

Sommaire

Rappel réglementaire

Le Chastel Nouvel dans l'aire d'influence de Mende...

... accompagner les évolutions sociales et urbaines vers un développement raisonné

3

polariser le territoire autour du noyau villageois originel

préserver la structure traditionnelle des hameaux

promouvoir la mixité sociale dans l'habitat

Le Chastel Nouvel, une identité basée sur la tradition agro-pastorale...

... protéger et valoriser les richesses agricoles

8

protéger les terres nécessaires à la viabilité des exploitations

valoriser les espaces agricoles pour conforter l'identité rurale

Le Chastel Nouvel, un positionnement économique stratégique...

... exploiter la situation géographique pour impulser une dynamique économique locale

11

exploiter et développer la zone d'activités existante

renforcer l'offre commerciale et de services en centre-bourg

Le Chastel Nouvel, un lieu de vie privilégié...

... préserver un environnement et un cadre paysager attractif et garantir un développement urbain sécurisé

14

préserver le cadre de vie naturel, élément d'attractivité

améliorer le cadre de vie et l'esthétique urbaine

sécuriser et faciliter les déplacements

RAPPEL REGLEMENTAIRE

Suite au débat au sein du Conseil Municipal portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), un projet global a été défini par la commune. Elaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager.

Ce projet communal a été élaboré dans une logique de développement durable, d'équité et d'équilibre spatial, conformément aux articles L. 110, L. 121-1, et L. 123-1 du Code de l'Urbanisme . Il répond ainsi à 3 objectifs fondamentaux, que sont :

- L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ainsi que d'équipements publics, en tenant compte de l'équilibre emploi / habitat, ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de l'environnement, des sites paysagers naturels ou urbains.

Ce projet répond parallèlement à 5 objectifs du développement durable :

- 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.

LE CHASTEL NOUVEL

dans l'aire d'influence de Mende...



**...accompagner les évolutions sociales et urbaines
vers un développement raisonné.**

Polariser le territoire autour du noyau villageois originel

Conserver le potentiel urbanisable,

afin de répondre au mieux aux contraintes et besoins actuels, les zones définies au précédent POS ont été remises à plat afin de confirmer leur pertinence.

Densifier le centre-bourg de Chastel Nouvel,

dans une logique de renouvellement urbain, afin de structurer la trame urbaine communale autour d'un **centre fédérateur** fort. Les nombreuses « **dents creuses** » disponibles dans le centre-bourg seront urbanisées, ce qui permettra d'optimiser le tissu urbain existant, d'exploiter les potentialités foncières et de donner au bourg une morphologie groupée et homogène, caractéristique d'un centre.

Urbaniser en priorité les abords de Chastel Nouvel,

en deçà de la RD 806, pour éviter une dilatation de l'espace urbain, et asseoir le statut de bourg-centre de Chastel Nouvel.

Les anciennes zones à urbaniser ont pour cela été maintenues. Les nouveaux secteurs à urbaniser se situent dans la continuité de l'existant, conformément aux dispositions de la Loi Montagne. Dans une optique de développement durable et de solidarité, des liaisons piétonnes ou routières pourront être aménagées, afin de relier ces nouveaux quartiers au tissu existant.

Préserver les entités urbaines distinctes entre les villages du Chastel et d'Alteyrac et limiter l'étalement urbain de ces secteurs tout en respectant les périmètres de sécurité le long de la RD 806,

Afin de maintenir la structure urbaine et la coupure physique entre les villages du Chastel et d'Alteyrac, il est envisagé de conserver les entités urbaines distinctes et ainsi de limiter l'étalement urbain le long de la RD 806.

Pour se faire, il sera important est nécessaire de respecter les périmètres de sécurité le long de la RD.

Préserver la structure traditionnelle des hameaux

Densifier les hameaux,

pour assurer leur pérennité et les dynamiser, en urbanisant les « dents creuses ». Il sera toutefois nécessaire de veiller à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des sites. L'homogénéité des constructions devra être recherchée.

Réinvestir et réhabiliter le bâti ancien,

afin d'optimiser la trame urbaine existante.

