



PLAN LOCAL D'URBANISME
Département de l'Hérault

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

ARRETE par DCM le 13 novembre 2006
APPROUVE par DCM le 29 juin 2007
MODIFIE par DCM du 26 Mai 2011

Plan Local d'Urbanisme de Castelnau-le-Lez –
Projet d'Aménagement et de Développement Durable



SOMMAIRE

PREAMBULE : LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	3
INTRODUCTION : SIX ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME RETENUES.....	4
ORIENTATION 1 : METTRE EN ŒUVRE UN PARC DE LOGEMENTS EQUILIBRE POUR PERMETTRE UN REEL PARCOURS DE LOGEMENT ET PROMOUVOIR UNE DIVERSITE URBAINE ET SOCIALE.....	7
ORIENTATION 2 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET HARMONIEUX A TRAVERS LE RENOUVELLEMENT DU TISSU URBAIN EXISTANT ET LA MAITRISE DE NOUVELLES EXTENSIONS URBAINES.....	10
ORIENTATION 3 : RENFORCER LA PLACE DE CASTELNAU-LE-LEZ COMME POLE D'EMPLOI MAJEUR TOUT EN ETOFFANT LES SERVICES DE PROXIMITE	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ORIENTATION 4 : PRESERVER ET VALORISER LES PAYSAGES, LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	25
ORIENTATION 5 : AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET ACCORDER UNE PLUS GRANDE PLACE AUX DEPLACEMENTS DOUX.....	30
ORIENTATION 6 : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE PAR LA CREATION DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS PUBLICS ADAPTES AUX BESOINS DES HABITANTS ET PAR LA VALORISATION DU CADRE DE VIE	38

PREAMBULE : LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Objet du PADD

Les modifications du code de l'urbanisme issues des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'applications, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), un outil fédérateur pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ainsi, pour l'établissement du PLU, la commune doit mener une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant des principes de développement durable. Des orientations d'aménagement plus précises sur certains secteurs peuvent conduire à définir des moyens que les dispositions du PLU traduiront en termes réglementaires. Ce PADD constitue également un document d'information pour tout citoyen quant au développement de sa cité.

Contenu du PADD

Le texte de l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme précise clairement le contenu du PADD : « *le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et de principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune (...)* ».

Une telle démarche présidait déjà à l'élaboration des POS, et le rapport de présentation devait afficher les objectifs poursuivis par les auteurs de ce document. Mais ce rapport n'était que purement informatif.

Portée du PADD

Les nouvelles dispositions législatives (loi SRU et loi Urbanisme et Habitat) ont précisé la portée des divers éléments constitutifs du PLU, et notamment celle du PADD.

Le PADD est un document obligatoire du PLU mais il n'est plus opposable aux tiers. Il a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir au travers des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune.

Il a un caractère informatif renforcé ainsi qu'il a été précisé par son exposé dans un document distinct du rapport de présentation.

INTRODUCTION : SIX ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME RETENUES

La politique urbaine à mettre en œuvre à travers le PLU doit permettre :

de renforcer la place de Castelnau-le-Lez au sein de l'agglomération comme pôle d'habitat mais surtout d'emplois par une programmation équilibrée entre renouvellement urbain et ouverture à l'urbanisation de certaines zones ;

de développer et localiser préférentiellement l'accueil de nouvelles populations à proximité du tramway et du transport en commun et des quartiers déjà équipés tout en dotant ces nouveaux quartiers d'équipements publics et de services de qualité ;

de maîtriser l'étalement urbain tout en initiant des démarches de diversification de l'offre en logements favorisant une certaine mixité sociale et urbaine et en préservant et revalorisant le cadre de vie des quartiers.

Dans un contexte marqué par un fort développement démographique, économique et urbain important, Castelnau-le-Lez situé aux portes de Montpellier et dans son Agglomération, apparaît comme un territoire particulièrement sensible qui présente, notamment en raison d'un foncier disponible encore important et de sa situation stratégique, des enjeux majeurs.

Les nombreux projets structurants en cours de réalisation (2ème ligne de tramway, Boulevard Est de Liaison, avenue de la Vieille Poste) ou qui seront mis en œuvre dans les années à venir (Déviation Est de Montpellier, boulevard du Mas de Rochet, doublement de la RD65), vont donner de nouvelles perspectives à ce territoire situé dans la première couronne de la ville-centre et qui reste très apprécié pour sa qualité de vie.

La révision engagée du Plan d'Occupation des Sols (POS) pour le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU) définit des orientations d'aménagement pour les dix années à venir. Cette révision intègre de nouvelles manières de penser l'aménagement du territoire plus en harmonie avec les réalités actuelles de la société. Un des enjeux consiste à maintenir l'identité de la commune de Castelnau-le-Lez tout en organisant sa mutation du modèle villageois à sa réalité et son échelle urbaine. Un autre s'attache à préserver la spécificité d'un territoire encore fort d'une identité paysagère essentielle : plaines agricoles, espaces boisés, garrigues, Lez... Enfin, le développement durable s'inscrit au cœur de ces préoccupations, notamment du point de vue de l'économie des espaces naturels et agricoles face au développement urbain.

Par ailleurs, le PLU de Castelnau-le-Lez doit être compatible avec l'ensemble des documents de planification territoriale qu'ils soient à vocation générale comme le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, actuellement en phase d'approbation ou à vocation thématique comme le Programme Local de l'Habitat (PLH), notamment pour les questions d'habitat social, le Dossier de Voirie d'Agglomération (DVA) ou le Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Les perspectives d'évolution envisagées dans le cadre du PLU en termes de démographie et de rythme de construction s'inscrivent dans le respect des objectifs et potentialités d'accueil identifiés par le PLH et le projet de SCOT :

- des perspectives démographiques estimées à un accroissement de population de l'ordre de 3200 habitants à l'horizon 2015 ;
- un rythme de construction correspondant à une extension du parc de logements de 1280 logements dont 350 logements sociaux d'ici à 2015.

Ce rythme traduit non seulement une cohérence vis-à-vis des outils de planification intercommunaux mais également une continuité marquée et maîtrisée de la politique d'urbanisme communale. Cette évolution est en effet exactement similaire à l'évolution démographique de la commune connue entre 1990 et 1999 en chiffres absolus (+3000 habitants) et même inférieure si on retient des références relatives (pourcentage de population).

