



Mairie du Chastel Nouvel
Département de la Lozère

Plan Local d'Urbanisme

LE CHASTEL NOUVEL

PIÈCE N°11

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
DE LA ZONE AUX

**APPROBATION DU PLU
Conseil Municipal
du 15 octobre 2009**



HABITAT & DÉVELOPPEMENT DE LA LOZÈRE
23 rue de la Chicanette
48000 MENDE
04 66 65 22 20 hd48@wanadoo.fr

I – Approche du projet

Dans le cadre de l'élaboration de son P.L.U., la Commune du Chastel-Nouvel envisage de créer une zone d'activité pouvant recevoir des activités commerciales, artisanales, de service, agricoles et industrielles compatibles avec une zone d'habitat située à proximité.

Située au sud-ouest d'Alteyrac, cette zone est relativement plane, bien exposée, et dispose d'un réseau viaire déjà existant (voie communale goudronnée et chemins ruraux).

L'activité économique y est aujourd'hui bien implantée (présence de l'atelier de transformation du lait...) et cohabite avec une activité au Sud du secteur qui est essentiellement agricole. Les réseaux (eau potable, électricité,) sont à proximité et de capacité correcte. L'assainissement est correct pour des eaux usées classiques mais des pré-traitements devront être envisagés pour des rejets industriels.

D'environ cinq hectares, la zone est entourée :

- _ au nord par une zone pavillonnaire à faible densité ;
- _ à l'est et au sud par une zone agricole ;
- _ à l'ouest par une bande arborée surplombant la RD 806 (ex RN 106).

Le foncier est détenu par des particuliers mais aussi par la Communauté de Commune de la Terre de Randon. Plusieurs porteurs de projet se sont installés grâce au soutien de la Communauté de Commune.

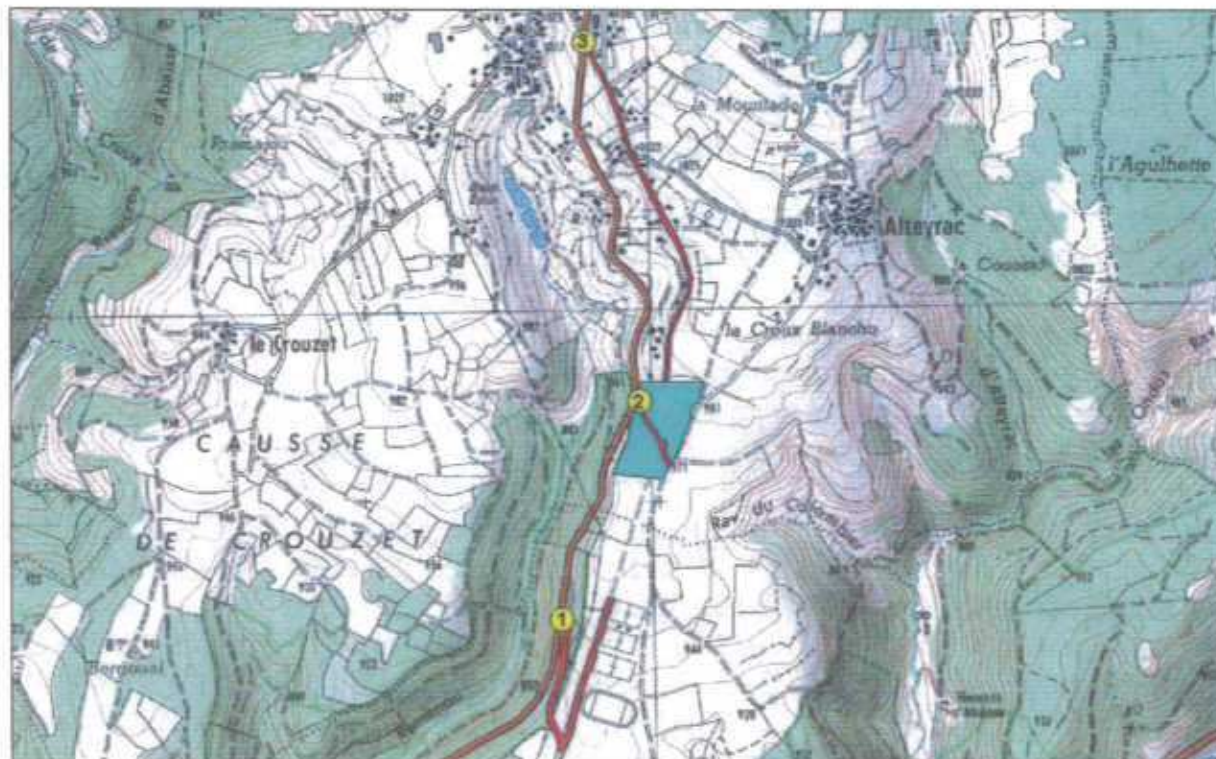
Outre la proximité d'une zone habitée et de la RD 806 (ex RN 106), cette zone est située au nord de la Z.A.E. du Causse d'Auge de Mende et du fuseau des trois cents mètres de la future RN 88 à 2 x 2 voies. Elle dispose donc d'atouts indéniables et d'un positionnement stratégique.