Assurer un développement périphérique raisonné et maîtrisé,

Les anciennes zones à urbaniser ont été maintenues autour des hameaux.

Investir dans les énergies nouvelles,

afin de garantir un développement durable de la commune et l'utilisation des ressources naturelles.

Promouvoir la mixité sociale dans l'habitat

Promouvoir la mixité sociale dans l'habitat,

afin d'encourager l'installation de nouvelles catégories de populations. Une diversification des **typologies de logements** (studios, T1, T2, T3...), des **formes urbaines** (pavillonnaire, petit collectif, ...), et des **catégories de logements** (accession, locatif, locatif aidé...) sera recherchée, dans les opérations de constructions neuves mais également de réhabilitation de bâti ancien.

La commune dispose pour cela du Droit de Préemption Urbain, qui lui permettra de réaliser des opérations d'aménagement communales, ou de procéder à des acquisitions foncières.

Envisager la création de nouveaux équipements ou de commerces,

pour pouvoir répondre aux besoins de proximité de la population, éviter le phénomène de cité-dortoir, et dynamiser la vie sociale communale. A moyen terme, la commune projette notamment la création d'une salle polyvalente communale.



Siège d'exploitation et périmètre de réciprocité de 100 m



Espaces boisés à protéger pour leur valeur écologique et/ou paysagère.



Centre-bourg : renforcer un pôle urbain fédérateur en densifiant les dents creuses, urbanisant les abords directs, créant un lieu de centralité, en encourageant les opérations de revalorisation du patrimoine.



Hameaux ruraux à pérenniser, en densifiant les dents creuses, en réinvestissant le bâti ancien et en permettant un développement raisonné de l'urbanisation.



Secteurs de développement résidentiel récent et dispersé : densifier les dents creuses. Forme urbaine peu cohérente : zonage à redéfinir.



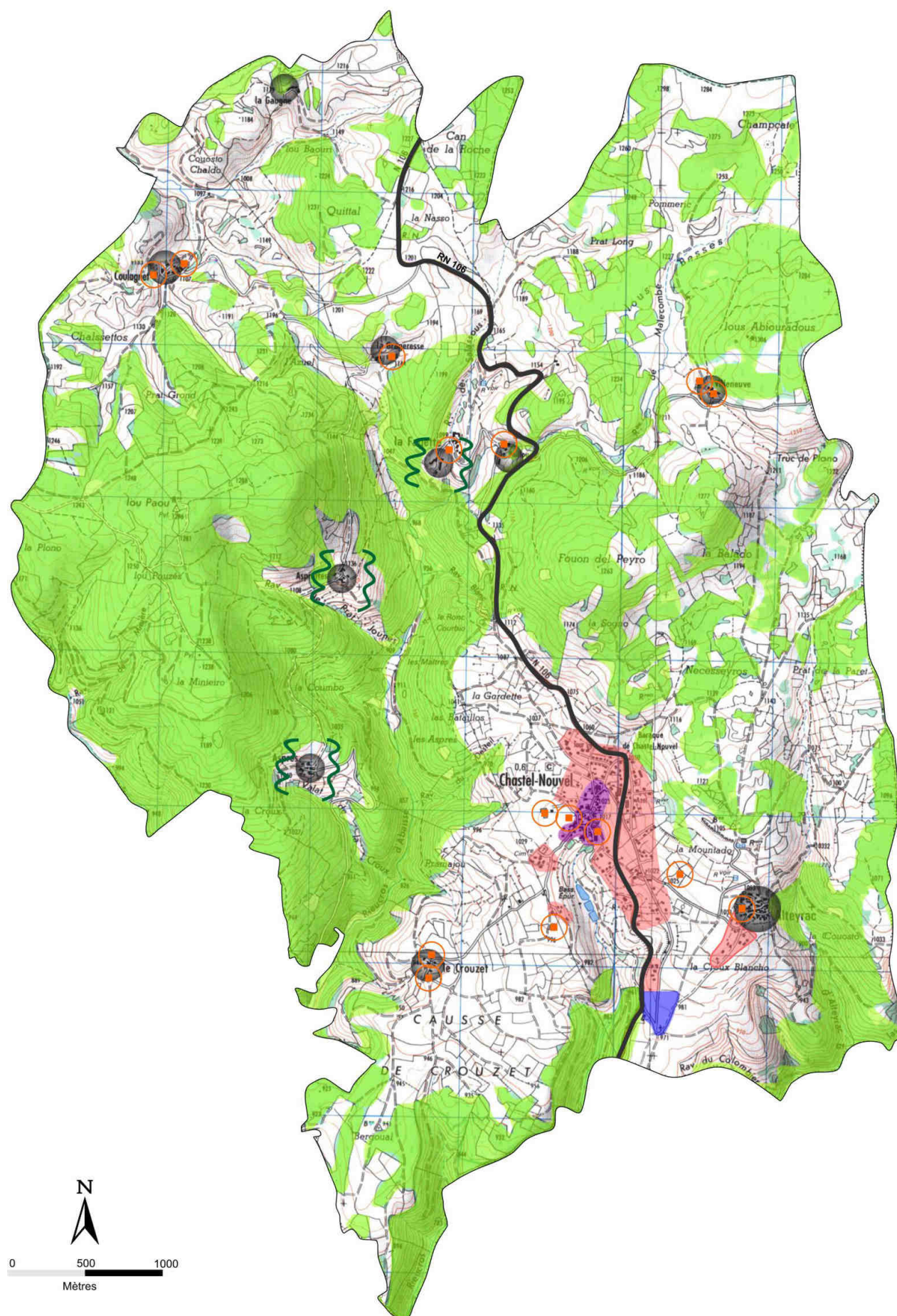
La RN 106, un lien mais avant tout une coupure.