Les 6 orientations générales prises en compte pour le Plan Local d'Urbanisme de Castelnau-le-Lez sont donc les suivantes :

- 1** Mettre en œuvre un parc de logements équilibré pour permettre un réel parcours de logement et promouvoir la diversité urbaine et sociale.
- 2** Promouvoir un développement urbain équilibré et harmonieux à travers le renouvellement du tissu urbain existant et la maîtrise de nouvelles extensions urbaines.
- 3** Renforcer la place de Castelnau-le-Lez comme pôle d'emploi majeur tout en étoffant les services de proximité.
- 4** Préserver et valoriser les paysages, les espaces naturels et agricoles.
- 5** Améliorer les déplacements et accorder une plus grande place aux déplacements doux.
- 6** Accompagner le développement de la ville par la création de nouveaux équipements publics adaptés aux besoins des habitants et par la valorisation du cadre de vie.



Ville de Castelnau-le-Lez

P.A.D.D. - Synthèse des orientations

PLAN LOCAL D'URBANISME

1-Mettre une politique de l'habitat pour tous, qui favorise la mixité urbaine et sociale

2-Promouvoir un développement urbain équilibré et harmonieux à travers le renouvellement urbain, l'amélioration des infrastructures existantes et la maîtrise des nouvelles extensions urbaines.

- Renforcer l'attractivité du centre-ville par des actions de renouvellement urbain, favoriser par ailleurs l'habitat collectif.
- Améliorer l'offre de logements et une offre des fonctions habitat, services de proximité, activités tertiaires.
- Maintenir des quartiers de services mixtes et préserver la qualité du cadre de vie.
- Prévoir de nouvelles extensions (réserves foncières).

4 - Préserver et valoriser les paysages, les espaces naturels et agricoles.

- Prendre en compte le risque inondation et restaurer les berges du Lez.
- Maintenir les zones à dominante naturelle.
- Préserver une "bande verte".
- Maintenir l'activité agricole.
- Soutenir le développement d'une agriculture post-urbaine synonyme de préservation des paysages.
- Protéger et valoriser le patrimoine historique et architectural du centre ancien.

6-Accompagner le développement de la ville par la création de nouveaux équipements publics adaptés aux besoins des habitants et par la valorisation du cadre de vie.

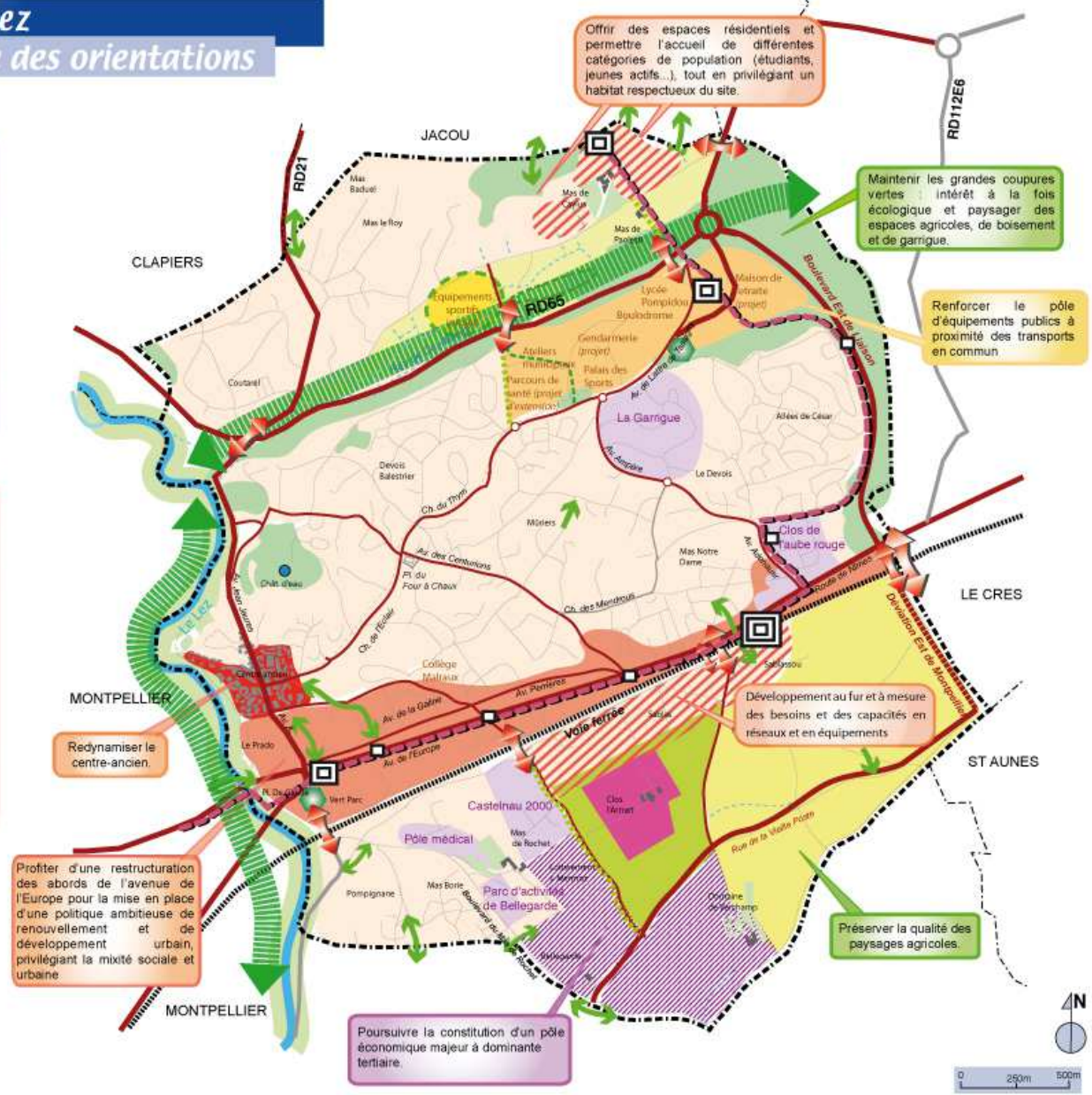
- Créer un pôle sportif dans le secteur de Couranel-Carabégil.
- Renforcer le pôle d'équipements publics existants.
- Projeter de création de parcs urbains.
- Mettre une politique de revitalisation en centre-ville : actions renforcées sur les espaces publics...

3 - Renforcer la place de Castelnau-le-Lez, comme pôle d'emploi majeur, tout en étoffant le tissu économique de proximité.

- Préserver le tissu commercial et de services du centre historique. Favoriser les actions sur les espaces publics, le stationnement, les déplacements doux.
- Renforcer le tissu commercial et de services de part et d'autre de l'avenue de l'Europe et de l'avenue Charles de Gaulle.
- Zones d'activités tertiaires.
- Création à court-moyen terme de zones d'activités à dominante tertiaire.
- Extensions à moyen-long terme des zones d'activités (réserves foncières).