II – Constats, recommandations, orientations

A – Les accès

Depuis le RD806 (ex RN106), trois accès existent ainsi que deux chemins ruraux depuis Alteyrac. Nous exposons ci-après les points faibles et forts des trois premiers accès.



N°1. Carrefour zone artisanale du Causse d'Auge (RN 106)

Points forts :

- _ Visibilité du lieu (positionné sur une ligne droite).
- _ Possibilité d'aménagement relativement facile.
- _ Sécurité du lieu (carrefour déjà sécurisé).

Points faibles :

- _ La gestion de la signalétique devra se faire en concertation avec la Commune de Mende



N°2. Carrefour (RN 106)



Points forts :

- _ Voirie existante.
- _ Accès le plus court et direct sur le site de la future zone d'activités.
- _ Gestion de la signalétique par la Commune du Chastel-Nouvel.

Points faibles :

- _ Visibilité réduite.
- _ Possibilités d'aménagements coûteux pour un emploi par les poids lourds.
- _ Pente relativement élevée.
- _ Création d'un nouvel accès sur la RD 806 (ex RN 106) qui suppose l'accord du gestionnaire.
- _ Talus très friable qui demanderait d'importants confortements.
- _ Nécessité d'acquisitions foncières par la Commune.
- _ « Redondance » avec un carrefour existant à 2000 mètres environ.

N°3. Carrefour du Chastel Nouvel (RN 106)



Points forts :

- _ Visibilité du lieu (positionné sur une ligne droite).
- _ Possibilité d'aménagement et d'élargissement de la voie allant vers Alteyrac pour une utilisation par les poids lourds.
- _ Carrefour situé sur le territoire de la Commune du Chastel Nouvel.
- _ Possibilité de sécuriser le lieu, autant pour l'accès vers le Chastel Nouvel que l'accès vers Alteyrac ou la zone de développement.
- _ Pente faible (après aménagements) pour accéder à la future zone.

Points faibles :

- _ En l'état actuel, ce carrefour est inutilisable par les poids lourds (sens Mende/Le Chastel-Nouvel)
- _ Depuis ce carrefour, l'accès à la future zone obligerait la traversée d'une zone pavillonnaire.
- _ Proximité directe des habitations par rapport au carrefour.
- _ Actuellement, zone limitée à 70 km/h, située hors agglomération, son passage en zone à 50 km/h ouvrirait des possibilités d'aménagement.

Conclusion :

Pour un trafic très faible, les accès 2 et 3 pourraient être acceptables mais il est évident que seul l'accès 1 est en adéquation avec le trafic induit par l'occupation de la totalité de la zone.



B - Paysages, environnement, vues

Vision interne

Marquée par l'activité agricole dominante, la zone est composée de prairies bordées de chemins ruraux.

Elle offre une ambiance ouverte et vaste, avec des vues assez lointaines vers le sud (Mende) et l'est (ravin du Colombier).

