

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

CAUDIES-DE-FENOUILLEDES

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIÈCE

3

PLU approuvé par DCM le 26/09/2019

Modification Simplifiée n°1 approuvée par DCC le 20/05/2025

PARCE QUE LES PROJETS DE DEMAIN...

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Caudiès de Fenouillèdes, comporte 4 orientations générales d'aménagement, visant à renforcer terroir, histoire et culture comme piliers de son identité.

- Recréer une forte dynamique locale
- Choisir un développement équilibré
- Préserver l'âme de Caudiès
- Opter pour la précaution environnementale

Le travail effectué en amont a permis non seulement d'identifier les besoins de la commune mais aussi de définir les directions à privilégier dans son projet de développement.

L'objectif de croissance démographique se conjugue donc avec formes urbaines réfléchies, fonctionnement du village et équilibre social dans une logique de développement durable.

C'est en respect avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et ses orientations générales, que la Commune a défini ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elles présentent les principes retenus pour la réalisation des opérations à venir, planifiées par secteurs et par thématiques d'action :

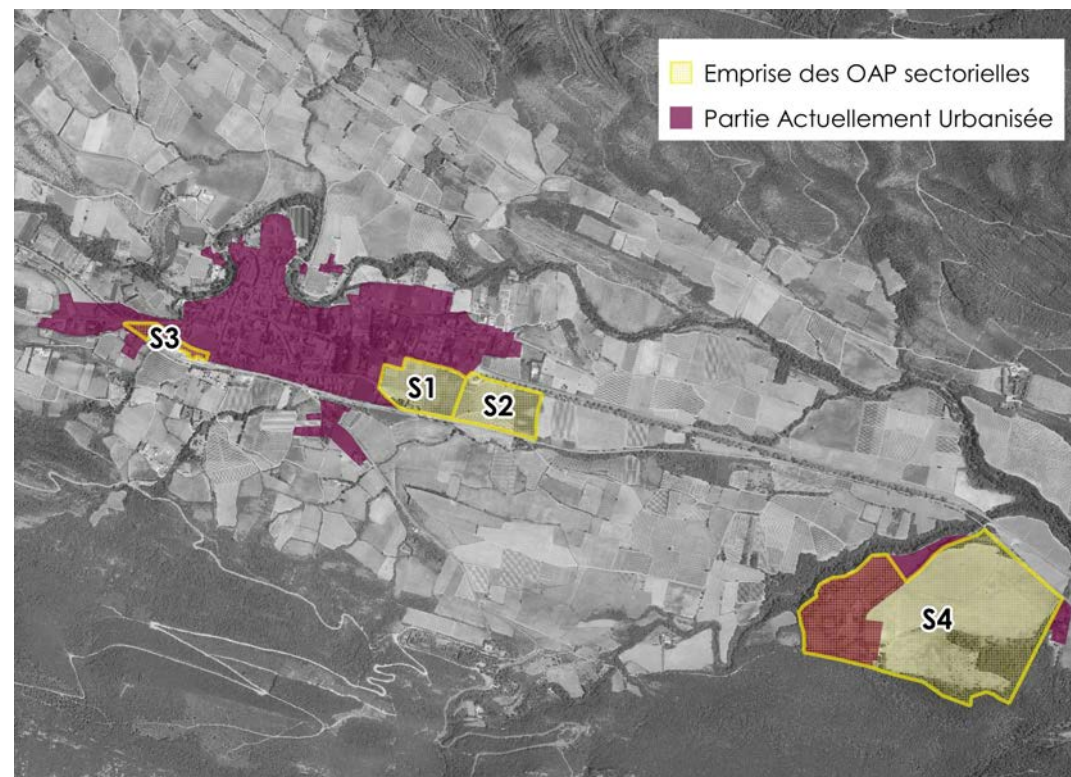
Les OAP sectorielles

- S1 : Le Stade.....p.3
- S2 : Le Pla : ZAE Boisp.6
- S3 : La Gare.....p.9
- S4 : Castel Fizel.....p.11

Une OAP thématique

- T1 : Déplacements et sentiers de découvertep.14

... SE PRÉPARENT AUJOURD'HUI



Une orientation d'aménagement et de programmation a une portée normative, dans un rapport de compatibilité :

article L152-1 du Code de l'Urbanisme : « Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Leur degré de précision est fonction de l'avancement de la réflexion et du niveau d'engagement souhaité par la Commune. Les Orientations présentées se limitent dans le détail pour ne pas se révéler contraignantes pour les opérations envisagées.