Hameaux ruraux traditionnellement insérés dans une trame boisée.



Zone d'activités



LE CHASTEL NOUVEL

une identité basée sur la tradition agro-pastorale...



Protéger les terres nécessaires à la viabilité des exploitations

Economiser les terrains propices à l'activité agricole,

afin d'assurer la pérennité des exploitations et de préserver la qualité paysagère de la commune. Les terrains plans, plus propices à la mécanisation, et ceux ayant une valeur agronomique importante seront protégés **au mieux**, même s'ils représentent les seules disponibilités foncières pour l'extension de l'urbanisation, notamment autour du bourg.

Au sud de la commune notamment, l'espace agricole concentre les terres les plus riches disposant d'une topographie favorable à la mécanisation. Il fera par conséquent l'objet d'une attention particulière, car la pression foncière et urbaine est à cet endroit très forte :

- Le Causse Crouzet sera entièrement protégé pour préserver son unité, ainsi que le secteur de la Croux Blancho, les constructions n'y étant pour l'heure que peu développées.
- Sur le Causse d'Altyrac à l'Est de la vieille route Sud, la limitation des constructions permettra d'éviter la dilapidation de terres agricoles à fort potentiel agronomique, qui constituent en partie le cœur vital des exploitations. La Mountado sera protégée, ainsi que les abords d'Alteyrac qui feront l'objet d'une urbanisation limitée.
- Seules les franges urbaines du bourg du Chastel Nouvel seront urbanisées, de manière raisonnée et structurée, afin de renforcer le bourg, et dans la continuité immédiate de l'existant. Il est dans cette optique nécessaire de promouvoir une forme urbaine groupée (petit collectif, résidentiel avec des parcelles de petite taille...), moins consommatrice d'espace.

Prévoir des marges d'évolution suffisantes pour le développement des exploitations.

L'urbanisation à proximité des bâtiments agricoles (silos, stabulations) sera limitée, afin de permettre aux exploitations de s'étendre.

Valoriser les espaces agricoles pour conforter l'identité rurale

Préserver les trames agricoles traditionnelles qui structurent le paysage.

Les hauts plateaux seront préservés de toute urbanisation, les structures bocagères seront conservées.

