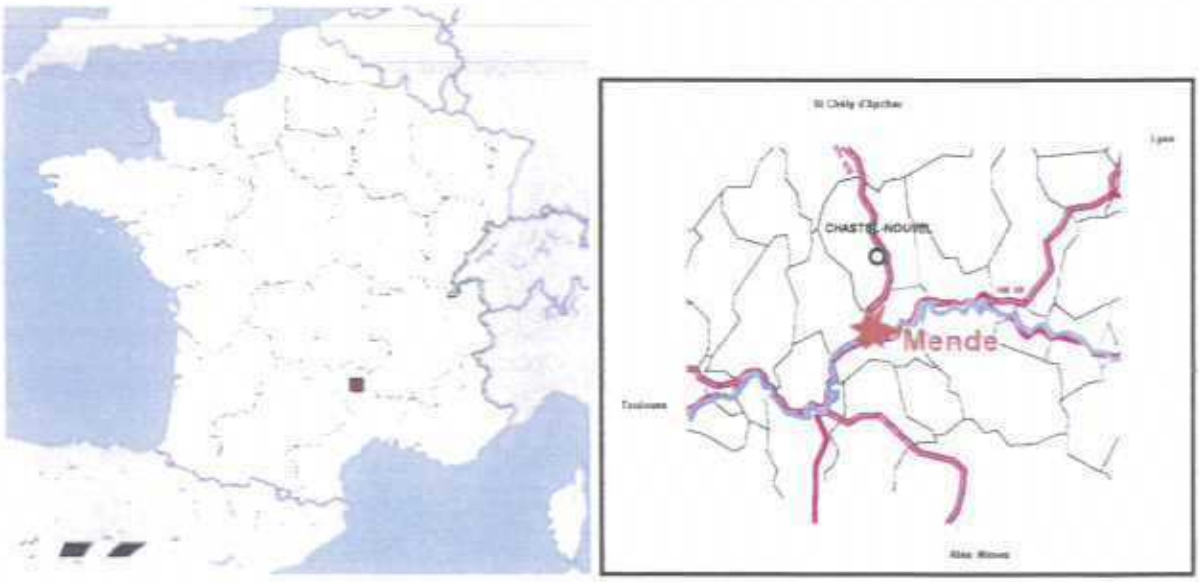
2. Les corrections apportées
   2.1. Modification du zonage

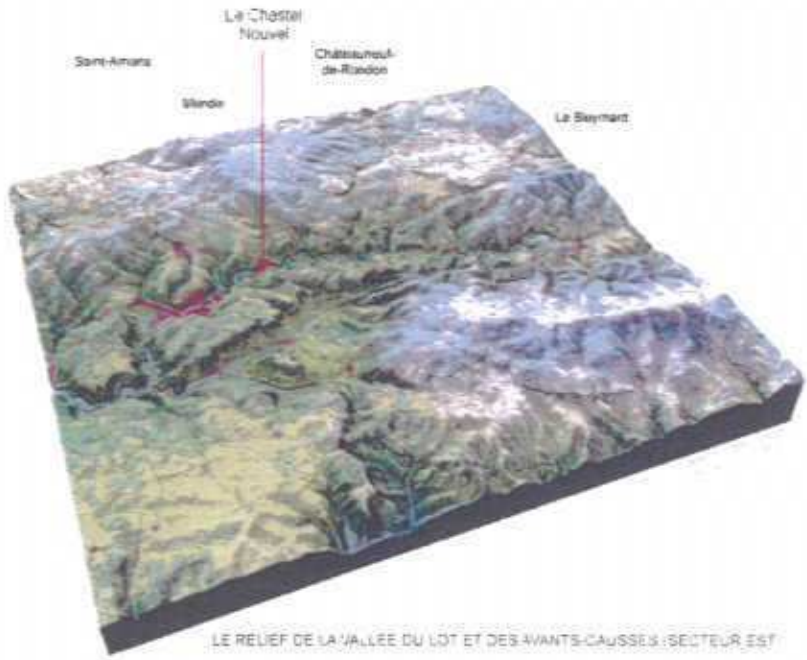
I- PRESENTATION DE LA COMMUNE DU CHASTEL–NOUVEL ET DE SON DOCUMENT D'URBANISME

1- La commune du Chastel-Nouvel

1-1 Le territoire communal, la population

La commune du Chastel Nouvel est située au centre du département de la Lozère et appartient au canton de Mende-Nord avec quatre autres communes: Pelouse, Le Born, Badaroux et Mende. Elle fait partie de la Communauté de Communes de Terre de Randon avec les communes du canton de Saint Amans.