Les Orientations d'Aménagement s'appuient sur l'Approche Environnementale de l'Urbanisme. Elles sont l'expression des projets menés avec la Commune.

S1. Le Stade

Bâtir un nouveau quartier résidentiel

OBJECTIFS

L'objectif est de créer un nouveau quartier à dominante résidentielle, de façon à répondre au besoin en logements prévisible pour l'atteinte de l'objectif démographique.

Sur une emprise totale de 4,2 ha dont 1 ha dédié à l'aménagement d'un parc public, c'est un secteur de développement logique et prioritaire de la commune, en continuité de l'urbanisation existante.

PRINCIPES DE COMPOSITION

La forme urbaine visera l'harmonie, la qualité de vie, l'économie de foncier en évitant l'uniformité. Le projet devra tendre vers une mixité de formes et de densités.

Un aménagement par opérations d'ensemble est nécessaire. Chacune devra respecter les principes écrits et schématisés de cette OAP, sans compromettre la bonne réalisation des opérations suivantes.

Le quartier comprendra un parc public d'1 ha, en limite Est, immédiatement accessible par les voies internes du quartier. Ainsi n'est-il pas imposé à chaque opération d'aménager des espaces publics. Le traitement des rues, espaces publics et de rencontre les plus usités, devra toutefois être soigné. Une placette centrale sera également aménagée.

Le phasage proposé sur le schéma est indicatif. Chaque phase peut comprendre plusieurs opérations, qui devront toutefois assurer une continuité de l'urbanisation d'Ouest en Est.

La première phase sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage communale (environ 20 logements en une ou plusieurs opérations). La deuxième phase présentera une densité moyenne similaire, avec des lots de 500 m² en moyenne.

SECTEUR DU STADE

INTÉGRATION PAYSAGÈRE

L'urbanisation du secteur du stade sera de nature à renforcer la lisibilité en entrée de ville et permettra d'équilibrer le développement de part et d'autre de la RD 117, harmonisant la limite urbaine et assurant une meilleure lisibilité de l'entité villageoise.

Une frange végétalisée et arborée en limite de départementale assurera un traitement qualitatif dans le paysage bâti. Ce tampon intégrera la piste cyclable et piétonne, et l'ouvrage de rétention hydraulique.

Pour la conception de cet ouvrage de rétention, le principe de noue paysagère devra être étudié comme alternative prioritaire (en fonction des contraintes techniques et de viabilisation).

Par ailleurs le projet de quartier préservera les arbres et haies identifiées sur le schéma de principe en page suivante. Ce maillage sera complété par

- des plantations nouvelles, dont l'implantation reste libre sur l'emprise du projet (surfaces non construites et stationnements) mais avec l'obligation de n'utiliser que des espèces locales et non invasives

- La conservation de surfaces en plein terre dans les lots privatifs

Bien qu'en dehors des périmètres de protection des monuments historiques, l'architecture et les revêtements utilisés devront s'inscrire en harmonie avec leur environnement construit et naturel.

ACCÈS ET VOIRIE

La desserte se fera par le prolongement de la rue du Stade, afin d'éviter des sorties dangereuses sur la RD 117. Un élargissement de la rue du Stade est prévu en amont, pour permettre une circulation à double sens des véhicules.

Les voies publiques ou privées ouvertes au public devront être doublées de trottoirs, sur une emprise totale de 6,50m (5m carrossables + 1,50m circulation piétonne, sans bordure entre les deux).

Les accès à toute opération de 5 lots ou plus, devront également prévoir une voie piétonne en continuité avec le maillage existant.

Les voies internes de chaque opération devront permettre une continuité avec les opérations ultérieures.

Le projet de voie cyclable et piétonne, pour la sécurisation des déplacements entre le giratoire en entrée de ville Est et le centre-bourg (voir OAP T1), longera la limite Nord du quartier.

