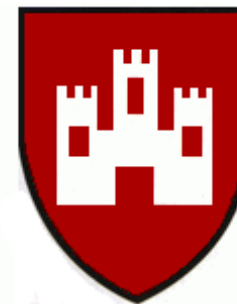


Plan Local d'Urbanisme



Commune de CASTELNOU

Pyrénées-Orientales

Orientations d'Aménagement

YESTE JOSEPH
Architecte DPLG
12, rue Lucien Deslinières
66000 PERPIGNAN

2^{ème} Modification simplifiée

Phase : Approbation
16 Février 2015

Document :

2a

Un élément spécifique du PLU : les Orientations d'Aménagement

◇ La loi "Urbanisme et Habitat" a clarifié la fonction et le contenu du PADD tel qu'il était rédigé.

Les articles de référence du code de l'urbanisme :

Article L.123-1 :

"Le Plan Local d'Urbanisme respecte les principes énoncés aux art. L.110 et L. 121-1.

Il comprend un rapport de présentation, un PADD, des OA et de programmation, un règlement et des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques."

Article L.123-1-4 :

"Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les OA et P comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement."

Les orientations d'aménagement spécifiques au développement urbain de la commune de Castelnou

Le 2^e alinéa de l'article L.123 -1- 4 apporte des précisions en ce qui concerne **l'aménagement** pour la commune de CASTELNOU et notamment par les actions et opérations qui visent à mettre en valeur :

- L'environnement,
- Les paysages,
- Le patrimoine,
- L'insalubrité,
- Assurer le développement de la commune.

Δ Mise en valeur de l'environnement :

- Les orientations données à l'aménagement d'un secteur destiné à accueillir une opération **d'hôtellerie et de restauration** assurent :
 - De par la situation du secteur et la présence des équipements publics existants, réseaux et voirie, la préservation de l'environnement ;
 - De par la présence de ravins ou agouilles, l'évacuation des eaux pluviales ;
 - De par l'affichage d'un risque d'inondation en bordure de la rivière de Castelnou, d'aucun impact sur l'opération.
- De même les orientations données à l'aménagement d'un petit secteur destiné à l'accueil de **commerces** assurent dans les mêmes conditions la préservation de l'environnement.
- Sur les abords du village, les aménagements envisagés ne concernant que **les aires de stationnements** n'influent sur l'environnement qu'au travers du libre écoulement des eaux de ruissellement.

De ce fait les actions à envisager concernent la stabilité des sols, la mise en œuvre de plantations et les traitements des talus et des revêtements. Les ravins sont présents aux abords.

Δ Mise en valeur des paysages :

Dans l'ensemble des opérations :

- A la Plaine en ce qui concerne les secteurs hôtellerie et commerces,
- Aux abords du Village en ce qui concerne les aires de stationnements et la route,

Les traitements végétaux d'accompagnement envisagés assurent une insertion paysagère.

Le patrimoine paysager est un élément important.

Les schémas relatifs aux opérations apportent des actions et dispositions paysagères.

Δ Mise en valeur du patrimoine :

▫ Le Village de Castelnou est dans le cadre de protections qui permettent déjà d'assurer sa mise en valeur et la préservation de son caractère historique.

Le renouvellement urbain se traduit dans la rénovation, l'aménagement du bâti existant dans le strict respect des prescriptions architecturales imposées.

Le renouvellement s'effectue sur le tissu urbain sans modification de sa trame existante.

Par ailleurs, aux abords du Village, les constructions et installations admises respectent l'architecture des lieux par le traitement des façades et des volumes.

▫ Dans la plaine, il en est autrement. Toutefois, l'architecture doit rester traditionnelle sans apport de style particulier qui génère un impact sur le paysage et l'environnement.

Δ Lutter contre l'insalubrité

Les efforts constatés sur la commune concernent aussi bien l'insalubrité que le cadre de vie, notamment au Village.

On notera que :

- Les quelques constructions vétustes sont amenées à être réhabilitées ou bien démolies pour des besoins d'emplacement pour des espaces publics ;
- Les rues sont propres (mise à disposition de pots ensablés pour les mégots, conteneurs collectifs hors du Village dans une construction affectée à l'usage) ;
- Stationnement règlementé dans le vieux village ;
- Caniveaux centraux dans les rues et ruelles empierrés permettant l'évacuation des eaux de nettoyage des pas de portes, ainsi que des espaces publics ;
- Enseignes discrètes avec une composition respectueuse des lieux (aucune pollution visuelle).