PANORAMA EST



A l'ouest le regard porte également loin depuis le chemin mais est arrêté par une bande arborée (résineux) qui surplombe la RD 806 lorsque l'on s'avance dans la prairie.

Au nord, la vue concerne principalement la liaison entre Alteyrac (dernières maisons individuelles récentes) et le Chastel-Nouvel.

Le nord-est des la zone est un peu plus pentu vers la RD 806 et quelques feuillus sont présents.

PANORAMA OUEST



Vision externe

Visible depuis le nord lointain (Stade route d'Alteyrac, RD 806 au sud du Chastel-Nouvel), la zone ne se voit pas directement en circulant à son aplomb ouest car elle est masquée par un fort dénivelé et une bande arborée.

VUE DEPUIS RN 106

Elle est visible depuis la Z.A.E. du Causse d'Auge (sud) ainsi que depuis la Croix du Mont-Mimat.



Vue depuis la Croix du Mont Mimat



Vue depuis la Croix du Mont Mimat (Zoom)

La limite ouest de la zone est franche et relativement droite. La limite nord est un peu moins marquée actuellement. Les limites est et sud sont totalement ouvertes sur le causse.

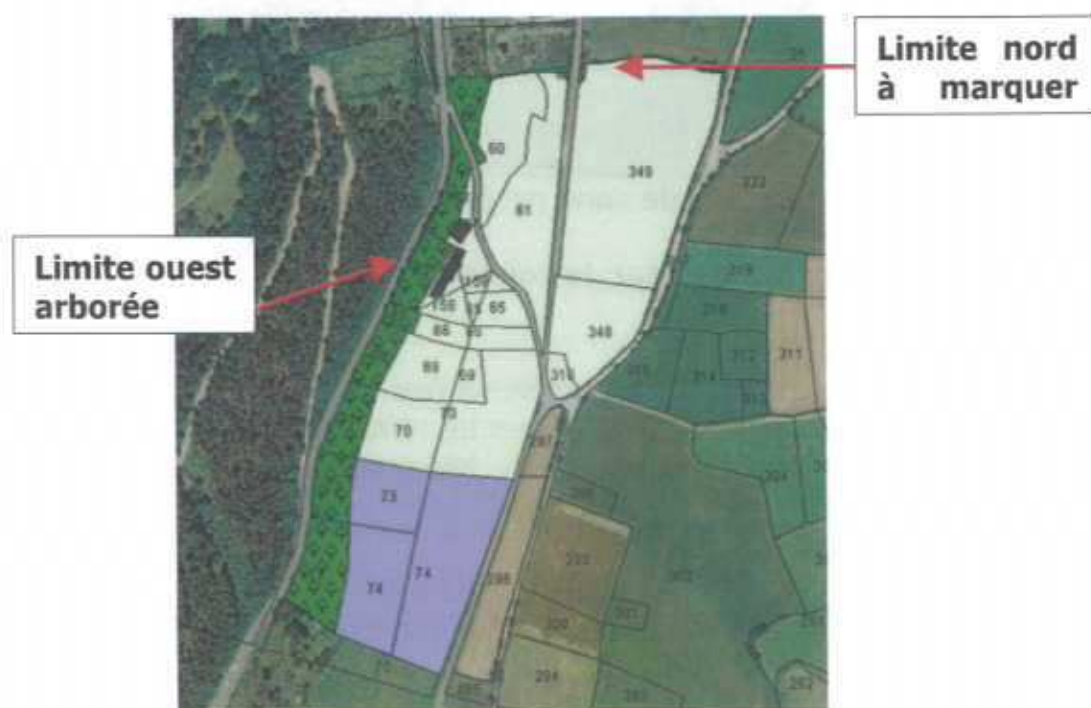
Recommandations, orientations

Le maintien d'une bande arborée à l'ouest de la zone nous semble très souhaitable et nous pensons qu'il serait opportun de reproduire cette bande au nord de la zone pour assurer une zone tampon entre l'habitat et les activités, marquer clairement cette limite pour «arrêter» le regard depuis le sud, et matérialiser le fond d'une zone pavillonnaire vue depuis le nord.