MIXITÉ DE L'HABITAT

Au moment de l'approbation du PLU, le parc de logements sociaux de la commune est excédentaire puisque 4 logements restent vacants. Si la situation s'inversait et qu'une demande émerge, les opérations prévues sur ce secteur intégreront une part de Logements Locatifs Sociaux, dans la limite de 30% du programme total de logements.

SECTEUR DU STADE



S2. Le Pla : ZAE Bois

Un pôle communautaire

LE PLA : ZAE BOIS

OBJECTIFS

Dans le cadre de sa politique de développement économique et d'aménagement de l'espace, la Communauté de communes Agly-Fenouillèdes s'engage dans la création de trois zones d'activités ont une à Caudiès qui sera spécialisée dans la valorisation économique de la ressource Bois sous toutes ses formes.

Le site retenu s'étend sur 4,4 ha en entrée de ville Est, entre la RD117 et la voie ferrée et en continuité de l'urbanisation

PRINCIPES DE COMPOSITION

Le secteur est destiné à l'accueil d'activités spécialisées dans la valorisation de la filière bois (bois-énergie, bois construction, artisanat...).

Le plan de masse sera précisé par le projet d'aménagement en fonction des contraintes techniques liées à l'activité économique s'y implantant. Dans tous les cas, une vitrine qualitative et structurée depuis la route devra être réalisée.

L'aménagement se réalisera en 3 tranches successives.

INTEGRATION PAYSAGERE

De nombreuses mesures devront être retenues :

- Paysagement des espaces de stationnement,
- Traitement spécifique du carrefour d'entrée,
- Priorité donnée à un traitement paysager de l'ouvrage de rétention,
- Imperméabilisation des sols limitée,
- Privilégier les espaces de pleine terre en évitant les alignements et les espèces horticoles pour préserver la naturalité du site,
- Intégration des zones de stockage situées au sud du côté de la ligne du Train du Pays Cathare et du Fenouillèdes (écran paysager).