Δ Assurer le développement de la commune :

Bien que la commune de Castelnou n'ait pas de projet conséquent pour le développement de l'habitat (capacités d'accueil en termes de population), elle a envisagé de promouvoir certaines actions pour l'hébergement touristique et le commerce.

Ces opérations ne peuvent s'envisager que dans la Plaine au regard du PADD et se traduisent dans les orientations d'aménagement par les schémas qui concernent ces opérations.

Dans le contexte de la fréquentation touristique de Castelnou, la Commune depuis longtemps fait des efforts pour accueillir les « visiteurs ».

Ses capacités en termes de stationnements pour le public sont à présents insuffisantes et pour améliorer la circulation et les disponibilités en aires de stationnements, elle prévoit des aménagements aux abords immédiats du site de l'Eglise (abords actuellement réservés aux véhicules et transports en commun).

Elle a aussi des disponibilités en terrains lui appartenant pour renforcer les équipements publics quels qu'ils soient en continuité de l'actuelle salle polyvalente ou communale et des garages existants.

Ces installations communales ne sont pas visibles depuis l'entrée du Village qui présente un accueil de l'office du tourisme, l'accès aux aires de stationnements et le porche d'entrée au village historique (ces installations se tiennent en contrebas sur un versant du relief).

Opérations et actions à mettre en valeur

- Dans la Plaine...aux abords d'un axe de circulation structurant et d'échange.



- Une opération permettant le développement touristique par la réalisation d'un hôtel restaurant qui présente pour la Commune un intérêt certain et une opportunité se situant hors de toutes protections des monuments historiques et sites.



Ce secteur est un espace peu important au regard de l'étendue du Pla de Raille, région agricole où il se situe. Le site est un micro espace naturel où s'y trouve aussi de Mas del Gall avec son espace de loisirs aménagé.

Le périmètre de notre secteur ne concerne pas les espaces aménagés du Mas existant.

Δ Traitement Paysager – Organisation et fonctionnement :