LE RELIEF DE LA VALLEE DU LOT ET DES AVANTS-CAUSSES : SECTEUR EST

La commune est limitrophe à celle de Mende (chef-lieu du département) qui se situe à moins de 7 km au Sud, par la route nationale 106. Cet axe traverse la commune sur plus de 7 km et assure la liaison entre le Nord (Saint Chély d'Apcher) et le Sud de la Lozère, et plus loin le département de l'Hérault.

Sa proximité avec le chef-lieu du département (7 km) fait de la commune un territoire soumis à une forte pression urbaine due à l'arrivée d'une population active travaillant à Mende. La croissance de Chastel Nouvel s'inscrit dans le schéma classique de l'exode urbain (migration de la ville centre vers les communes périphériques).

1-2 Actualisation des données

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	289	345	467	565	625	720
Densité moyenne (hab/km2)	9,2	11,0	14,8	17,9	19,8	22,9

Sources Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

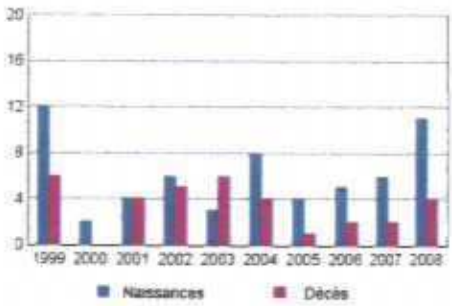
En 1999, la commune du Chastel Nouvel comptait 625 habitants. Lors du dernier recensement, réalisé en 2007 une augmentation de 15.20 % a été constatée faisant passer la population communale à 720 habitants.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Variation annuelle moyenne de la population en %	+2,6	+4,4	+2,4	+1,1	+1,8
- due au solde naturel en %	-0,3	-0,1	-0,2	+0,5	+0,3
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+2,9	+4,5	+2,2	+0,6	+1,5
Taux de natalité en ‰	10,5	10,8	10,8	10,7	8,3
Taux de mortalité en ‰	13,8	11,9	8,6	5,3	5,3

Sources Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales - État civil

POP G1 - Naissances et décès



Source Insee, État civil

Les indicateurs démographiques nous indiquent que la commune du Chastel Nouvel est un territoire attractif qui a accueilli des nouveaux arrivants entre 1999 et 2007 avec un solde migratoire de + 0.1.5% et un solde naturel de +0.3%. La variation annuelle de la population est positive (+1.8%) et le taux de natalité (8.3 %) palie le taux de mortalité (5.3%) de la commune.

1- Le Plan Local d'Urbanisme

2-1 *Présentation des motivations et objectifs du P.L.U.*

La commune a un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 15/10/2009.

Les objectifs du PLU sont les suivants :

- assurer la diversité de l'occupation des territoires, afin de respecter le rôle et la contribution de chaque espace à la vitalité de la commune,
- valoriser le patrimoine, qui constitue un marqueur communautaire,
- veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources, en évitant l'étalement urbain non-maîtrisé,
- assurer la santé publique,
- organiser la gestion des territoires, en favorisant l'action intercommunale.

Extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU du Chastel Nouvel.

2-2 *La procédure de modification simplifiée, un outil adapté.*

Aux termes de l'article L. 123-13 alinéa 2 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée ne peut être utilisée qu'à la condition que la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

II- LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DU CHASTEL–NOUVEL : REGULARISATION DU ZONAGE DU PLU PAR RAPPORT A L'ANCIEN POS