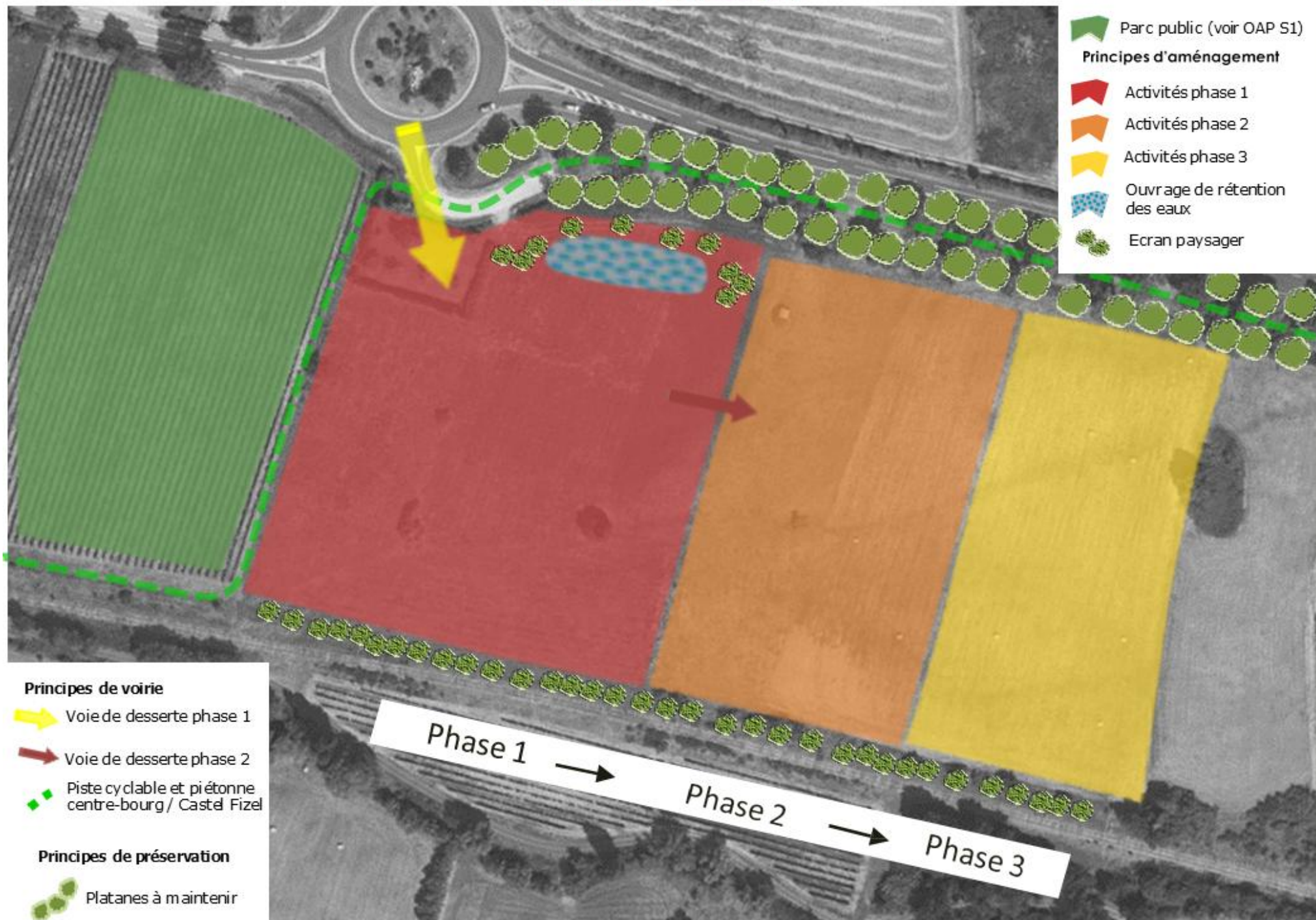
ACCES ET VOIRIE

La desserte se fera par l'accès existant connecté au giratoire à l'entrée du bourg.

Les voies internes seront précisées par le projet d'aménagement en fonction des contraintes techniques liées à l'activité économique s'y implantant.

Le projet de voie cyclable et piétonne pour la sécurisation des déplacements entre le giratoire en entrée de ville Est et le centre-bourg, longera la limite ouest de la ZAE.

LE PLA : ZAE BOIS



S3. La Gare

Ré-aménager le site

OBJECTIFS

Malgré son potentiel particulièrement intéressant, le secteur de la Gare est actuellement en cours de désaffectation : ancienne cave coopérative fermée, activité de l'usine Imerys terminée. La gare est louée par la commune pour le stockage du matériel d'entretien du Train Rouge, mais les travaux mécaniques se font à l'extérieur faute de bâtiment technique.

Le Train Rouge est pourtant un outil efficace de promotion du territoire, et la gare de Caudiès fait partie de ses vitrines. L'objectif est ainsi pour la commune, de revaloriser ce quartier en en faisant un lieu de convivialité et d'évènements (expositions, réceptions, dégustations...).

Un deuxième objectif sera de développer les équipements de frêt ferroviaire et de les adapter à un usage pour la filière bois.

PRINCIPES DE COMPOSITION

Il s'agit surtout de réaffecter les bâtiments existants à de nouvelles destinations qui servent l'objectif de mise en valeur touristique :

- La Gare : accueil des passagers du Train Rouge, et salle d'exposition pour les événements temporaires
- L'aile Est de la cave coopérative est délabrée, elle devra être détruite
- Une partie de l'aile Ouest sera aménagée pour la réception touristique (salle, exposition permanente, dégustation...). L'autre partie pourra rester affectée à l'activité viticole

De nouveaux aménagements sont aussi à prévoir :

- Ateliers techniques Train Rouge : à construire sur l'emprise de l'usine désaffectée existante, après son démantèlement
- Aménagement d'une zone de chargement : pour le frêt à développer (grumes, bois déchiqueté...)

INTÉGRATION PAYSAGÈRE

Les arbres existants seront maintenus.

La conception du bâtiment technique (ateliers du Train Rouge) devra être particulièrement soignée en termes de qualité architecturale.