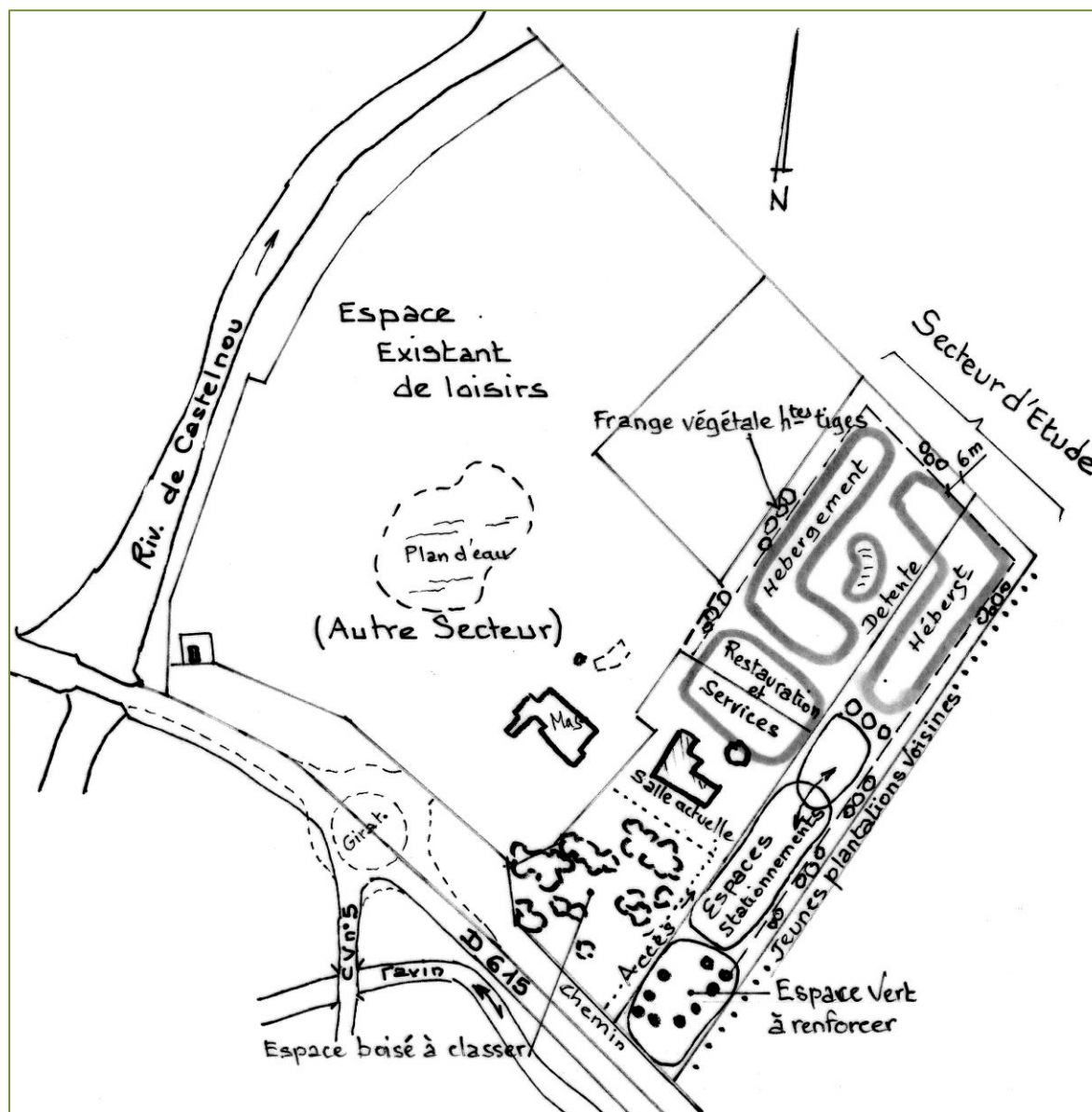


Schéma d'organisation

Pour ce secteur, des traitements paysagers aux limites sont à envisager, ainsi que la protection des arbres isolés et d'une masse boisée figurant ainsi au schéma d'organisation.



Vue 1 sur la partie boisée, depuis le chemin du Pla de Railla

L'ensemble des constructions qui seront envisagées devront se positionner en fond de terrain, derrière l'actuelle salle à usage de réception pour banquets.

Aussi, dans le schéma d'organisation des espaces, sont à prévoir le renforcement du végétal existant en front du chemin d'accès et pour le stationnement des « touristes » à proximité des structures à créer et existantes.

Dans l'ensemble, le piétonnier devra être favorisé de manière à éviter l'interpénétration des modes de déplacement (une seule zone de stationnement permet de solutionner ce problème et d'économiser l'espace en terme de voirie).

Les futures constructions présenteront un recul par rapport aux limites visibles du terrain de manière à éviter l'émergence trop importante des façades et des couvertures, en partie marquées par le végétal à créer aux limites.

Les annexes seront à éviter sur les limites du terrain afin de parer à un désordre et un déséquilibre des volumes construits.

L'espace boisé est à considérer comme un espace boisé classé à préserver, ainsi tout traitement minéral au sol est malvenu.

Seule la présence d'une surface engazonnée peut s'envisager.



Vue 2 sur arrière du terrain ou fond de terrain, depuis chemin exploitation

Δ Aspect socio-économique :

La capacité d'hébergement touristique qui peut s'envisager est estimée à 80 chambres doubles, soit une population en pleine capacité de 160 personnes.

L'activité restauration fonctionne de pair avec l'activité hébergement et devrait accueillir 200 places en comptant une clientèle locale non touristique.

En termes d'emploi, c'est aussi la création d'une dizaine de postes permanents.

Il est envisagé les logements du directeur et du gardien sur place, ces logements devront s'intégrer aux corps des principaux bâtiments hôtel et/ou restaurant) et ne pas se concevoir en habitation isolée.

■ Une opération d'ensemble ou des constructions à regrouper afin d'y favoriser le commerce de proximité pour les habitants de l'Auxineill, et aussi accueillir les personnes de passage qui empruntent la route départementale.