1- Présentation du projet de modification simplifiée

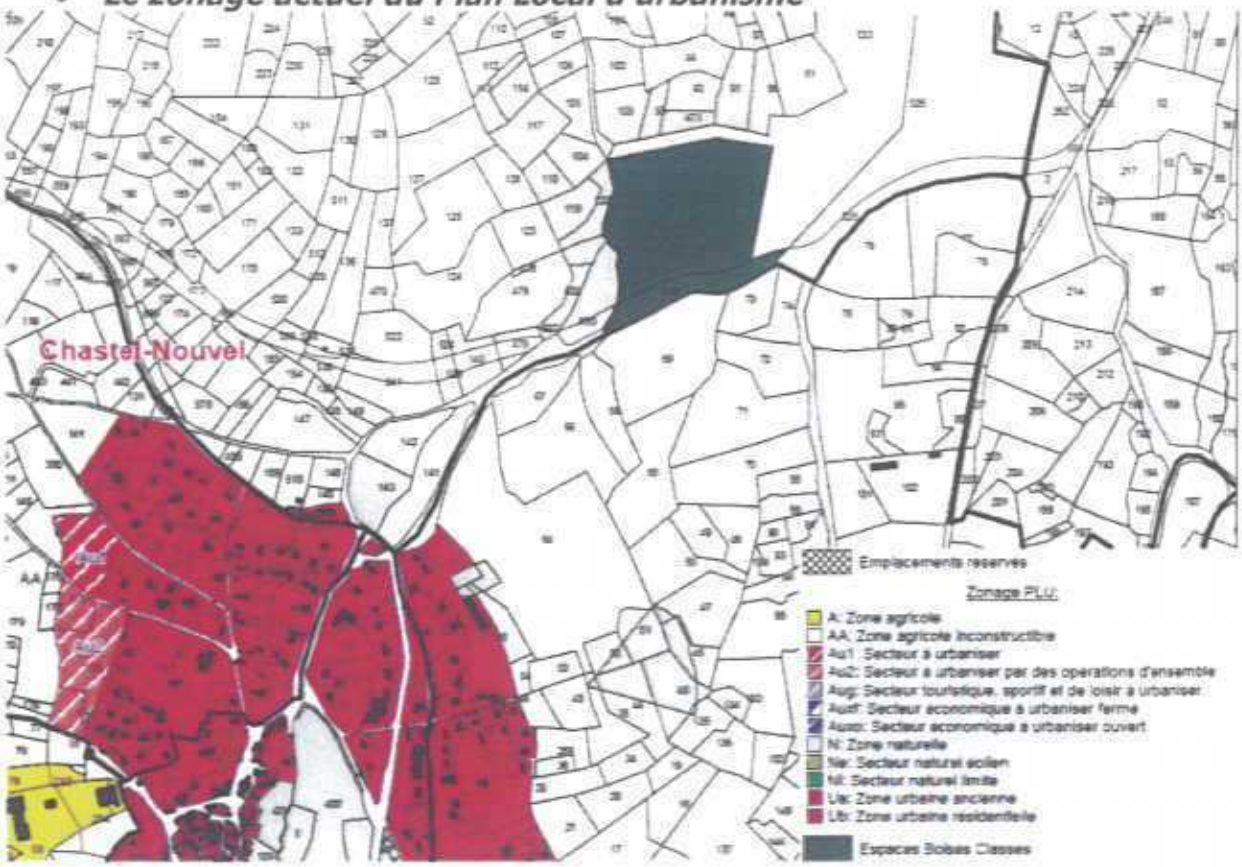
Objet de la présente modification:

L'objet de la modification simplifiée est de rectifier une erreur matérielle sur la représentation graphique des espaces boisés classés (EBC) du Plan Local d'urbanisme du Chastel Nouvel. L'objectif est de remplacer l'aplat coloré représentant l'EBC qui actuellement masque le zonage par la représentation graphique imposée par le cahier des charges de livraison des données localisées numériques réalisé par la Direction Départementale des Territoires.