Sous maîtrise d'ouvrage communale ou communautaire pour mieux en contrôler la réalisation et l'entretien, agrémentée éventuellement d'un cheminement piétonnier entre les arbres, cette zone devra être suffisamment large pour jouer ces rôles (une simple haie ordinaire ne nous semblerait pas suffisante).

Pour les limites est et sud, hormis un traitement soigné des voiries (voie, trottoir, plantations, signalétique) lorsqu'elles seront réalisées, il ne nous semble pas nécessaire de prévoir d'aménagements paysagers lourds. En effet, même si les limites de la zone sont claires aujourd'hui, il est évident que l'est et le sud constituent les axes possibles de développement futur.

En interne à la zone, il conviendra bien sûr de se soucier des aménagements paysagers des différents lots conformément au règlement du PLU. Nous préconisons des aménagements simples, fonctionnels et faciles d'entretien pour assurer leur pérennité (pelouses, arbres d'essences locales...). Des aménagements spécifiques pourraient être mis en place pour souligner d'éventuelles spécialisations en interne de la zone.





Périmètre de zone projeté en début d'étude

C. Le fonctionnement intérieur, le zonage.

Nos recommandations :

Si la vocation agricole actuelle des parcelles à l'est de la zone ne peut être niée, nous pensons qu'il conviendrait en fait de classer les terrains en **An** (Agricole naturel) avec un règlement interdisant l'implantation de bâtiments agricoles, particulièrement les bâtiments d'élevages.

Nous l'avons vu, les voiries existent déjà et une partie du foncier est maîtrisée par la Communauté de Communes de la Terre de Randon qui porte aussi un projet d'activité.

D'autres parcelles (de taille importante) appartiennent à des propriétaires privés qui n'ont pas, à notre connaissance, de projets précis.

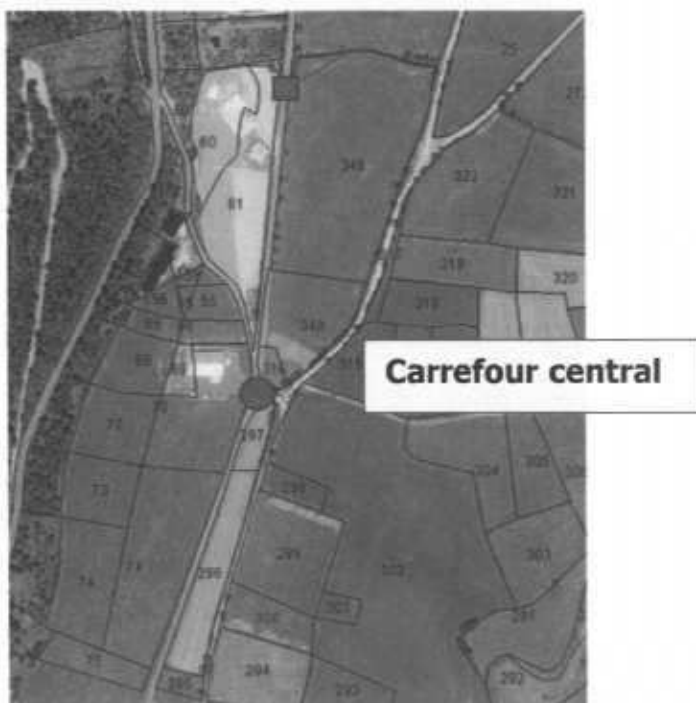
Partant de ce constat et de la nécessité de permettre à la Commune de concilier une ouverture partielle rapide de la zone dont elle ne détient pas le foncier, nous préconiserons de diviser la zone **AUX** en deux :

- _ Une partie **AUX** « ouverte » dans laquelle l'utilisation du sol sera soumise à la réalisation des équipements internes à la zone (voir principes plus loin).
- _ Une partie **AUX** « fermée » dans laquelle l'utilisation du sol sera soumise à modification du P.L.U..