Préserver des coupures vertes agricoles entre les entités urbanisées,

afin de marquer physiquement la limite entre zones urbaines et zones agricoles. L'espace "tampon" entre le village d'Alteyrac et le bourg du Chastel sera particulièrement maintenu, ainsi que les franges vertes qui protègent les zones urbaines des nuisances liées à la RD 806.

LE CHASTEL NOUVEL

un positionnement économique stratégique...



**...exploiter la situation géographique pour impulser une
dynamique économique locale.**

Exploiter et développer la zone d'activités existante

Changer la destination de la zone actuelle,

afin de répondre aux besoins et attentes actuels. La zone actuelle située à l'extrême sud de la commune sera étendue dans sa partie Sud jusqu'à la limite communale et permettra d'exploiter les potentialités liées à la RD 806, à la RN 88 et à la proximité de Mende.

Aménager , paysager et sécuriser la circulation dans la zone.

La zone d'activités devra être aménagée et paysagée, afin d'une part d'assurer l'insertion paysagère dans le site, d'améliorer la signalétique pour favoriser le développement et l'accessibilité à la zone, et d'autre part pour sécuriser le passage et l'arrivée sur le site.

Paysager la zone d'activités,

afin de garantir son insertion paysagère dans le site. Des plantations pourront être réalisées pour atténuer l'impact des constructions et des mouvements de terrains. Par ailleurs, les constructions devront s'adapter à la topographie.

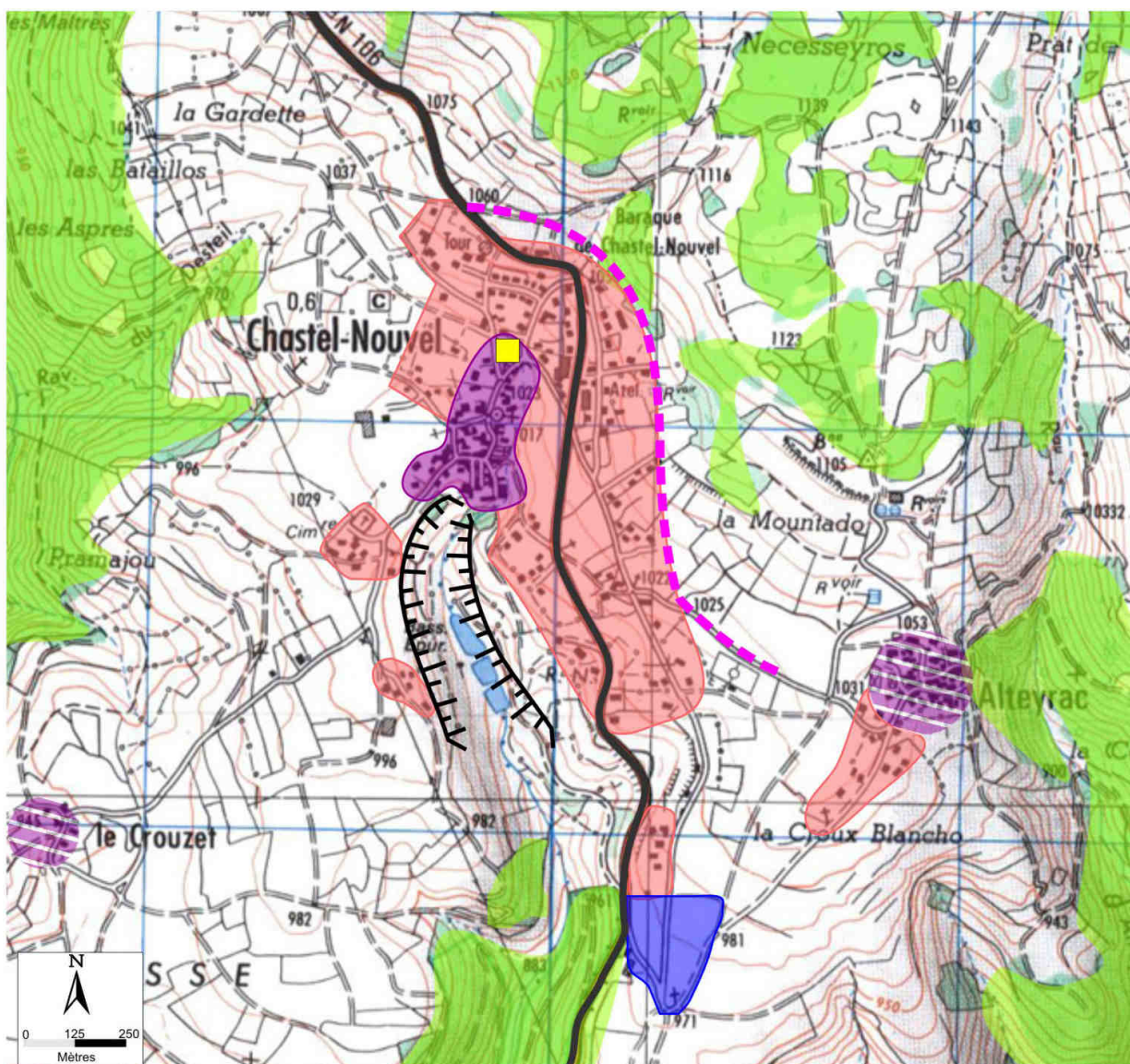
Renforcer l'offre commerciale et de services en centre-bourg