5 - Améliorer les déplacements et accorder une plus grande place aux déplacements doux.

- Améliorer les transports sur la voirie ferrée, l'avenue de l'Europe et la RD65.
- Hiérarchiser le réseau de voies de circulation, améliorer et sécuriser les déplacements, assurer le maillage des quartiers futurs nord et sud.
- Voies de premier ordre, linéaire ville-centrales.
- Voies de second ordre, linéaire tran-quartier.
- Projet de déviation Est de Montpellier.
- Deuxième ligne de tramway.
- Station tramway
- Pôle d'échange
- Pôle multimodal Station TER
- Développer des itinéraires de déplacement doux (cf. Schéma modes doux - les axes de principes - A.TERMOCAD).
- Liaisons piétonnes inter-quartiers.



ORIENTATION 1

METTRE EN ŒUVRE UN PARC DE LOGEMENTS EQUILIBRE POUR PERMETTRE UN REEL PARCOURS DE LOGEMENT ET PROMOUVOIR UNE DIVERSITE URBAINE ET SOCIALE

1A – Rééquilibrer le parc de logements pour répondre à l'ensemble des besoins

Principaux éléments de diagnostic :

- Forte pression foncière et immobilière.
- Parc de logements récent.
- Vie sociale, niveau d'équipements et tissu économique très satisfaisants.
- Faible mixité de l'habitat (prédominance de l'habitat pavillonnaire à 77 % et des grands logements avec 42 % de T5 et 33 % de T4).
- Carence en petits logements (F1 et F2).
- Déficit important en logements sociaux (743 logements sociaux dont F2 et F3 selon l'inventaire annuel 2006).

Pour cela, la politique de logement visera à instaurer les conditions effectives d'un parcours de logement : logement social, locatif privé, primo accession, accession... Elle consistera notamment à :

1. Mettre en œuvre une politique dynamique de création de logements neufs et diversifiés

- Répondre à la demande forte de logement social notamment par application d'un pourcentage de 27% de la production totale et d'un rythme de 35 logements sociaux par an. Cette action s'inscrit dans la continuité puisque 75 % du parc de logement social a été construit ces 10 dernières années.
- Développer le parc locatif privé
- Faciliter le parcours des « primo-accédants ».
- Développer le parc de petits logements (F1 et F2) pour correspondre à l'évolution démographique des ménages vers des structures monoparentales et faire face au desserrement des ménages.
- Rompre avec la logique d'accroissement exponentiel du parc résidentiel stéréotypé (F5) et trop grand consommateur d'espace.

2. Prendre en compte les besoins de tous pour prévenir toute ségrégation par le logement : étudiants, jeunes castelnaviens en début de parcours, familles monoparentales, castelnaviens souhaitant agrandir le domicile... et répondre de façon harmonieuse, solidaire et équilibrée à la pression démographique régionale.

L'accroissement de la population de Castelnau-le-Lez se fait depuis longtemps essentiellement sur le solde migratoire (+ 3046 habitants de 1990 à 1999) et de façon résiduelle sur le solde naturel (+125 habitants de 1990 à 1999).

3. Maîtriser ou susciter l'évolution du parc existant

- **Stimuler et permettre l'évolution qualitative des quartiers les plus traditionnels**

De par la Loi, les quartiers, souvent axés sur l'habitat individuel, se verront désormais ouvert à l'habitat collectif.

De même, les grands parcelaires verront accroître leur capacité de division et donc de mutation.

- **Réinvestir le parc de copropriétés des années 1960**

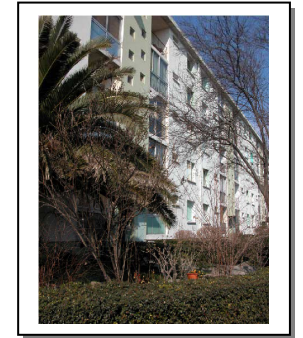
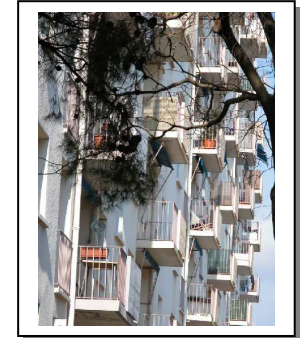
Parmi les actions à mener figure la nécessité de réhabiliter certaines résidences privées du centre ville devenues vétustes et qui présentent de fait des caractéristiques de logement social. Les copropriétés de Vert Parc et de Clairval, retenues en raison de leur taille, de leur ancienneté et de leur implantation bénéficient d'une démarche OPAH menée en partenariat par la commune, maître d'ouvrage, la Communauté d'Agglomération de Montpellier, l'Etat, l'ANAH et le Conseil Général de l'Hérault.

Cette opération devrait permettre de créer 25 logements conventionnés et 25 logements à loyer maîtrisé et de rénover une vingtaine de logements locatifs à loyer libre et autant de logements de propriétaires occupants.

Cette évolution qualitative et quantitative du parc de logement se fixe comme orientation générale d'organiser l'accueil de 1280 logements dont 350 logements sociaux à l'horizon 2015.

Ce rythme de construction représente une population estimée de 3200 nouveaux castelnaviens et devra s'accompagner de la réalisation des équipements et services publics nécessaires.

Pour mémoire, de 1982 à 1999, Castelnau-Le-Lez a enregistré la création de 2210 logements soit un rythme de 130 logements par an.



1B- Réaliser des opérations d'aménagement diversifiées et à taille humaine

Principaux éléments de diagnostic :

- *Liaison défectueuse entre le centre historique et administratif de la ville et les quartiers pavillonnaires (Nord et Sud).*
- *Extensions urbaines manquant d'identité car peu rattachées à des équipements publics.*
- *Prédominance du modèle du lotissement d'habitat individuel.*

L'accueil de nouvelles populations s'opérera par des formes urbaines permettant d'organiser l'accueil planifié des logements diversifiés dans des programmes respectant les spécificités et l'échelle de la commune :

- Extensions urbaines restaurant les principes du village, du quartier nouveau intégré à l'environnement et axé sur le développement durable.
- Nouvelles formes urbaines intégrant une graduation des typologies de construction selon le niveau de densité souhaité.
- Recours aux logements intermédiaires s'appuyant sur l'espace public et sur le jardin privatif dans un rapport maîtrisé.

Ceci en s'appuyant sur des logiques d'économie de l'espace, de densité urbaine maîtrisée, de développement durable et de respect du modèle castelnaudien de qualité du cadre de vie.