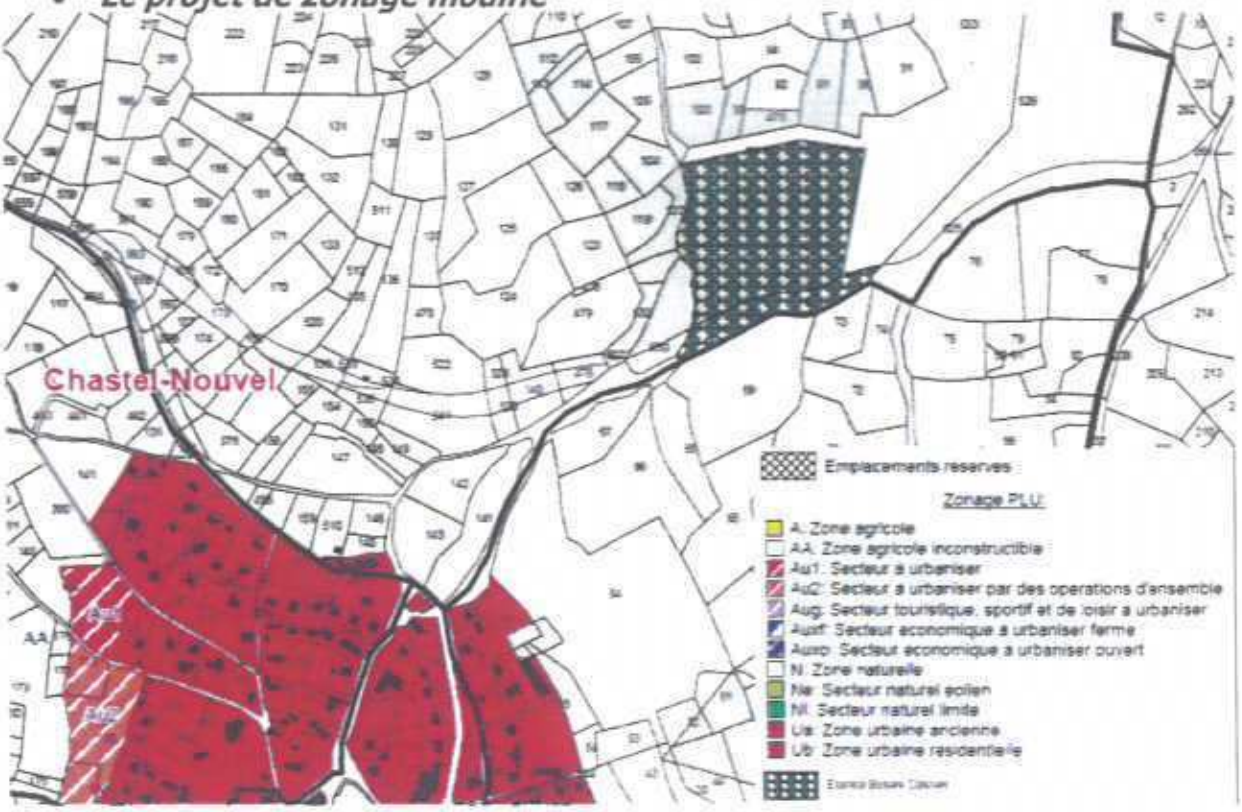
2- Les corrections apportées :

2.1 Modification du zonage

- **Le zonage actuel du Plan Local d'urbanisme**



- **Le projet de zonage modifié**



LU (P)

URB

EXTRAIT DU REGISTRE

Département
LOZERE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation : 05 – 11 – 2012
Date d'affichage : 13 – 11 – 2012

DE LA COMMUNE DE CHASTEL-NOUVEL

SEANCE DU 13 NOVEMBRE 2012

REÇU À LA PRÉFECTURE DE LA LOZÈRE
le 15 NOV. 2012
COURRIER

Nombre de membres :
Afférents au C.M. : 15
En exercice : 15
Qui ont délibéré : 15

L'an deux mille douze et le treize novembre à 20 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de Chastel Nouvel, s'est réuni dans la salle de la Mairie, après convocation ordinaire, sous la présidence de Monsieur BERGONHE Maurice Maire.

Présents : BERGONHE Maurice Maire - BRUNEL Didier, CALMELS Florence, DELRIEU Chantal Adjoints – BLANC Gilbert; BARDOU Jean-Denis, BARNIER Gisèle, DELOR Jean-Luc, DURAND Stéphanie, GERVAIS Michel, PRUNET Arnaud, SARTRE Brigitte, TROCELLIER Eric conseillers municipaux.

Absent:

Par procuration : ALLE Jean-Louis à BRUNEL Didier ; LOPEZ David à BERGONHE Maurice.

Madame DELRIEU Chantal est élue secrétaire de séance

Délibération approuvant la modification simplifée N° 9 du PLU- Lu par le Maire.

- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L-123-13 et R-123-20-1.
- Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Chastel Nouvel approuvé le 15 ocotbre 2009.
- Vu les modifications simplifiées de 1 à 8 modifiant des erreurs matérielles approuvées le 7 décembre 2011.
- Vu les remarques formulées sur le registre mis à disposition.

Considérant que les résultats de ladite mise à disposition ne remettent pas en cause la présente modification simplifiée du PLU.

Après en avoir délibéré :

Approuve la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chastel Nouvel modifiant :

N°9 : suppression de l'emplacement réservé N°3 (parcelles N° AT 464, 232 et 233).