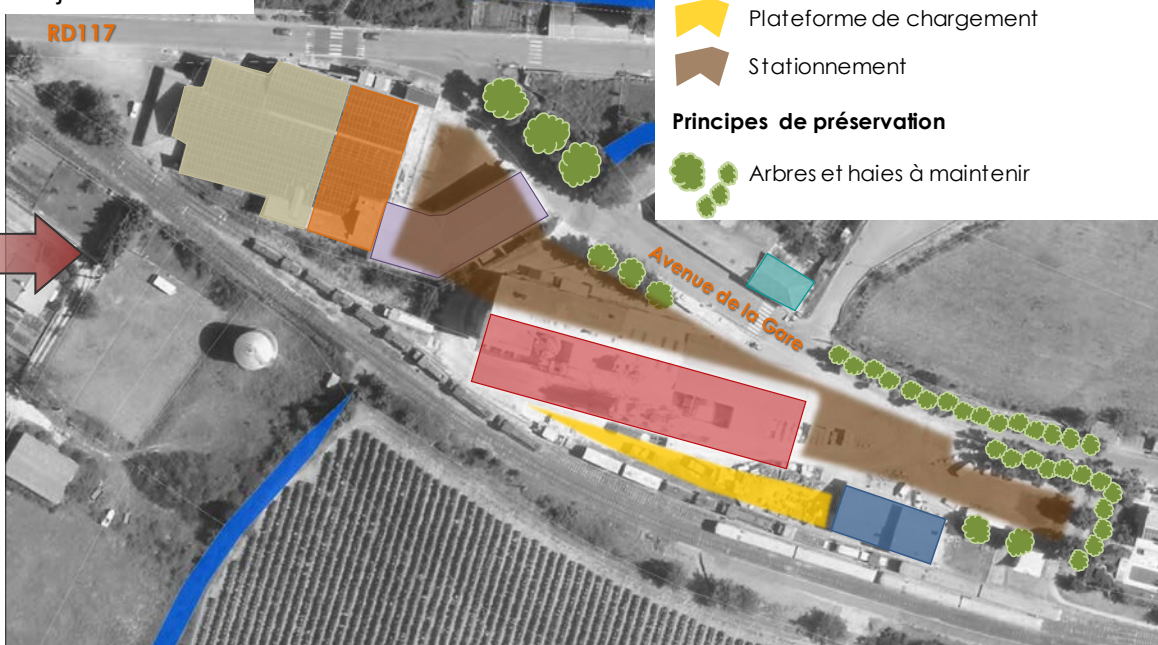
ACCÈS ET VOIRIE

Les accès actuels sont suffisant (avenue de la Gare).

L'aire de stationnement existante sera conservée et éventuellement étendue selon les besoins.



Projection à terme



S4. Castel Fize

Développer un tourisme qualitatif

CASTEL FIZEL

OBJECTIFS

L'objectif est de développer une unité touristique et sportive de grande qualité, en continuité de l'urbanisation existante (camping, centre équestre et Mas de la Pinouse).

Les aménagements planifiés visent à restructurer le site pour améliorer son rayonnement et répondre à des besoins spécifiques du grand territoire, dans le respect de l'écrit paysager qui le caractérise.

PRINCIPES DE COMPOSITION

Le centre de vacances existant (géré en délégation de service public) sera étendu par un terrain de camping pour améliorer sa rentabilité et diversifier son offre.

Le centre équestre, qui occupe aujourd'hui le Mas de la Pinouse, sera ré-installé dans un nouveau bâtiment mieux adapté. La construction sera implantée à l'Est du camping, à l'interface avec les prairies communales, sur une surface estimée à environ 800 m². Un manège pourrait y être adjoint. Le parc à chevaux aujourd'hui installé devant le Mas, serait lui aussi déplacé à l'Est et au Sud du secteur. Une gestion conservatoire est attendue sur les zones humides (prairie et boisements) identifiées : rotations, modulation du chargement, ... de façon à préserver le fonctionnement écologique actuel.

La maison de maître sera ainsi libérée et pourra accueillir un établissement hôtelier de grande capacité, un équipement public à vocation environnementale, ou un autre projet (recevant du public) d'intérêt général pour la promotion du territoire.