La forme urbaine devra ainsi favoriser un sentiment d'appartenance à la commune et appréhender les contraintes de Voiries et Réseaux Divers (minimalistes et amortis par les opérations), de limitation des temps de transport (coûts économiques et écologiques) et de faisabilité économique de programmes mixtes composés à 27 % de logements sociaux.

Le SCOT définit dans ses orientations générales des références en termes de niveau d'urbanisation en fonction de la proximité d'infrastructures de transport, de qualité paysagère et de vocation des sites.

Concernant le territoire castelnaudien, le PLU reprend cette dynamique à travers deux types de développement urbain, à savoir :

- **un niveau d'intensité B** qui induit une équivalence de 30 à 50 logements/hectare ou plus de 4000 m² de Surface Hors Oeuvre Nette par hectare. Cette référence vaut pour les sites de Sablassou et du Sablas, sur le secteur du lotissement J. Mermoz et enfin sur le secteur du Mas de Caylus.
- **les « sites à haute valeur paysagère »** qui concernent le secteur situé entre l'Avenue M. Dassault, la Rue de la Vieille poste et le Chemin du Pech Saint Peyre. Les principes d'aménagement y préservent de larges visions paysagères mettant en valeur l'accueil d'établissements ou d'entreprises renommées.

ORIENTATION 2

PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET HARMONIEUX A TRAVERS LE RENOUVELLEMENT DU TISSU URBAIN EXISTANT ET LA MAITRISE DE NOUVELLES EXTENSIONS URBAINES

Du fait de la pression démographique et des besoins grandissants en logement et en activités, le foncier est devenu une ressource rare qu'il est impératif de gérer au mieux à la fois en termes de consommation mesurée de l'espace, de programmation (types de constructions et d'équipements à réaliser) et de qualité des aménagements proposés sur des espaces choisis de manière stratégique.

Il s'agira de rompre avec le modèle résidentiel générateur de ségrégation et consommateur d'espace : l'indice de consommation s'est ainsi accru sur l'agglomération montpelliéraine de 250 m²/habitants en 1968, à 420 m²/habitant en 1990, rythme qui induirait un indice de 600 m²/habitant en 2015 s'il n'était pas jugulé.

Face à ces nécessités, le développement urbain s'opérera de deux manières :

- *par des opérations de renouvellement urbain qui se feront de façon spontanée ;*
- *par des extensions nouvelles de l'urbanisation qui se réaliseront dans le cadre d'opérations d'aménagement maîtrisées et programmées.*

Dans ces deux grands cas de figure, la priorité est, en cohérence avec les orientations du SCOT, de favoriser le développement de l'habitat à proximité des transports en commun. La réalisation de la 2^{ème} ligne de tramway devrait en effet permettre de manière plus générale de développer l'urbanisation et la réalisation d'équipements publics (Gendarmerie, Maison de Retraite...) tout en réduisant les déplacements et les nuisances.

Il s'agit en outre de disposer logiquement les zones d'urbanisation future au plus près du tissu urbain existant.

2A - Renouveler le tissu urbain existant



➤ Centre historique : Un coeur de ville à dynamiser pour préserver l'identité de Castelnau le Lez

Redynamiser le centre ancien implique une action cohérente, complète et diversifiée par :

- La mise en oeuvre de nouveaux aménagements urbains et des espaces publics requalifiés pour :
 - favoriser le renouveau de l'habitat par la réhabilitation de logements anciens et l'accueil d'opérations nouvelles ;
 - redonner à la Place de la Liberté son rôle fondamental de place centrale, cœur de vie et pivot d'échanges inter quartiers (Sur l'Avenue J. Jaures et sur l'axe de la Rue J. Ferry) ;
 - s'appuyer sur la Place J. Doumergue réaménagée en profondeur : mise en valeur du marché, mise en souterrain du stationnement, création de liaisons piétonnes...
- L'accueil de deux nouvelles opérations immobilières emblématiques de cette qualité d'aménagement: réelle diversité sociale, insertion dans le site, Haute Qualité Environnementale, traitement des accès et du stationnement souterrain, nouveaux équipements et services, qualité architecturale, limitation du stationnement privé...
- De meilleures liaisons vers les autres quartiers, notamment par transport en commun;
- La valorisation de la place du piéton en hyper centre pour redonner l'envie d'habiter et de vivre en centre ancien, de redécouvrir le Lez;
- La préservation et la mise en valeur de la richesse architecturale et historique de la cité.

➤ Avenue de l'Europe: Un corridor d'habitat et d'activités à requalifier

Du fait de la réalisation du tramway, l'avenue de l'Europe concentre des enjeux considérables et des opportunités de restructuration importantes.

Il s'agit de susciter et d'encourager la qualité du renouvellement urbain autour de cette avenue appelée à connaître de profondes mutations et qui constitue la « vitrine » majeure de la commune.



Cette mutation se fera sur la base d'un modèle architectural et urbain encadré par le règlement quant à ses grands équilibres : rez-de-chaussée affecté à l'activité et aux services, logements aux étages, trouées paysagères perpendiculaires à l'Avenue, reculs différenciés, discontinuité du bâti, densification sur un modèle développant a minima trois niveaux...

Autour de certains axes et stations de tramway, des pôles de centralité secondaires seront structurés autour d'espaces publics afin de leur conférer les caractéristiques de secteurs d'échange privilégiés. Ces axes permettront une action vers la profondeur du tissu urbain évitant l'émergence d'un « mur » d'urbanisation et organisant au contraire une greffe harmonieuse avec les quartiers environnants.

Cette opération de requalification s'étendra aussi à moyen ou long terme autour du pôle « Sablassou » appelé à devenir un pôle intermodal (tramway, Trains Express Régionaux, transport en commun classique), point d'appui d'un secteur d'urbanisation diversifié.

➤ **Entrée de ville sur le Lez et Place Charles-de-Gaulle : une ambition forte pour les portes Ouest de la Ville.**

Il s'agit de remodeler l'entrée principale de la ville sur le Lez en proposant un projet urbain fort associant l'arrivée du tramway et une station majeure avec la réalisation d'un programme ambitieux, s'articulant autour de deux projets urbains.

La première opération se veut un geste architectural fort, empreint d'une densité urbaine novatrice pour la commune et développe environ 140 logements sur 9 niveaux. Elle respecte les objectifs définis en matière de logement social puisqu'elle comprend 27 % de logements sociaux, un tiers de logements locatifs et un tiers de logements en acquisition. Les niveaux de commerces et d'activités font face à une esplanade spacieuse en liaison directe avec les berges du Lez.

