

Plan Local d'Urbanisme

Commune de
CASTELJALOUX

REVISION N° 4

MODIFICATION N° 1

**Projet d'Aménagement
et de
Développement Durable**

Date du PLU approuvé 28 Septembre 2007

Date du PLU modifié le 27 Mars 2009

2

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT	4
1-Développement économique et démographique	4
1-1 : développement et implantation des activités industrielles	4
1-2 : développement et implantation des activités artisanales et de service	4
1-3 : développement et implantation des activités commerciales	4
1-4 : développement de l'économie liée au tourisme	4
1-5 : besoins en urbanisation pour l'accueil de populations nouvelles	5
2-Aménagement de l'espace :	5
2-1 : équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels boisés et zones agricoles :	5
2-2 : utilisation économe de l'espace :	5
2-3 : diversité des fonctions urbaines dans les quartiers et dans le centre ville:	6
2-4 : reconversion de friches, restructuration de quartiers existants :	6
2-5 : traitement des espaces publics :	6
2-6 : prise en compte des usages :	6
2-7 : préservation du patrimoine paysager, architectural et urbain :	6
2-8 : zone de La Bartère :	7
3-Environnement :	7
3-1: protection des espaces naturels :	7
3-2: gestion de l'eau et de l'assainissement:	7
3-3: prévention des risques naturels et industriels:	8
3-4: nuisances sonores, qualité de l'air et des sols :	8
3-5: gestion et traitement des déchets (collecte, stockage, élimination) :	8
4- Equilibre social de l'habitat :	8
4-1 mixité sociale dans l'habitat	8
4-2 offre diversifiée	8
5-déplacements et transports :	8
5-1 maîtrise des besoins en déplacements : transport en commun, transport individuel motorisé, vélos, piétons	8
5-2 cohérence urbanisme/ déplacements	8
5-3 sécurité des déplacements	9
6- Equipements et services	9
6-1 équipements scolaires	9
6-2 équipements de loisirs, touristiques et sportifs	9
6-3 équipements de santé	10
6-4 équipements administratifs et de sécurité	10

INTRODUCTION

La notion de développement durable (« *sustainable development* ») qui est au cœur des débats à l'échelle mondiale en ce début de 21^e siècle, figure dans la loi SRU du 13 décembre 2000 et doit être développée dans le document « PADD ».

Elle vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des futures générations de répondre aux leurs.

Elle s'articule autour de trois principes fondamentaux :

- la protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie
- l'équité et la cohésion sociale
- l'efficacité économique susceptible de modifier les modes de production et de consommation

L'objectif est de résoudre les problématiques des agglomérations :

- l'étalement urbain et ses conséquences : la dégradation des sites naturels périphériques, l'éloignement des groupes sociaux, les durées, complexités et coûts des déplacements motorisés, les augmentations de budgets des collectivités locales
- la spécialisation des quartiers qui induit des effets de ségrégation sociale
- la surconsommation des espaces naturels et ruraux, le gaspillage des ressources naturelles

Le PADD définit

- Dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Il peut aussi préciser

- 1 – Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
- 2 – Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
- 3 – Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- 4 – Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
- 5 – Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L 111 - 1 - 4 ;
- 6 – Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages

La mise en œuvre de ces principes de développement renvoie aux enjeux d'aménagement suivants (art 121-1 de la loi SRU) :

-l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et paysages d'autre part.

-la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives et culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et la gestion des eaux.

-une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

1-Développement économique et démographique :

Le développement économique et démographique est une priorité du plan d'aménagement, afin d'inverser la tendance à la baisse démographique constatée depuis 1968, et de permettre le maintien ou l'extension des activités économiques présentes sur la commune.

1-1 : développement et implantation des activités industrielles

La zone des activités industrielles, située au Nord du centre ville, pourra se développer à partir d'une entrée (giratoire) depuis la déviation Nord, projetée à court terme, et autour de la gare de marchandises réimplantée au cœur de la zone. Le souhait est de confirmer une zone assez large pour accueillir et développer des activités consommatrices d'espace (transformation du bois, transports) et d'inciter au regroupement de celles aujourd'hui situées près des zones d'habitat. Ceci doit être compatible avec la protection de zones naturelles fragiles (vallée de l'avance) et la qualité du paysage d'entrée de ville (RD 933).