L'ensemble constitue une Unité Touristique Nouvelle (locale) au sens de la Loi Montagne.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE

Les aménagements veilleront à respecter le site, et à maintenir les arbres existants.

Les abords du Mas de la Pinouse feront l'objet d'un traitement paysager particulièrement soigné, dans un esprit naturel.

Le corridor écologique du Saint-Jaume et de ses galeries boisées humides, en frange Nord-Ouest du projet, ne devra pas être impacté.

L'architecture et les revêtements utilisés pour le nouveau centre équestre comme pour la restauration du Mas de la Pinouse, devront être de bonne qualité architecturale et s'inscrire en harmonie avec leur environnement naturel.

ACCÈS, VOIRIE ET ÉQUIPEMENTS

Une nouvelle voie carrossable sera aménagée pour l'accès au centre équestre, greffée sur la voie existante.

Concernant les déplacements alternatifs à la voiture :

- Un projet de halte ferroviaire pourrait être mené à bien sur la ligne du Train Rouge, au droit de Castel Fizel
- La piste cyclable reliera le site au centre-bourg.

Le site est connecté par le chemin des demoiselles au réseau de sentiers de randonnée : vers ND de Laval, vers le château de Castel Fizel et ceux de Fenouillet.

Les aménagements incluront les équipements nécessaires à la défense incendie, conformes au règlement départemental et proportionnés au niveau de risque encouru.

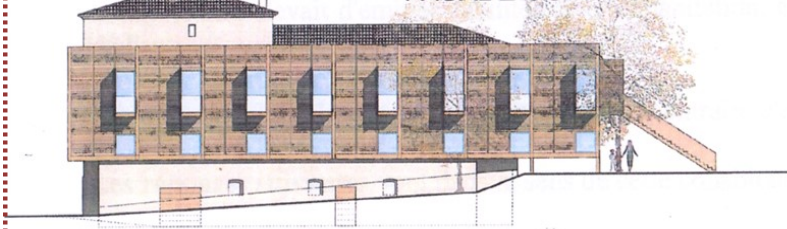
Par ailleurs, une extension de la STEP est à prévoir lors de l'extension du camping.

Un exemple d'aménagement envisageable pour la mise en valeur du Mas de la Pinouse