Le croisement actuel entre la voirie communale goudronnée et plusieurs chemins ruraux peut être perçu comme le centre névralgique de cette zone du Causse d'Auge. Point central et carrefour d'irrigation, il est essentiel de prévoir l'urbanisation du secteur à partir ce point.

Ainsi, la Commune peut prévoir des phases chronologiques de réalisation en commençant, bien sûr, par un secteur ou un aménagement global et concerté peut

être réalisé grâce à la maîtrise foncière de la Communauté de Communes, partenaire du projet communal bien évidemment.



Activités

Il n'est bien sûr pas possible de connaître aujourd'hui la nature exacte des activités qui s'implanteront dans la zone.

Compte tenu du contexte local (bassin de Mende, département de la Lozère) il nous semble illusoire de croire à la réussite d'une zone « hyper spécialisée », genre mono-activité. Pour autant, les élus ont le souci d'éviter un trop grand mélange des genres et un effet « patchwork ».

Les contacts les plus avancés concernent des activités commerciales d'un côté et artisanales de l'autre.

Compte tenu de ces éléments, nous pensons qu'il serait opportun de prévoir des « grandes orientations » de la zone (un espace plutôt « commercial », un autre plutôt « artisanal »).

Les voiries existantes (voie goudronnée au nord, chemin rural au sud) tracent naturellement un « axe » nord-sud assez rectiligne, ainsi qu'un carrefour évident. De cet axe vers l'ouest une déclivité est présente et elle s'accélère à l'approche de la bande arborée qui surplombe la RD 806.

Les activités commerciales bénéficieront ainsi d'une bonne visibilité le long de l'axe de circulation, les activités artisanales seront quant à elles « moins visibles » permettant ainsi de réduire les impacts visuels parfois inhérents à ce type d'activités (dépôts de matériaux, abords moins soignés, véhicules, ...).



Voiries et organisation des espaces

Dans ce paragraphe, nous nous occuperons essentiellement de la zone **Aux** « ouverte », même si les principes décrits ci-après peuvent s'étendre à l'ensemble de la zone.

Voiries

Nous préconisons de prévoir une voirie de desserte des futurs lots « artisanat » en parallèle de la voirie principale, raccordée à celle-ci par deux pénétrantes perpendiculaires. Le principe est tout à fait reproductible vers le sud de cette zone.

Dans la zone **Aux** « fermée », nous pensons qu'il convient d'imaginer, dès à présent, la possibilité de réaliser une voirie reliant la voie communale goudronnée actuelle au chemin rural situé à l'est de la parcelle n°349.