Δ Sur le plan de l'organisation et du traitement paysager :

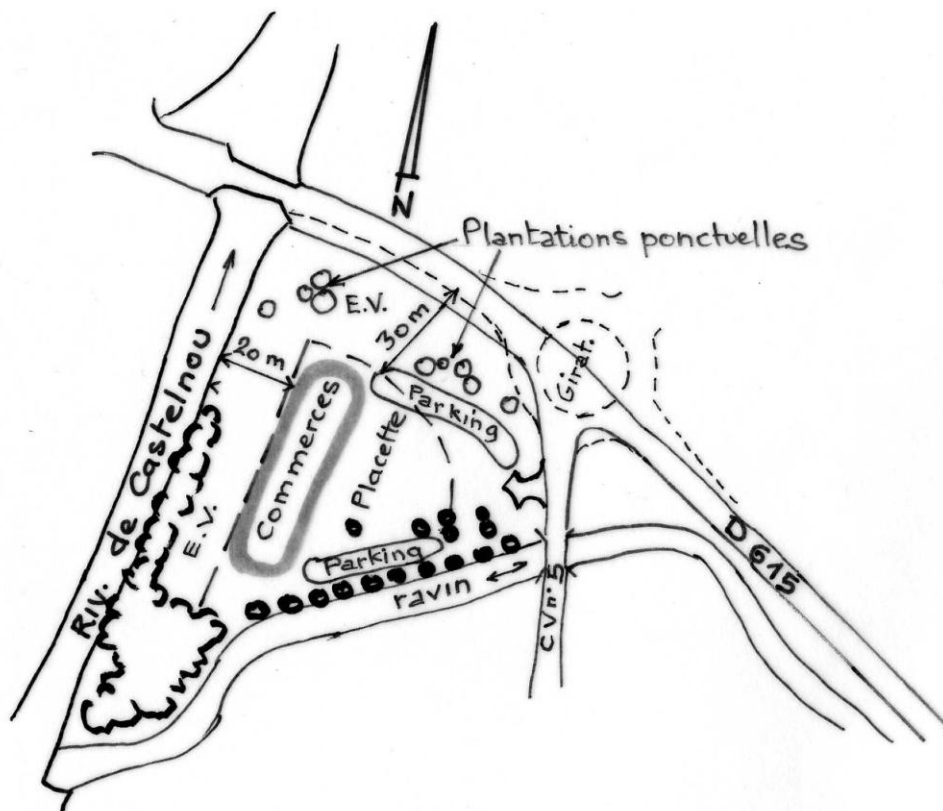
Pour ce secteur, très visible depuis la RD 615, les constructions devront être réalisées en traditionnel et présenteront une unité de traitement architectural sur l'ensemble.

Les quelques ilots de plantations qui viendront enrichir les lieux ne devront pas masquer la visibilité des usagers de la route, et permettre une lecture claire et rapide des constructions qui seront édifiées.



Vue 1 sur les infrastructures routière après le pont sur la rivière du "Castelnou", coté Castelnou et sur une partie du secteur (sur la droite.)

Ci-après, le schéma d'organisation.



L'accès se faisant sur le CV n°5 de las Coste, il sera étudié en accord avec les services compétents du Conseil Général.

Les aires préférentielle de stationnements devront s'inspirer du schéma d'organisation présenté ci-dessus et devront recevoir un traitement simple (stabilisé de carrière, gravillons damés,...).

Une placette devra être aménagée auprès de l'emprise du bâti de manière à y apporter un plus et permettre aussi le déroulement de manifestations commerciales ponctuelles.

Δ Sur le plan socio-économique :

Dans ce secteur, il pourra y être admis 6 établissements à caractère commercial, artisanal et de services :

- du commerce de base : boulangerie/point chaud ; Alimentation générale/épicerie ; Fruits et légumes/produits locaux.
- des services liés à la santé (individualisés ou regroupés) : infirmière, médecin, kinésithérapeute,...
- tout autre activité qui justifierait son installation (multiservices).

Δ Sur le plan de l'habitat et l'accueil d'une nouvelle population active :

On peut estimer l'installation de 6 ménages et une population globale nouvellement venue d'environ 20 habitants.