FACADE NORD DE L'HOTEL-RESTAURANT

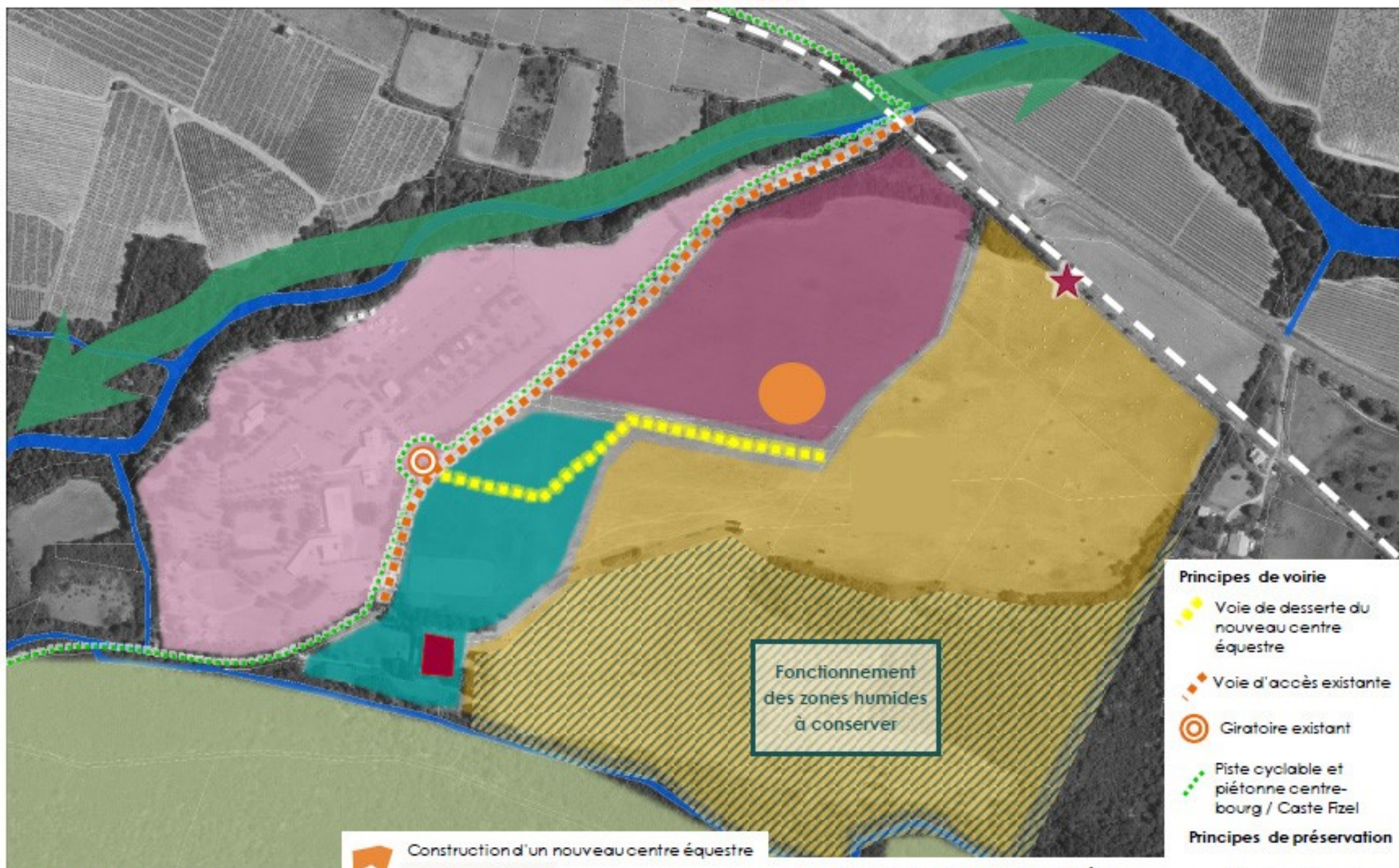


FACADE OUEST



CASTEL FIZEL

OAP n°S4 : schéma



T1. Déplacements et sentiers de découverte

Faciliter les circulations douces

DÉPLACEMENTS ET SENTIERS DE DÉCOUVERTE

OBJECTIFS

Les objectifs sont multiples concernant les déplacements dits « doux » :