Dans un second temps, le transfert de la gendarmerie aux abords du Palais des Sport permettra la requalification de l'îlot qui complétera ce programme d'entrée de ville par un effet « miroir ». Ce site développe une surface d'environ 9000 m² et un potentiel estimé à plus de 200 équivalents logements.

➤ **Site du stade Jean Fournier : une réserve foncière pour une programmation urbaine exemplaire.**

La relocalisation des équipements sportifs sur le site de Courtarelle dégage une opportunité forte de renouvellement urbain à proximité immédiate du tramway.

La maîtrise foncière communale permettra une maîtrise complète du programme dans ses principes, sa teneur et sa programmation.



Le maintien éventuel de certains équipements sportifs de proximité définit un site potentiel d'environ 50.000 m².

En appréhendant une densité de l'ordre de 40 à 50 logements/hectare, cette programmation devrait donc permettre de dégager une offre de 200 à 250 équivalents logements.

Les principes d'organisation du secteur reposent sur le maintien des terrains de tennis et leur intégration dans le parti d'aménagement comme équipements publics de quartier, l'articulation du programme autour d'une diversité d'affectation (logements, activités, services, commerces) et sur un habitat diversifié, un maillage efficace du site, confortant les liaisons et continuités existantes, pour le structurer et établir des transparences vers les voies environnantes et enfin un traitement qualitatif de la façade Sud. Ces principes sont traduits dans une orientation d'aménagement particulière.

➤ Place J. Doumergue

La réorganisation et la revalorisation complètes de la Place J. Doumergue permettent de lui conférer une vraie identité, de restructurer le stationnement et de réaliser deux opérations immobilières venant structurer un cadre bâti à l'espace public.

Le premier projet, les « Jardins de la Rose de France » développe une offre importante de 25 logements dont un tiers de logements sociaux, sur 3 niveaux, dont un niveau de commerce donnant sur la Place.

Un second projet, articulé sur les mêmes principes, doit délimiter à plus long terme cette place sur sa façade Sud et offrir environ 50 logements.

➤ Quartiers urbanisés et de lotissement

Sur l'ensemble des quartiers déjà urbanisés et notamment Centre-Ville, Galine, Mendrous, Languedoc..., l'objectif est de pouvoir saisir les opportunités qui peuvent se présenter spontanément en organisant une plus grande densité et une meilleure mixité.

La valorisation de ces quartiers traditionnels s'opérera par incitation réglementaire et/ou grâce à des opérations d'aménagement urbain et de requalification de certains équipements : voirie, trottoirs, pistes cyclables, mobilier urbain...



2B – Favoriser l'émergence de cœurs de quartiers sur chacun des sites de développement urbain

Pour répondre aux objectifs de construction et de population, le PLU planifie l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs, tous desservis de manière privilégiée par le tramway.

Sur chacun de ces espaces, le projet urbain de la commune retient des principes d'aménagement axés sur l'émergence de nouveaux pôles de centralité, de vie, rompant avec la logique d'étalement urbain non maîtrisé et fondé sur des principes qualitatifs :

- Forte mixité urbaine s'articulant autour d'espaces publics de qualité ;
- Préservation du paysage comme élément constitutif du projet urbain ;
- Niveau d'équipement public élevé ;
- Desserte optimale, organisée autour du tramway, de voies de desserte inter quartiers (intégrées à l'environnement) et d'itinéraires doux.

Les nouvelles extensions se feront préférentiellement dans deux secteurs à différents termes :

1) Des développements urbains à court terme

a) Le secteur du Mas de Caylus

Des opérations d'aménagement maîtrisées, destinés principalement à l'habitat, devraient voir le jour à court terme au nord du territoire communal, dans un cadre boisé et naturel exceptionnel.

L'émergence de ce nouveau quartier, situé à proximité immédiate du tramway et sur une superficie d'environ trente d'hectares, se fera autour des principes suivants :

- Forme urbaine reposant sur un concept de nouveau cœur de quartier, de « village des amoureux » ou hameau nouveau intégré à l'environnement créant un pôle de centralité avec une densité compatible avec le site, progressive, croissante des extrémités vers le centre.
- Vocation principale d'habitat, diversité des typologies (individuel, intermédiaire, collectif) et réelle mixité urbaine. Il pourra s'agir d'accueillir des logements pour les étudiants pour tenir compte du déficit déploré sur l'ensemble de l'agglomération et des besoins de mobilité vers les Universités ou le centre-ville.
- Souci d'intégration au paysage s'appuyant sur la préservation du Mas de Caylus comme élément patrimonial remarquable, des abords boisés et agricoles.
- Mise en place d'infrastructures et modes de déplacements respectant le cadre et réduits à une fonction de desserte du quartier.

Une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) a été instaurée par arrêté préfectoral du 4 janvier 2006 afin de mieux assurer à moyen ou long terme la maîtrise des terrains dans ce secteur à enjeux. Ce développement urbain s'opérera au travers du recours à la procédure de ZAC ou d'opérations d'aménagement maîtrisé.

Concernant ce secteur, le PLU se réfère au niveau d'intensité B affiché dans le SCOT qui induit une équivalence de 30 à 50 logements/hectare ou de plus de 4 000 m² de Surface Hors Oeuvre Nette par hectare. Cette programmation devrait donc induire une offre de 600 à 700 équivalents logements.

Cette programmation fait l'objet d'une orientation d'aménagement particulière.

b) Le secteur du Sablassou

Secteur s'étendant le long de la voie ferrée, à dominante d'habitat et objet d'un « plan de référence » du SCOT le classant en zone d'extension urbaine de niveau d'intensité B qui induit une équivalence de 30 à 50 logements/hectare ou plus de 4 000 m² de Surface hors œuvre nette par hectare ou plus de 4 000 m² de surface hors œuvre nette par hectare.

Ce secteur s'inscrit, à l'échelle de l'agglomération, comme un site potentiel d'implantation de pôle multi modal assis sur une synergie tramway/train, renforcée par le transport en commun classique, les maillages routiers (DEM, BEL, Avenue de l'Europe), les capacités de stationnement du site (900 places à terme) et le réseau cyclable,

Son caractère stratégique constitue un facteur essentiel de développement économique et social, déjà inscrit au SCOT. Des réservations et réflexions doivent assurer les conditions de réalisation de ce pôle multi modal.