Dit que la présente délibération fera l'objet, conformement aux articles R12324 et R 123.5 du Code de l'urbanisme ;
- d'un affichage en mairie durant un mois ;
- d'une mention dans un journal local ;

Dit que, conformement à l'article L 123.10 du Code de l'urbanisme, la modification simplifiée du plan local d'urbanisme approuvée est tenue à la disposition du public à la mairie du Chastel Nouvel ainsi qu'à la Préfecture de la Lozère aux jours et heures habituels d'ouverture ;
Dit que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement des mesures de publicité précitées.
Dit que la présente délibération accompagnée d'un dossier de modification simplifiée du PLU authentifié, sera transmise à M. le Préfet de la Lozère.
Transmet sept exemplaires du dossier approuvé à M. le Préfet de la Lozère.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, des membres présents accepte la modification simplifiée du plan local d'urabanisme.

Au registre sont les signatures,
Pour copie conforme.
Chastel Nouvel, le 14 novembre 2012.

Le Maire,

Maurice BERGONHE.

Acte rendu exécutoire après
dépôt en préfecture le
et publication du

REÇU À LA PRÉFECTURE
DE LA LOZÈRE
le 15 NOV. 2012
COURRIER

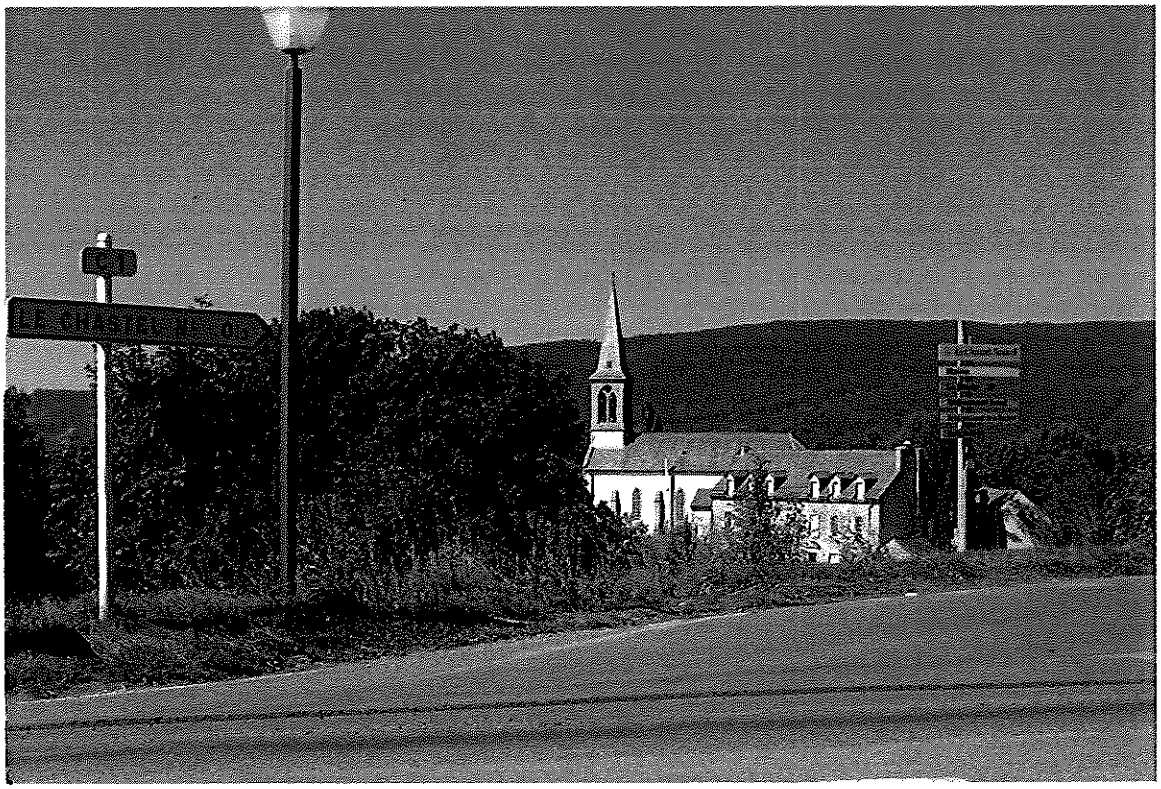
Département de la LOZERE

Commune de Chastel Nouvel

REÇU À LA PRÉFECTURE
DE LA LOZÈRE
le 15 NOV. 2012
COURRIER

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de modification simplifiée n°9