1-2 : développement et implantation des activités artisanales et de service

Ces activités continuent à se développer à proximité de l'entrée de la déviation Nord sur la RD 655 ou, pour les activités non polluantes et bruyantes ainsi que les activités de service, dans les zones urbaines du centre ville.

1-3 : développement et implantation des activités commerciales

Il n'est pas prévu de zone commerciale nouvelle en dehors du centre ville.

Une extension mesurée du pôle existant sur la RD 933 (autour de Intermarché) a été réalisée.

Une zone commerciale de centre ville est possible sur l'ancienne emprise SNCF (voir schéma PADD).

Des aménagements des espaces publics du centre ville auront pour but de favoriser l'accessibilité aux commerces du centre, et de rendre la déambulation piétonne plus sûre et agréable, quand le déplacement du trafic poids lourds sera reporté en dehors du centre.

1-4 : développement de l'économie liée au tourisme

Le tourisme est un axe principal de développement économique et de transformation des espaces publics du centre ville. Il s'appuie sur des pôles existants et en développement :

- le pôle de La Bartère autour du centre thermal, avec le centre et ses extensions, la salle de spectacles, les promenades au bord de l'avance.
- le pôle touristique du lac avec le lac et les installations de loisirs et d'hébergement, le golf, le centre hippique
- le centre ville, avec ses quartiers anciens, le jardin public, l'office du tourisme, les rues commerçantes, la piscine et le camping municipal.
- les itinéraires de promenade piétonne et cycliste existants ou à créer au bord de l'avance, qui devront permettre les liaisons entre les différents pôles.

1-5 : besoins en urbanisation pour l'accueil de populations nouvelles

Les priorités en matière d'habitat définies dans l'étude OPAP du PACT 47 sont :

- améliorer l'habitat ancien
- aménager le centre bourg
- augmenter l'offre de logements locatifs
- valoriser le patrimoine architectural de la commune

- renforcer l'attractivité touristique de la commune

Cette étude fait également apparaître une forte vacance de l'habitat ancien au centre ville (20%).

Il est souhaitable d'accueillir des populations nouvelles, en offrant des possibilités d'habitat diversifié : un pavillonnaire regroupé dans des secteurs proches du centre ville, du petit collectif neuf autour du centre thermal, des logements rénovés dans le centre historique.

Les capacités offertes doivent permettre à Casteljalous d'inverser la tendance au déclin démographique observé depuis 1999.

Le nombre important de constructions de maisons individuelles entre 1999 et 2006, laisse espérer une augmentation du nombre d'habitants qu'il faut néanmoins relativiser avec le desserrement de l'habitat existant.

L'hypothèse d'une population autour de 5 000 habitants en 2006 (soit le retour à la population de Casteljalous en 1990), permettrait de planifier dans les zones urbaines existantes ou nouvelles une augmentation de population supplémentaire.

Pour retrouver un équilibre entre population et équipements, l'objectif de la commune est d'atteindre et de dépasser une population de **7000 habitants** à une échéance de 15 ans, soit une augmentation de **2,5% moyenne par an**.

2-Aménagement de l'espace :

2-1 : équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels boisés et zones agricoles :

Les nouvelles zones constructibles seront regroupées dans une couronne autour du centre ville.

Toutefois, quelques hameaux seront confirmés, où l'on pourra permettre une densification ou une extension mesurée

L'objectif principal est de limiter les conflits entre les zones agricoles et sylvicoles avec les zones d'habitat : on favorisera la préservation des exploitations à leur emplacement actuel, et leur capacité d'extension sera recherchée.

2-2 : utilisation économe de l'espace :

Les nouvelles zones d'habitat à proximité du centre proposeront des densités et des hauteurs progressives, afin de favoriser leur intégration aux zones existantes, et d'éviter l'étalement des zones nouvelles.