L'aménagement du secteur du Sablassou se fera autour des principes suivants :

- Instaurer à terme une vocation principale de logement assise sur une diversité des formes d'habitat (individuel, intermédiaire, collectif), une nature de logement diversifiée et respectant les objectifs de logement social et une réelle mixité de quartier : équipements, bureaux, services et commerces de proximité.
- Prévoir et organiser l'implantation du futur pôle d'échange multimodal TER/tramway à Sablassou.
- Rassembler les constructions pour bénéficier d'espaces vides remarquables et offrant ainsi une qualité de vie et une plus value importante aux logements.
- Participer ainsi à la préservation du grand paysage agricole par la structure interne de l'aménagement et le respect des franges naturelles. Parti hydraulique écologique.
- Mettre en œuvre un maillage du site, réduit à une fonction de desserte du quartier, évitant une urbanisation en impasse et se déclinant en réseau superposé aux chemins agricoles existants :
 - * Privilégier une logique de maillage par :
 - . Connexion sur les itinéraires doux périphériques
 - . Raccordement sur les voies primaires (Chemin du Pech Saint Peyre, Avenue de l'Europe) pour équilibrer les flux
 - * Assurer la continuité des itinéraires doux existants avec le nouveau quartier
 - * Mise en place d'infrastructures établissant des soudures urbaines Nord Sud au-dessus de la voie ferrée.

Cette programmation fait l'objet d'une orientation d'aménagement particulière.

2) Des développements urbains programmés à plus long terme pour l'activité et l'habitat

La volonté municipale de maîtriser l'urbanisation de notre cité doit s'inscrire à la fois dans l'espace (économiser nos sites) mais aussi dans le temps pour permettre une évolution lente, soucieuse de la qualité de vie, du niveau d'équipement et des finances publiques.

La commune, au regard de ce souci de rythmer son développement, a entériné le parti d'aménagement qui vaudra pour le sud de son territoire. Traduit dans le SCOT en « site à haute valeur paysagère », environ 250 hectares accueilleront principalement de l'habitat au nord, sur le secteur dit du « Sablas », et de l'activité plus au sud sur le secteur du « Clos l'Armet ». La programmation souhaitée justifiera à plus long terme un classement conservatoire en zone agricole. Le souci d'afficher de façon transparente la vocation du site et le parti retenu à terme justifient cependant la présentation de l'avenir tel que prédéfini par le schéma du projet d'aménagement.

- **Le Sablas : un quartier d'habitat à relier à l'Avenue de l'Europe dans une stratégie à plus long terme**

Ce site est resté jusqu'ici adossé à la voie SNCF, préservé de fait, bien que souffrant partiellement de « mitage ». Il sera desservi demain par le tramway à condition de créer des transparences et greffes urbaines reliant ces quartiers à l'Avenue de l'Europe.

L'aménagement du secteur situé le long de la voie ferrée entre l'avenue M. Dassault et le chemin du Pech-Saint-Peyre permettra la réalisation d'un nouveau projet urbain fondé sur la mixité sociale et urbaine, soucieux de structurer l'habitat diffus existant. L'accessibilité directe au tramway de ce nouveau quartier sera privilégiée grâce à la réalisation de passerelles piétonnes de franchissement de la voie ferrée. Ce projet urbain s'inscrira dans un véritable maillage des différents réseaux de desserte, cheminements piétons, pistes cyclables,...

L'objectif est d'aboutir sur ces espaces aujourd'hui « mités » à un aménagement global et cohérent qui se réalise par opérations maîtrisées successives permettant d'organiser par phases l'équipement du site en réseaux et services publics. Il s'agit d'inventer pour ce territoire exceptionnel, un aménagement intégré de qualité s'appuyant sur un maillage de voies et équipements structurants ainsi que sur la préservation de coupures d'urbanisation associant des procédures de mutualisation du foncier pour préserver et intégrer les espaces agricoles au développement urbain. L'institution d'une ZAD communale a été sollicitée par délibération du conseil municipal du 21 septembre 2006 pour assurer à moyen terme la maîtrise foncière et prévenir les jeux spéculatifs.

Ce développement urbain s'opérera au travers du recours à la procédure de ZAC ou d'opération d'aménagement maîtrisé. Le projet de PLU se référera là encore au niveau d'intensité B affiché dans le SCOT qui induit une équivalence de 30 à 50 logements/hectare ou plus de 4 000 m² de Surface Hors Oeuvre Nette par hectare.

Les estimations actuelles font état d'un potentiel programmé de 500 logements environ auxquels s'ajoutent de l'activité, des services et des équipements publics.

- **Le Clos l'Armet : un pôle d'activité stratégique à plus long terme**

Le secteur sud comprend également un secteur de développement économique stratégique innovant et emblématique qui se fera à un terme plus lointain et pour lequel la mise en place d'une ZAD communautaire a été sollicitée en septembre 2006 pour en garder le contrôle et maîtriser le foncier.

Le site ouvre en effet des perspectives d'accueil de pôle d'activités stratégiques divers : haute technologie, sièges sociaux, secteur hospitalier...

Il s'inscrit dans les « sites à haute valeur paysagère » répertoriés par le SCOT. Les développements urbains à organiser s'appuieront sur la qualité paysagère du site en préservant notamment les franges naturelles et agricoles jouxtant les voies qui l'encadrent pour préserver les perspectives paysagères et mettre en scène le pôle d'activités.





Ville de Castelnau-le-Lez

P.A.D.D.

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATION 1 :
Mettre en oeuvre un parc de logements équilibré pour permettre un réel parcours de logement et promouvoir la diversité urbaine et sociale.

ORIENTATION 2 :
Promouvoir un développement urbain équilibré et harmonieux à travers le renouvellement du tissu urbain existant et la maîtrise des nouvelles extensions urbaines.

Renouveler et densifier le tissu urbain existant :

- Renforcer l'attractivité du centre-ville par des actions de renouvellement urbain. Densifier par petites touches. Renforcer la qualité des espaces publics.
- Avenue de l'Europe : prévoir une offre diversifiée en logements et une mixité des fonctions : habitats, services de proximité, activités tertiaires.
- Maintenir des quartiers de densité moyenne et préserver la qualité du cadre de vie.
- Future site d'accueil des gens du voyage
- Réaliser des opérations "remplantes" sur des sites stratégiques tels que :
 - Pl. Charles De Gaulle : réqualifier l'entrée de ville, répondre aux objectifs de mixité sociale et urbaine.
 - Stade Jean Pourmar : délocalisation du stade au nord, renouvellement urbain
 - Pl. J. Doumergue : logements sociaux, mixité des fonctions, restructuration du stationnement.
- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Prévoir de nouvelles extensions intégrées et maîtrisées :

A LONG TERME

- Secteur Sud (sur voie ferrée, Sablassou) : réaliser un projet urbain cohérent, structuré autour d'un véritable mariage (automobiles, piétons, cycles) et intégré dans son environnement agricole.