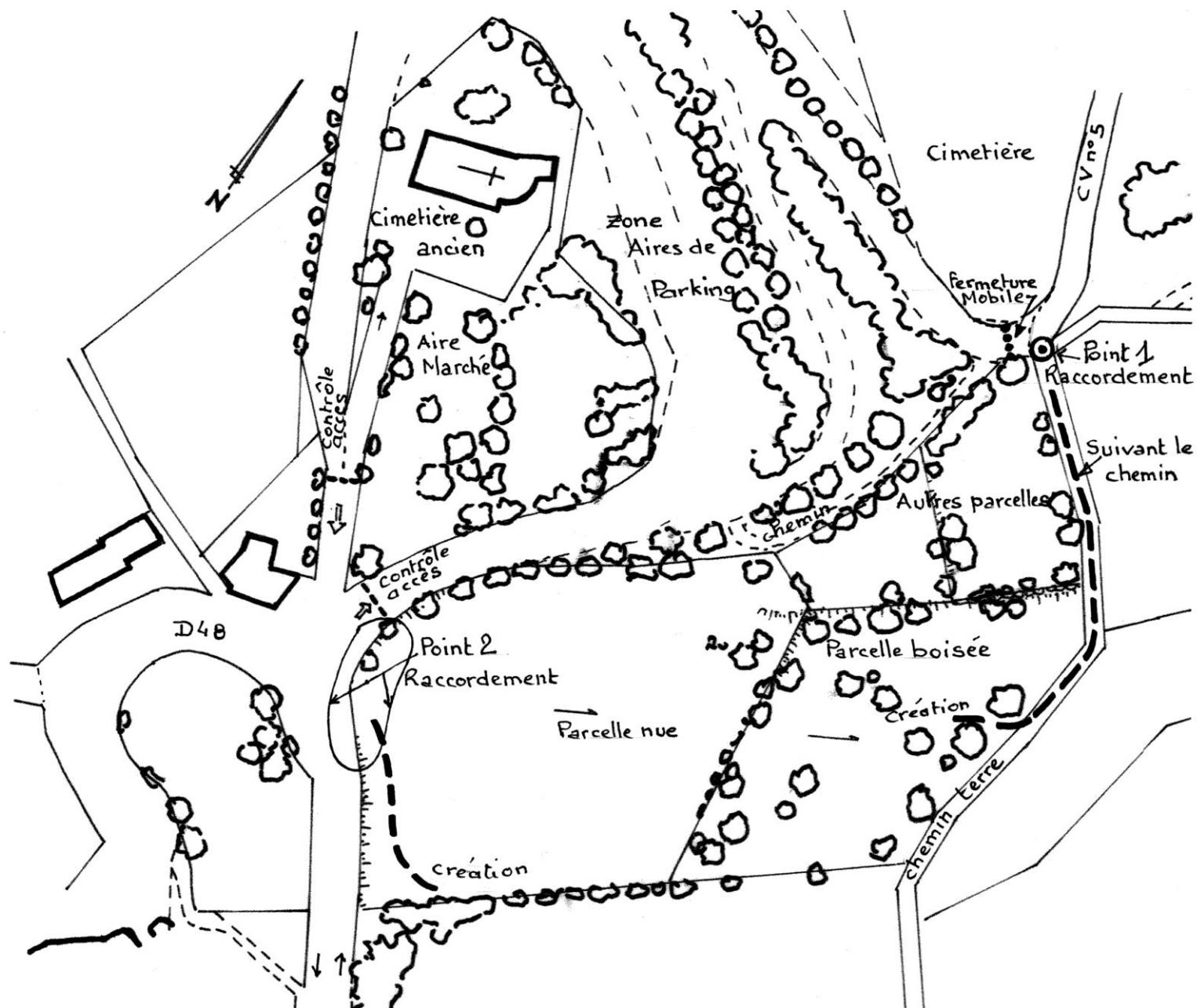
L'emploi peut s'entrevoir en activité familiale et donc on peut estimer une population moyenne active de 10 à 15 personnes et de tendance de 30 à 40 ans.

Afin de respecter l'orientation qui est donnée à ce secteur, l'habitat qui sera réservé par établissement devra être plafonné à un maximum de mètres carrés.

► Dans l'environnement du Village... aux abords de l'Eglise "Ste Marie del Mercadal".