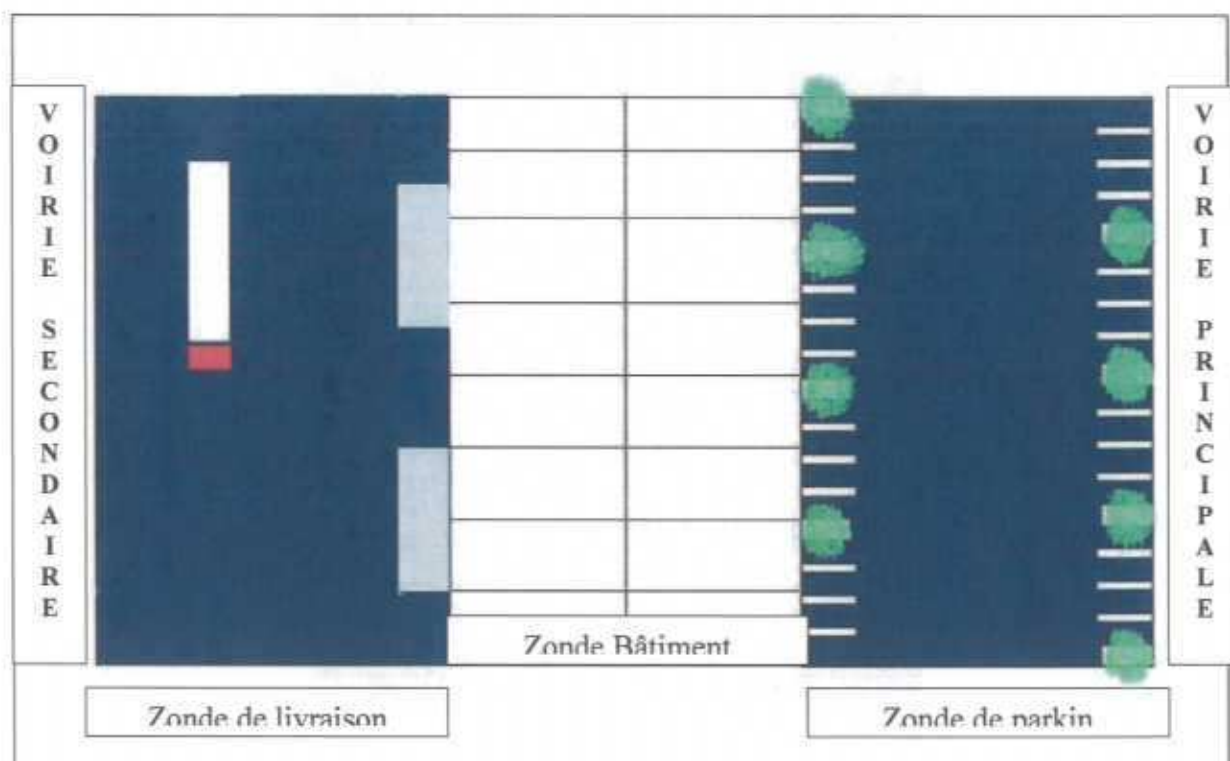
Cette possibilité permettrait, dans l'avenir, d'assurer un lieu supplémentaire avec le carrefour central, via le chemin rural actuel, donnant à la Commune toutes possibilités d'extensions vers l'est. Cela permettrait également de marquer la limite nord de la zone et d'assurer un retournement aisé des véhicules dans l'optique d'une limitation de trafic vers la zone pavillonnaire, ce qui paraît indispensable lors de l'ouverture totale de la zone.



Implantation des bâtiments, affectation des espaces

Le long de l'axe central, l'orientation des bâtiments et l'affectation des espaces pourrait se prévoir sur le principe suivant :

- _ Une première bande, en bord de voirie, ouverte et destinée au stationnement des « clients » (parkings ombragés, espaces verts, ...) ;
- _ Une seconde bande destinée à l'implantation des bâtiments, parallèlement à la voirie centrale dans un souci d'alignement ;
- _ Une troisième bande, à l'arrière des lots, destinée aux accès « livraison », aux dépôts, remises, ...



Principe général d'aménagement des lots proposé

Pour les zones **AUX** fermées, dans la limite des possibilités qu'offriront les lots, une harmonie doit être recherchée, sauf peut être pour les derniers lots en limite nord ou l'opportunité d'une implantation des bâtiments « perpendiculairement » à l'axe sera étudiée (pour marquer cette limite).

III – Synthèse des recommandations

1 -Accès :

- ▶ seul l'**accès** par le **sud** (Z.A.E. du Causse d'Auge) semble viable à terme

2 -Paysages, environnement :

- ▶ **protéger** la bande arborée à l'ouest
- ▶ en **créer** une au nord

3 - Zonage :

- ▶ interdire l'implantation des bâtiments d'élevages
- ▶ diviser la zone en « **Aux ouvert** » et « **Aux fermé** »