A COURT TERME

- Secteur Nord (Caylus) : favoriser la mixité sociale autour d'un futur pôle d'échange central, tout en protégeant le patrimoine bâti et naturel sur le modèle du village traditionnel
- Secteur Sud (Sablassou) : développer de l'activité et de l'habitat autour du pôle d'échange.



Plan Local d'Urbanisme de Castelnau-le-Lez –
Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Ville de Castelnau-le-Lez

Principes d'aménagement

SECTEUR SUD

Restructuration des boulevards:

- quartiers mixtes
- dominante commerciale

Zone d'influence des pôles

Pôle Sablassou :

- pôle d'échange multimodal
- activités et logements

Contraintes de recul dues à la voie ferrée

Voies principales :

- Zones à dominante d'habitat
- Zone fortement marquée par l'existant, restauration progressive des continuités paysagères
- Zone d'activités de verchamp : principe de parc actif
- Zone d'activité Jean Mermoz : principe de plates-formes
- Zone d'activité exemplaire à long terme autour du Clos de l'Armet
- Zones réservées non constructibles, aménageables (parcs, équipements sportifs ou culturels, repaires, fuseaux paysagers...)

Contraintes particulières d'alignement, aménagements verts des avenues agristes

Reculs non constructibles : agricultures sous contrat, intégrée au bilan des opérations

Terrains appartenant au mas

Zone à vocation agricole



Sources : Cabinet OBRAS, Conditions de réalisation du projet d'aménagement du secteur sud, 2005.



ORIENTATION 3

RENFORCER LA PLACE DE CASTELNAU-LE-LEZ COMME POLE D'EMPLOI MAJEUR TOUT EN ETOFFANT LES SERVICES DE PROXIMITE

Castelnau-le-Lez constitue un des principaux pôles d'emplois de l'agglomération de Montpellier notamment grâce à ses nombreuses activités tertiaires.

Il est donc prioritaire de profiter du réservoir foncier dans un cadre de qualité adapté à la demande des entreprises et de renforcer ainsi le tissu économique de la commune, source d'emplois pour la population locale et synonyme de ressources financières pour la collectivité.

La commune a donc mis en place une stratégie économique et sociale globale qui passe par des actions réfléchies et cohérentes qui ne déstabilisent pas les activités existantes.

Principaux éléments de diagnostic :

- *Absence de disponibilité foncière ;*
- *Espaces Sud présentant un fort potentiel car toujours réservés et structurés à cet effet ;*
- *Desserte du site optimale par des infrastructures de transports efficaces et positionnées de façon stratégique (vers l'aéroport, le réseau autoroutier) ;*
- *Qualité paysagère du site.*

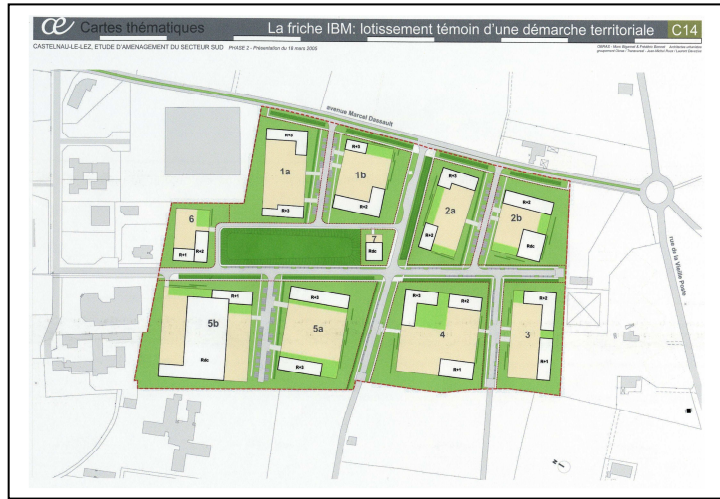
3A – Développer les capacités d'essor économique de la commune sur son secteur Sud

Les zones d'activités actuelles, victimes de leur succès ne présentent plus aucune disponibilité foncière (Castelnau 2000 en particulier, site d'accueil des entreprises tertiaires des années 1990).

➤ **A court terme : le lotissement Jean Mermoz, le Parc d'activité « Extension Eureka »**

1) Le lotissement Jean Mermoz

Sur environ 13 ha, la ville de Castelnau-le-Lez, la Communauté d'Agglomération de Montpellier et la SERM développent un nouveau parc d'activités entre Castelnau 2000 et la Rue de la Vieille Poste qui peut accueillir environ 50 000 m² de SHON et cible l'accueil d'activités artisanales, tertiaires et de services.



Il bénéficie d'un parti d'aménagement exemplaire de l'image du développement économique et du parti d'aménagement que doit adopter le sud de la commune dans les années à venir.

Le cadre de l'entreprise est valorisé et mis en scène par son inscription dans un paysage préservé et mis en valeur.

A cet effet, les plateformes des constructions sont regroupées au centre de chaque îlot, les franges restent naturelles, dénuées de clôtures et de stationnement ; les voies sont réduites à leur seule fonction de desserte, maillées sur le réseau existant, et bordées de fossés, noues et bassins de rétention s'intégrant dans le paysage dans une logique de développement durable.

2) L'opération ZAC « Extension du Parc Eurêka »

La commune de Castelnau-le-Lez, en partenariat avec Montpellier agglomération et la SERM, ont développé un nouveau site sur les sites des Cauquilloux et de Verchant dans la continuité de la ZAC Eureka et du lotissement Jean Mermoz. Sur un périmètre de près de 39 ha, cette opération, qui développera 250 000 m² de SHON aura pour but d'accueillir principalement les activités de tertiaire d'affaire, tertiaire technologique, établissement médicaux sociaux, commerces et services de proximité. Le parti d'aménagement retenu se caractérise par une trame urbaine favorisant une forte densité des constructions à la parcelle et des espaces publics de qualité (notamment la réalisation de 3 places). Cette organisation, guidée par un souhait d'économie foncière permet en contrepartie de préserver un espace libre non construit d'environ 10 ha en limite avec le Domaine de Verchant afin d'assurer une transition entre urbanité et ruralité.

➤ A moyen-long terme : le site stratégique du Clos l'Armet

L'objectif est de favoriser l'implantation de grands sièges sociaux et d'entreprises de haute technologie, sièges sociaux ou de renforcer le pôle médical proche en accord avec le cadre de vie exceptionnel qui leur sera proposé : patrimoine agricole et environnemental, proximité des grandes infrastructures...