Laisser l'initiative de la création de locaux commerciaux en rez-de-chaussée

Lors de certaines opérations d'aménagement, la création de locaux commerciaux en rez-de-chaussée pourra être préconisée.

Améliorer les accès au centre-bourg, le traitement urbain et la signalétique

L'amélioration de l'esthétique urbaine, des espaces publics, la sécurisation des accès au centre, la création de places de stationnements, et l'installation d'une signalétique appropriée depuis la RD 806 devraient permettre d'améliorer l'image générale du bourg pour favoriser la création de commerces. Ceux-ci pourraient répondre aux besoins de proximité de la population, mais également capter la clientèle de passage à partir de la RD 806.



CHATEL-NOUVEL dans l'aire d'influence de Mende...

...Accompagner les évolutions sociales et urbaines vers un développement raisonné

-  Centre-bourg : renforcer un pôle urbain fédérateur en densifiant les dents creuses, urbanisant les abords directs, créant un lieu de centralité, en encourageant les opérations de revalorisation du patrimoine.
-  Hameaux ruraux à pérenniser, en densifiant les dents creuses, en réinvestissant le bâti ancien et en permettant un développement raisonné de l'urbanisation.
-  Secteurs de développement résidentiel récent et dispersé : densifier les dents creuses. Forme urbaine peu cohérente : zonage à redéfinir.
-  Limite d'urbanisation à maintenir.
-  Coupure physique scindant le bourg en deux entités.
-  La RN 106, un lien mais avant tout une coupure.

CHATEL-NOUVEL un positionnement économique stratégique...

....Exploiter la situation géographique pour impulser une dynamique économique

-  Pôle de services à conforter : encourager l'installation de nouvelles activités de proximité de passage, continuer les opérations d'aménagement urbain.
-  Zone d'activités

LE CHASTEL NOUVEL

un lieu de vie privilégié...



Préserver le cadre de vie naturel, élément d'attractivité

Maintenir un « écrin vert » comme une enveloppe au développement urbain,

en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers remarquables de toute construction, en dehors des espaces urbanisés actuels. Les **forêts** situées au sud, au nord-ouest et nord-est de la commune seront protégées de toute urbanisation, en particulier autour des hameaux de Aspres, Asprettes et Fagette, afin de conserver leur cadre paysager traditionnel et leur authenticité.

Des **coupures vertes** aux abords des villages et hameaux seront maintenues, afin de limiter le développement du mitage sur les franges urbaines, et de préserver un cadre paysager de qualité aux abords des constructions.

Préserver les cônes de vue,

en évitant les constructions susceptibles de nuire à la qualité paysagère du site.

Intégrer les éoliennes dans le paysage,

en évitant leurs implantation en ligne de crêtes et en front, en favorisant leur implantation en fonction de la topographie du paysage et de la géographie de la commune.