4 Activités

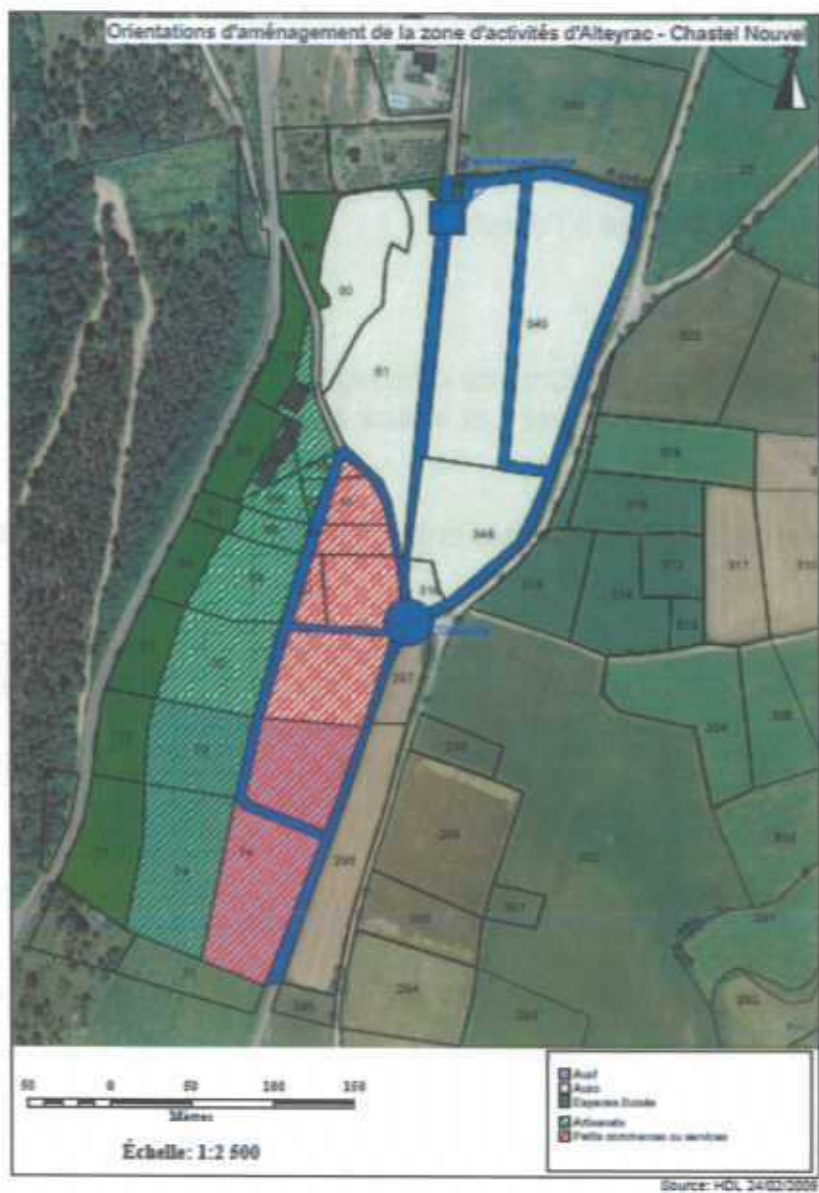
- ▶ prévoir une certaine **spécialisation** entre activités commerciales et artisanales

5 Voiries

- ▶ pour la zone *Aux ouverte*, une voirie de **desserte** des futurs lots « artisanat » en **parallèle** de la voirie principale, raccordée à celle-ci par deux **pénétrantes** perpendiculaires.
- ▶ pour la zone *AUX « fermée »*, prévoir la possibilité de réaliser une voirie reliant la voie communale goudronnée actuelle au chemin rural situé à l'est

6 Utilisation des espaces

- ▶ pour la zone « commerciale » *Aux ouverte*, poser les principes d'une **division** des lots en **trois bandes**
- ▶ pour la zone *AUX fermée*, mener cette même réflexion lors de son ouverture