PLU approuvé le 15/10/2009
Modifications simplifiées n°1 à 8 approuvées le 07/12/2011

Département de la LOZERE

Commune de Chastel Nouvel

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de modification simplifiée n°9

Annexe 1 – Localisation graphique de l'emplacement réservé concerné par la modification simplifiée

PLU approuvé le 15/10/2009
Modifications simplifiées n°1 à 8 approuvées le 07/12/2011

I – Exposé des motifs

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chastel Nouvel a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 octobre 2009.
Un emplacement réservé avait été créé en vue de la réalisation d'un lotissement communal, permettant à la collectivité à la fois d'avoir une certaine maîtrise de son urbanisation mais également de réaliser un programme de logements, dans un but de mixité sociale.

Conformément aux articles L.123-13, R. 123-20-1 et R.123-20-2 du code de l'urbanisme, il a été décidé de lancer une procédure de modification simplifiée du P.L.U. destinée à supprimer l'emplacement réservé n°3.

La procédure de modification simplifiée a été créée par la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics ou privés.
Elle permet notamment d'apporter des modifications sur des éléments mineurs du Plan Local d'Urbanisme sans procéder à une enquête publique, dès lors que les éléments modifiés ont été portés à la connaissance du public pendant un délai d'au moins un mois avant la convocation du Conseil Municipal.

La liste de ces éléments mineurs a été définie par décret du 20 juin 2009 (article R.123-20-1 CU) et permet notamment d'utiliser la procédure de modification simplifiée pour :

f) « Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise ».

La procédure de modification simplifiée ne peut également être utilisée qu'à la condition que la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La commune souhaite donc utiliser cette procédure pour supprimer l'emplacement réservé n°3.

II – Description et justification des modifications envisagées

Localisation du projet de modification sur le document graphique du PLU : Le plan de l'emplacement réservé concerné par cette modification figure en annexe 1 du présent dossier.

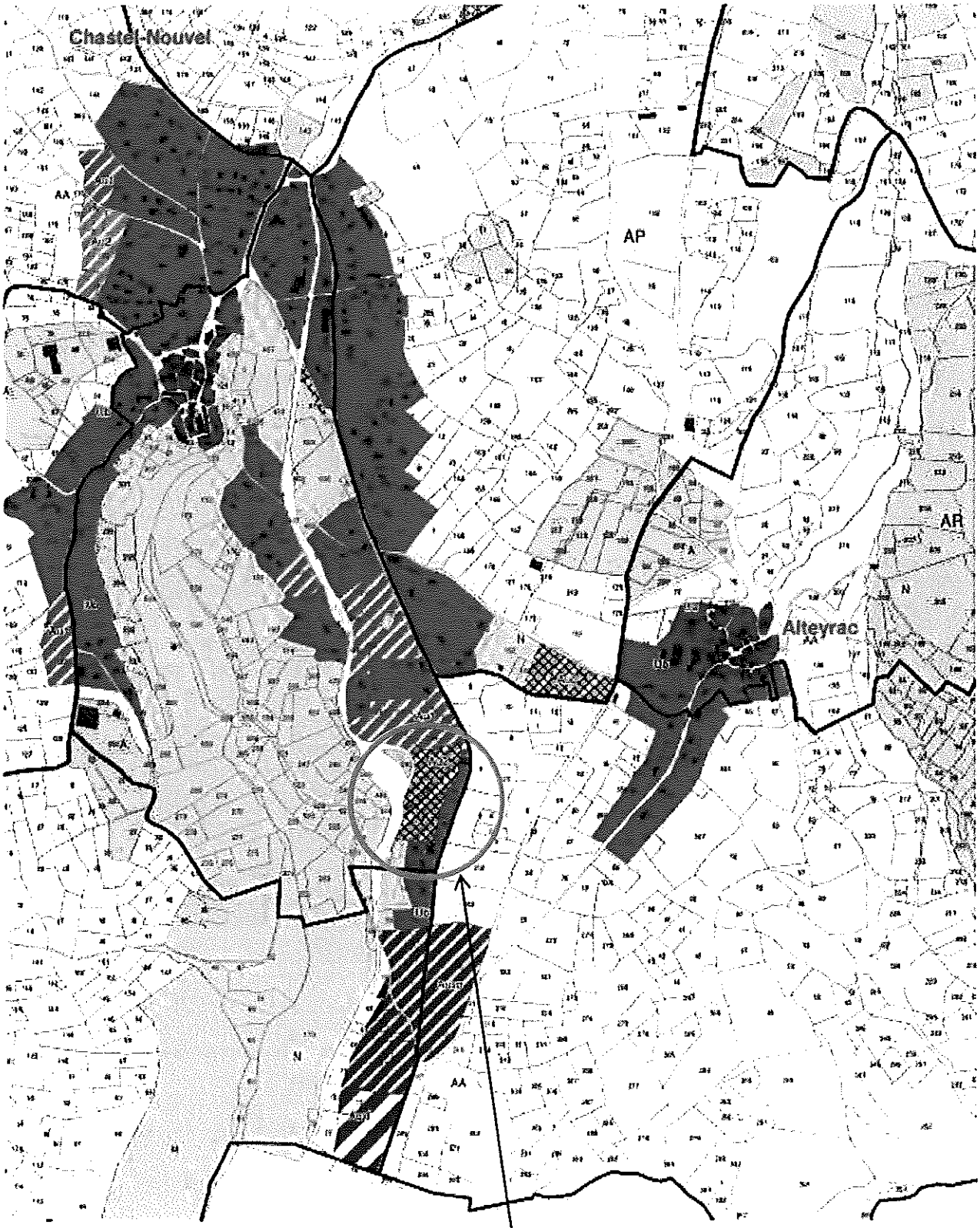
La modification consiste en la suppression de l'emplacement réservé n°3.