2-3 : diversité des fonctions urbaines dans les quartiers et dans le centre ville:

Cette diversité s'applique aux fonctions de logement, de commerces, d'artisanat non polluant et non bruyant, de services : Elle se traduit par l'utilisation d'un même règlement pour la zone du centre ville.

Les activités industrielles générant des risques et nuisances seront identifiées et ne seront pas autorisées à proximité des zones d'habitat..

Les zones de loisirs et d'hébergements touristiques pourront faire l'objet de règlement spécifique, afin de permettre une souplesse liée au caractère temporaire de l'hébergement.

2-4 : reconversion de friches, restructuration de quartiers existants :

Les « friches industrielles » ou les zones industrielles incluses dans le centre ville évolueront vers des zones multi-fonctionnelles à dominante habitat, par exemple : ancienne scierie Frauciel

2-5 : traitement des espaces publics :

Un aménagement des espaces publics du centre ville est programmé et sera exécuté quand les ouvrages de contournement seront en service.

Il a pour objectif de conférer au sol une qualité de matériau, de favoriser la pratique piétonne, de permettre du stationnement à proximité des commerces. La priorité sera l'aménagement de la grand rue et boulevard Victor Hugo, de la place Gambetta, place du monument aux morts (direction Est Ouest), et des liaisons avec le centre thermal (rue des Cordeliers et nouvelle entrée depuis la déviation Sud).

Dans les zones à urbaniser, un schéma spécifie les voiries primaires (largeur d'emprise 15 à 20 m) avec chaussée réduite, (accotements plantés, pistes cyclables, stationnement latéral) et les voiries secondaires de desserte (largeur d'emprise 8 à 10 m).

2-6 : prise en compte des usages :

Les usages des espaces publics existants et pris en compte dans les dispositions d'aménagement sont :

- Pratique piétonne du centre ville et des zones de loisirs
- Liaisons vélos entre les sites de loisirs
- Accessibilité automobile et stationnement de proximité pour le centre ville

Les usages nouveaux proposés sont :

- Promenades le long de l'avance

2-7 : préservation du patrimoine paysager, architectural et urbain :

Le périmètre de 500m autour des bâtiments classés (ancien couvent des cordeliers, église Notre Dame, maison à pan de bois sur la Grand Rue, maison du Roy) couvre le centre historique de Casteljalous.

Afin de protéger le patrimoine construit du centre historique (notamment maisons à colombages), il apparaît utile de spécifier une zone et un règlement s'ajoutant aux zones de protection des bâtiments classés, où des prescriptions précises s'appliqueront aux projets de démolition ou de rénovation (façades, toiture, menuiseries, enseignes,...). Ce règlement sera étudié en partenariat avec l'architecte des Bâtiments de France.

La mairie envisage la possibilité de créer une ZPPAUP (Zone Protection Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager).

2-8 : zone de La Bartère :

Cette zone constitue le potentiel principal d'évolution du centre ville. Située entre le centre historique de Casteljalous et le boulevard urbain de contournement, elle reçoit aujourd'hui deux équipements majeurs : la salle de spectacles et le centre thermal, et des premiers logements locatifs (les Sénioriales, les Mousquetaires).

L'urbanisation de cette zone, doit se faire à travers une image très paysagée : bandes vertes autour de l'avance et des bras principaux, plantations et entretiens des ripisylves, espaces verts le long des voies et autour du centre thermal, lien avec le parc public existant.

Les liens de cette zone avec le centre seront multiples : à court terme par la rue des cordeliers, à moyen terme par deux autres accès mis en emplacements réservés.

Depuis le boulevard Sud, la création d'une nouvelle entrée (giratoire) est une disposition nécessaire et très importante du projet urbain.

Cette entrée permettra l'accès au centre thermal, aux logements projetés et au delà au centre ancien, elle minimisera l'effet de coupure que la voie pourrait constituer avec les quartiers extérieurs.

La qualité paysagère de la bande longeant la déviation et les transparences vers le centre constitueront des effets d'invitation qu'il faudra traiter par séquence.