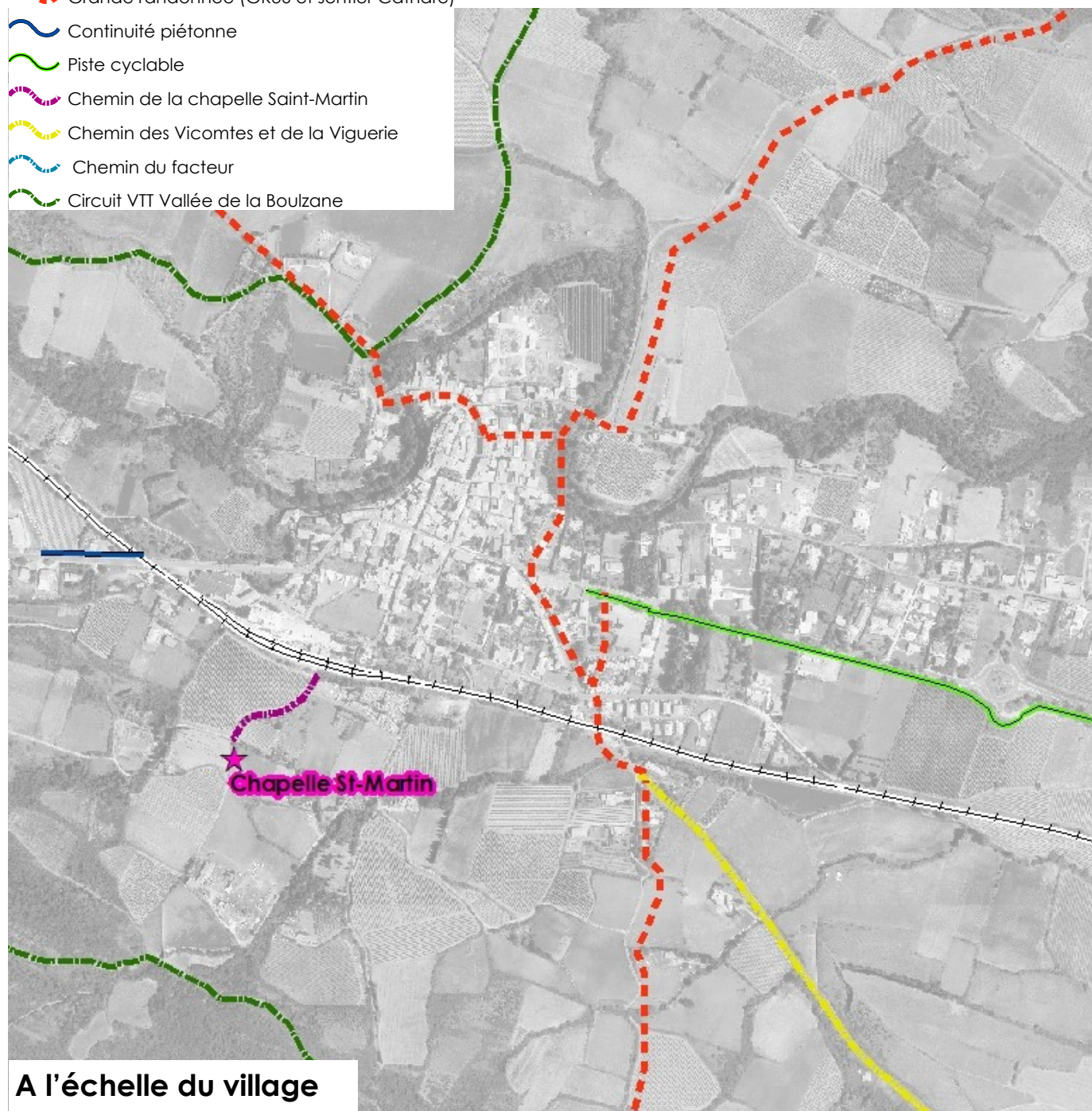
- Sécuriser la circulation quotidienne des piétons et cyclistes, en particulier en entrées de ville où le comportement des automobilistes est encore très routier
- Protéger et mettre en valeur les sentiers de découverte du grand territoire
- Créer de nouvelles boucles reliant le village aux secteurs d'intérêt

Pour la sécurisation des piétons et cyclistes, le trottoir existant en entrée Ouest sera prolongé jusqu'à la salle polyvalente. Il s'agira aussi de créer une piste piétonne et cyclable entre le village et le giratoire en entrée de ville Est, le long de la départementale. Cette nouvelle voie joindra la voie verte prenant naturellement place sur la contre-allée de la route, puis prolongée jusqu'à Castel Fizel. La traversée du Saint-Jaumes sera assurée par une passerelle au niveau du Pont de rec Negre.

Les sentiers et chemins de découverte et de randonnée, existants et reconnus, doivent être protégés : GR36, sentier cathare, chemin des vicomtes et de la viguerie, sentiers inscrits au PDIPR.

Ce réseau déjà dense de chemins, support d'animations et événements autour du patrimoine historique et environnemental de Caudiès, sera complété par la mise en valeur du chemin des Demoiselles qui permet de rejoindre ND de Laval depuis le centre de Castel Fizel.

- Grande randonnée (GR36 et sentier Cathare)
- Continuité piétonne
- Piste cyclable
- Chemin de la chapelle Saint-Martin
- Chemin des Vicomtes et de la Viguerie
- Chemin du facteur
- Circuit VTT Vallée de la Boulzane



A l'échelle du village

DÉPLACEMENTS ET SENTIERS DE DÉCOUVERTE

A l'échelle du territoire

- ★ Patrimoine historique
- ★ Patrimoine minéral
- ★ Bâti isolé
- GR
- Voie à conserver
- Voie à aménager
- Voie à créer

OAP n°11 : schéma