Caractéristiques de l'emplacement réservé n°3 :
Localisation : en bordure de la RD 806, pour une superficie de 1.6 hectares.
Inscription sur les parcelles cadastrales : AT 464-232-233
Objet : réalisation d'un lotissement communal

Motif de la suppression : Le propriétaire, par courrier reçu en mairie le 30 septembre 2011, a fait valoir son droit de délaissement et mis en demeure la collectivité d'acquérir le terrain ou de lever la réserve. Les parties n'ont pas trouvé d'accord amiable dans le délai d'un an, et la commune ne souhaite pas engager une procédure d'expropriation auprès du juge.

Le fait de lever cet emplacement réservé ne remet pas en cause la destination initiale du terrain, à savoir que tout projet d'urbanisation est assujetti à la mise en place d'opérations d'ensemble sur l'ensemble du secteur.

Il apparaît donc opportun de lever cet emplacement réservé.



Emplacement réservé n°3 concerné par la présente modification simplifiée



Emplacement réservé n°3 concerné par la présente modification simplifiée

Département de la LOZERE

Commune de Chastel Nouvel

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de modification simplifiée n°9

Annexe 2 – Liste des emplacements réservés après modification simplifiée

PLU approuvé le 15/10/2009
Modifications simplifiées n°1 à 8 approuvées le 07/12/2011

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Désignation	*Bénéficiaire*	Superficie approximative
	OUVRAGES PUBLICS		
1	Agrandissement du cimetière (sur une partie de la parcelle AX 22)	Commune	942,6 m²
2	Aménagement d'une salle communale en continuité du stade	Commune	1,2 Ha
~~3~~	~~Réalisation d'un lotissement sur les parcelles AT 464-232-233~~	~~Commune~~	~~1,6 Ha~~
	Supprimé par la modification simplifiée n°9		
	VOIRIE		
4	Réalisation d'une voirie communale sur les parcelles AP 33-263-264-26 pour assurer une continuité viaire	Commune	870,4 m²
5	Aménagement de l'accès au village d'Alteyrac sur la RN 106 sur les parcelles AT 159-160	Commune	1 318,2 m²
6	Elargissement de la voie sur la parcelle AT 99 et aménagement de l'espace public sur la parcelle AT 70	Commune	98,2 m²
7	Aménagement de l'espace public sur la parcelle AT 407	Commune	328,4 m²
8	Agrandissement de la place du Couderc (parcelle AT 314)	Commune	68,2 m²
9	Elargissement de la rue du village (parcelle AT 78)	Commune	21,1 m²
10	Elargissement de la rue du village (parcelle AT 81)	Commune	44,1 m²
11	Elargissement du chemin rural pour désenclaver la future zone d'activités	Commune	789.8 m²
12	Elargissement de la rue d'Alteyrac (parcelle AR 44)	Commune	5,4 m²