Dans le schéma joint, le recul a été fixé à 50m de part et d'autre de l'axe de la voie. Ce recul reste à confirmer avec le Département et le Service des routes qui établit le projet de déviation.

La largeur de ce recul sur le boulevard urbain pourra être revue, en fonction de l'implantation précise de la voie, du type d'occupation du sol envisagé, et du caractère urbain souhaité pour cette entrée de ville.

3-Environnement :

3-1: protection des espaces naturels :

Les espaces naturels à protéger sont :

- L'avance sur tout son parcours (au Nord, en zone urbaine, autour du lac). L'étude paysagère précise les périmètres de protection.
- Les clairières sur les collines Ouest de la commune et l'Airial de la Forge au Sud.
- Les micro- paysages des petites vallées affluentes de l'avance
- Les vues lointaines depuis les collines
- D'une manière générale, les structures paysagères existantes (ripisylves, arbres isolés, alignements remarquables, haies, bois) qui permettent une bonne intégration du bâti et font la qualité du paysage communal.

Les forêts seront protégées en zone naturelle : sylvicole exploitée (et non EBC).

3-2: gestion de l'eau et de l'assainissement:

Le plan d'assainissement collectif, mis en concordance avec les zones à urbaniser, détermine les zones à urbaniser en priorité.

Les sources près du lac de Clarens (...) sont à protéger : éloignement de l'urbanisation ou d'infrastructures polluantes.

3-3: prévention des risques naturels et industriels:

Les risques naturels sont :

- les feux de forêt : il n'y a pas à ce jour de pare feux.
- les risques d'inondation de l'avance. Le périmètre est fixé au porter-à-connaissance. En l'absence d'une étude hydraulique particulière, on imposera la côte du centre thermal comme côté d'implantation minimum dans la zone de La Bartère.

3-4: nuisances sonores, qualité de l'air et des sols :

Mise en place d'une zone de recul pour l'habitat et d'un programme de plantations le long de la voie de contournement Sud. Cette distance sera de 50m par rapport à l'axe de la voie.

Qualité de l'air : regroupement des zones urbanisées, favoriser les déplacements vélos et piétons

Qualité des sols : assainissement collectif

3-5: gestion et traitement des déchets (collecte, stockage, élimination) :

La collecte est communale

4- Equilibre social de l'habitat :

4-1 mixité sociale dans l'habitat

Les opérations de logements sociaux seront réalisées dans les zones urbaines nouvelles : Elles seront de type locatif ou accession à la propriété.

4-2 offre diversifiée

Les opérations de logements proposeront différents produits en relation avec les besoins : logements pavillonnaires, logements collectifs, tailles et types à préciser

5-déplacements et transports :

5-1 maîtrise des besoins en déplacements : transport en commun, transport individuel motorisé, vélos, piétons

Le transport majoritaire est l'automobile. Il n'existe pas de transport en commun sur la ville. Les déplacements vélos seront favorisés (création de pistes cyclables) entre les sites de loisir.

5-2 cohérence urbanisme / déplacements

Le développement de l'habitat s'effectuera en épaisseur autour des zones existantes, plutôt que le long des axes routiers. Les liaisons transversales inter-quartiers seront privilégiées.

Les déviations projetées (Nord et Sud) permettront des évitements du centre bourg pour les trafics de transit, notamment de poids lourds. Elles ne seront pas sujettes à urbanisation à court terme, mais ne devront pas non plus constituer des coupures dans l'urbanisation existante et future.

5-3 sécurité des déplacements

Les dispositifs visant à la sécurité sont :

- la diminution du trafic de transit par le contournement du centre (poids lourds)
- la réalisation d'une zone de circulation apaisée au centre ville (plateaux piétonniers)
- le traitement des carrefours principaux par des giratoires
- l'aménagement des axes principaux pour une réduction des largeurs de chaussée (5,60 m en centre ville), des plantations d'alignement et de trottoirs élargis.

6- Equipements et services

Les conditions sont créées pour permettre la réalisation des équipements en corrélation avec la nouvelle population : un nouvel hôpital, l'extension des écoles, des parkings de stationnements.