Prendre en compte les risques incendie,

La commune souhaite mettre en application les règlements concernant le débroussaillage et l'emploi du feu.

Préserver et exploiter les ressources naturelles de la communes,

En régularisant les captages en eau de la commune, en développement l'urbanisation de la commune en respectant les capacités de la station d'épuration.

Améliorer le cadre de vie et l'esthétique urbaine

Paysager et sécuriser l'entrée de bourg,

afin d'améliorer la perception visuelle de la commune, d'éviter la banalisation des espaces périphériques et de créer une « porte du bourg » signifiante. L'accent pourra être porté sur le traitement urbain et architectural, mais également sur la sécurisation, et la réglementation de la publicité, qui participe à la dégradation paysagère des sites.

Les entrées de la zone d'activités pourront également faire l'objet d'un aménagement paysager.

Préserver des espaces tampons,

pour isoler les constructions des nuisances liées à la RD 806. Le maintien de ces coupures vertes agricoles permettra d'interdire le développement linéaire des constructions en premier rideau le long de la RD 806, sur des secteurs contraints par des nuisances de bruit, et de préserver une coupure paysagère et visuelle nette entre les zones résidentielles et la route.

Créer des nouveaux espaces publics,

pour dynamiser la vie sociale, notamment dans le centre-bourg du Chastel.

Renforcer le pôle d'équipement existant par la création de nouvelles structures.

A proximité du stade, l'implantation de la salle polyvalente pourra être envisagée, afin de conforter les structures existantes et de créer une dynamique autour de plusieurs équipements. Cette mesure permettra notamment de limiter les besoins en déplacements, en regroupant en un seul point plusieurs structures polarisantes.

Sécuriser et faciliter les déplacements

Améliorer la mobilité pour tous,

et la cohabitation des différents usagers, et promouvoir le développement des modes de déplacements doux. Des cheminements piétonniers pourront être créés pour relier entre eux les différents secteurs.

Ralentir et sécuriser la circulation automobile,

par des aménagements urbains ou paysagers, et la résorption des points accidentogènes.

Dans la même optique, lors d'opération d'aménagement ou de construction, il sera nécessaire d'éviter la multiplication des sorties privées sur la voie publique, notamment sur les voies à grande circulation, pour des raisons de sécurité.

Prévoir la création de places de stationnements,

lors des opérations d'aménagement.

Eviter le développement des voiries en impasse à l'intérieur des lotissements,

afin de maintenir une forme de solidarité et de convivialité inter-quartier. Imposer par le règlement, à son article traitant de la voirie, que dans les projets de lotissements la voie puisse se poursuivre physiquement au-delà du périmètre, afin d'éviter les impasses et la privatisation des espaces.

CHASTEL-NOUVEL lieu de vie privilégié...

...préserver un environnement et un cadre paysager attractifs, et garantir un développement urbain sécurisé.

"Ecrin vert" à préserver : protéger le cadre paysager naturel et agricole de la commune :



Hameaux ruraux à pérenniser, en densifiant les dents creuses, en réinvestissant le bâti ancien et en permettant un développement raisonné de l'urbanisation.



Espaces boisés à protéger pour leur valeur écologique et/ou paysagère.



Coupures vertes agricoles à maintenir, pour préserver le cadre vert des zones urbaines, et promouvoir une forme urbaine cohérente.



Entrée de ville sensible à aménager : marquer l'entrée de ville, promouvoir un développement urbain harmonieux, éviter la banalisation du site.



Volonté de classer la RN 106 comme traversée d'agglomération avec sécurisation des intersections, ralentissement des vitesses et aménagement qualitatif des abords.



Vue semi-plongeante sur le bourg à préserver.



Façade urbaine à fort impact paysager depuis la RN 106.



Secteur d'anciennes terrasses agricoles où l'implantation du bâti revêt une importance

CHASTEL-NOUVEL une identité basée sur la tradition agro-pastorale...

...protéger et valoriser les richesses agricoles.



Terres agricoles à préserver : maintien des activités traditionnelles, et pérennisation des exploitations.



Espace agricole tampon : protection contre les nuisances liées à la RN 106 (bruit)