Mairie du Chastel Nouvel
Département de la Lozère

Plan Local d'Urbanisme

LE CHASTEL NOUVEL

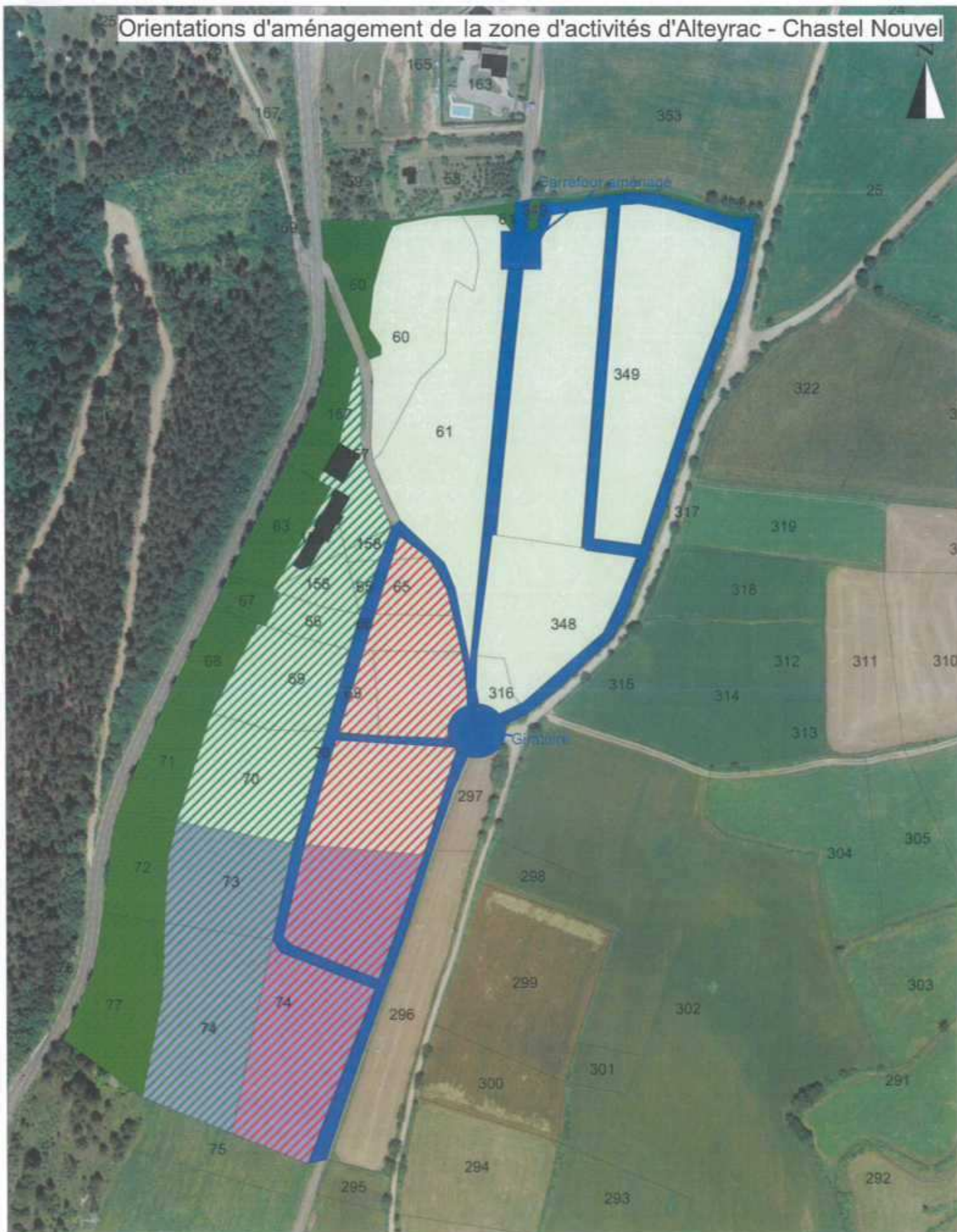
PIÈCE N°11 bis

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
DE LA ZONE AUX (PLAN)

**APPROBATION DU PLU
Conseil Municipal
du 15 octobre 2009**



HABITAT & DÉVELOPPEMENT DE LA LOZÈRE
23 rue de la Chicanette
48000 MENDE
04 66 65 22 20 hd48@wanadoo.fr



50 0 50 100 150

Mètres

Échelle: 1:2 500

- Auxf
- Auxo
- Espaces Boisés
- Artisanats
- Petits commerces ou services