■ Les aménagements prévus par la Commune pour améliorer la sécurité des usagers et mettre à disposition des capacités suffisantes pour l'accueil d'une population touristique.

▫ Créer un embranchement de la route qui mène à l'Auxinell.



La "quête" de surfaces disponibles et aménageables pour réaliser des aires de stationnements amène la Commune à repenser l'organisation des circulations des véhicules sur le site actuel et ainsi **envisager** un embranchement du CV n°5 dit de "las Costes" de manière à libérer des places supplémentaires et à les réorganiser dans un cadre très arboré.

La possibilité sur le plan topographique et technique de créer un tronçon de route, empruntant une partie du chemin de terre existant depuis la courbe près du cimetière, avec un tracé à adapter jusqu'à l'entrée du Village, est une solution envisageable de moindre impact sur l'environnement, le végétal l'accompagnant.

Le schéma qui est présenté montre le départ du tracé, avec un végétal d'accompagnement sur des terrains aussi bien arborés que dénudés de présence végétale.

Afin de ne pas créer un effet de "couloir" dû à un alignement de part et d'autres d'arbres à hautes tiges uniquement, il est préconisé à la Commune de planter sporadiquement quelques arbres d'essence locale, à haute tige, pour donner du "rythme" et de planter des végétations basses en complément le long de cette route à créer, notamment dans sa partie la plus visible.

D'autant que sur le site la végétation existante masque les aires de stationnements actuelles et se compose d'une majorité d'arbres de bon port et de cyprès.



Vue sur le point de raccordement n°1 près du cimetière



Vue départ sentier piétonnier et possible raccord de terrain à la voie



Vue sur le point ou espace de raccordement n°2 à la D48

▫ Réorganiser, agrandir et aménager les aires de stationnement

Les aires actuelles de stationnement sont insuffisantes au vu de la fréquentation touristique (+ de 400 000 visiteurs/an) et ne laissent guère de choix à la Commune de Castelnou.



Aire de stationnement actuelle, coté Est.



Bifurcation de voies intérieures, coté Est

Dans cet état de situation "inacceptable", Castelnou **envisage** d'une part d'agrandir à l'ouest et à l'est du site et d'autre part de réorganiser à l'est les zones de stationnements existantes.

Afin de contrôler l'accès et la sortie de nos aires de stationnements, elle prévoit d'installer un système payant et d'obliger ainsi les usagers à avoir un comportement "raisonnable" (Eviter des positions de véhicules en sens interdit, comme c'est le cas actuellement).

Voir croquis ci-après des lieux et des accès.





Vue limite haute bordée de cyprès

Les espaces d'agrandissement devront être pensés de manière à "coller" au mieux au terrain, d'où un "état des lieux" et un "projet" à effectuer par un cabinet de géomètre expert.

Un plan des plantations à réaliser devra être retenu pour favoriser l'intégration paysagère des aires créées, de la route d'embranchement et positionner les raccourcis piétonniers.



Vue générale sur parcelles ajoutées au secteur avec chemin



Vue dans le sens de la pente, aux limites arborées



Vue intérieure vers l'Est, parcelle inférieure arborée

La Commune envisage aussi de **réserver** des aires "libres" pour les habitants de Castelnou, en dehors des zones contrôlées et ainsi mettre à leur disposition suffisamment de places de stationnement.

Parmi les aires de stationnement, d'autres sont affectées aux besoins de la salle communale.

Aussi, d'y permettre des emplacements pour **les dépôts temporaires** de matériaux et matériels des entreprises qui interviennent dans le vieux village (où il est impossible de stocker, acheminer par camion, si ce n'est à la brouette).

Conclusions

Au travers des Orientations d'Aménagement, la commune de CASTELNOU dans son PLU a tenu à préciser les conditions d'aménagement portant sur les opérations et les actions à mener et clairement définies (bien que peu nombreuses) au regard de l'article L.123-1-4 dans son 1^{er} paragraphe et tout en restant dans le cadre des orientations du PADD.

Ces Orientations d'Aménagement dans leurs traductions graphiques apportent des réponses de manière à satisfaire également aux principes énoncés à l'article L.121-1 et plus généralement aux principes de l'article L.110 du code de l'urbanisme.