Il s'agit de créer un véritable modèle d'aménagement d'une zone mixte à dominante économique. C'est pourquoi, pour maîtriser l'envolée foncière du site ainsi que sa programmation, l'institution d'une Zone d'Aménagement Différé communautaire est sollicitée.



Source : Cabinet OBRAS. Projet d'aménagement du secteur Sud, 2005.

3B – Maintenir le tissu d'activités artisanales, industrielles et commerciales et dynamiser les zones économiques existantes



L'objectif est de répondre aux demandes d'implantation de nouveaux chefs d'entreprise et de pouvoir donner la possibilité aux entrepreneurs déjà installés sur la commune de s'agrandir. Il est en effet essentiel d'optimiser les services de proximité, y compris privés, aux habitants tout en créant de l'emploi durable.

Il est à ce titre prioritaire de préserver le tissu commercial et de services du centre historique qui constitue un des lieux de vie essentiels de Castelnau-le-Lez.

Cette politique se traduit par une action sur le tissu urbain, le maintien du transport en commun, l'optimisation du stationnement et la valorisation de la place du piéton.

Dans cet esprit, il faut donc permettre aux entreprises existantes de conforter leur activité voire de se diversifier dans leur secteur originel.

Il s'agit d'intervenir sur les affectations réglementaires des zones artisanales existantes telles que la Garrigue pour pérenniser l'artisanat (10% de l'emploi aujourd'hui) et diversifier les affectations tout en y maintenant une cohérence et une vocation économique : accueil de service de restauration, services à l'entreprise...

D'autres secteurs spécialisés sur des natures d'activité trop spécifiques pourraient évoluer vers des affectations tertiaires ou mixtes, en admettant par exemple des bureaux ou de l'habitat.

Il en est ainsi du secteur UE situé chemin du Mas de Rochet, du site des ateliers communaux, de certaines parties du parc d'activités de la Garrigue...





Ville de Castelnaud-le-Lez

P.A.D.D.

PLAN LOCAL D'URBANISME

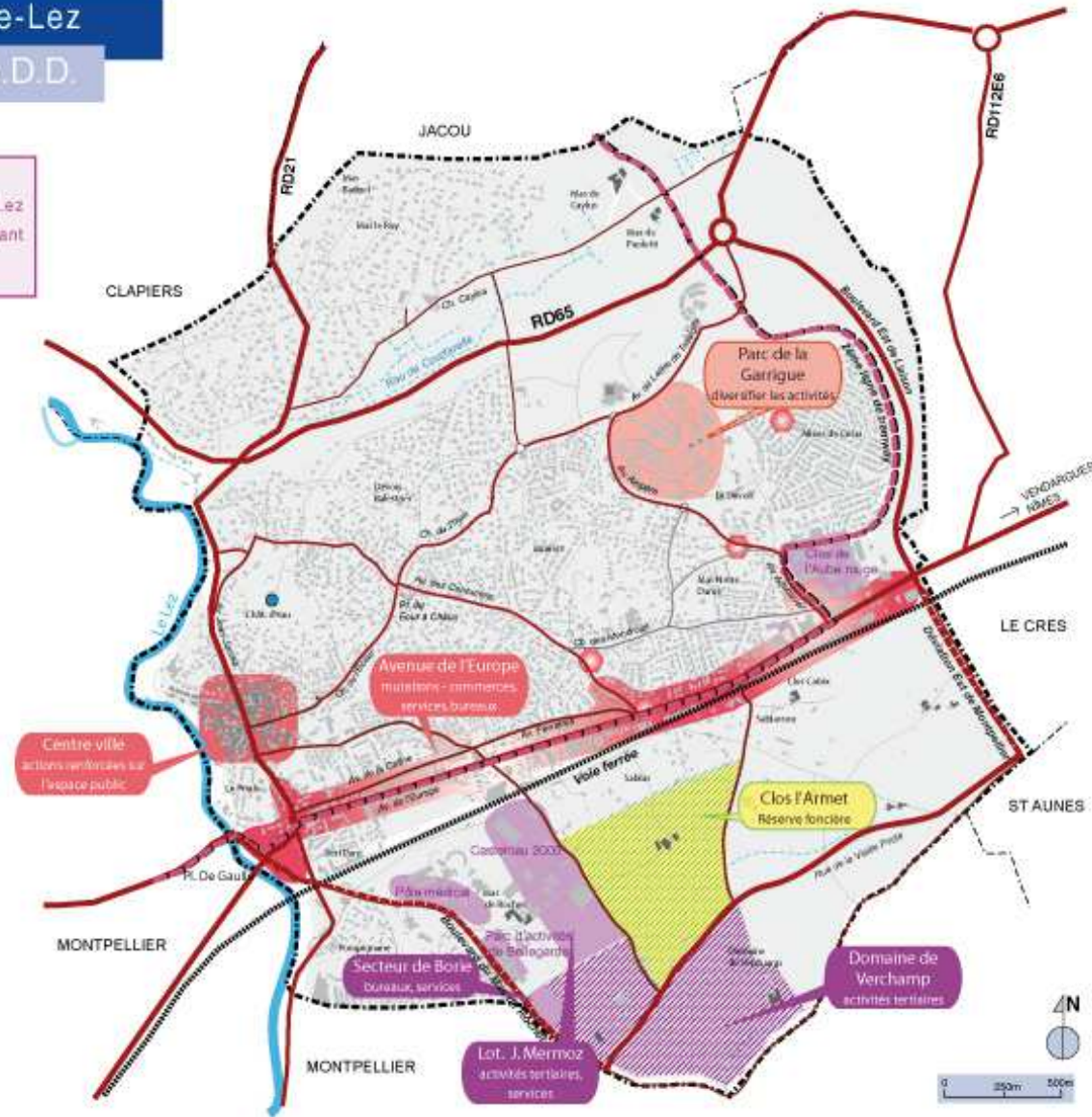
ORIENTATION 3 :
Renforcer la place de Castelnaud-le-Lez comme pôle d'emploi majeur tout en étoffant le tissu économique de proximité.

Dynamiser les zones économiques existantes

- Préserver le tissu commercial et de services du centre historique. Poursuivre les actions sur les espaces publics, le stationnement, les cheminements piétons et deux roues.
- Intervenir sur les affectations réglementaires des zones artisanales existantes (permettre une diversification des activités).
- Conforter les petits centres commerciaux de quartiers.
- Renforcer le tissu commercial et de services de part et d'autre de l'avenue de l'Europe et de la Place Charles de Gaulle.

Mobiliser du foncier en continuité des zones d'activités existantes

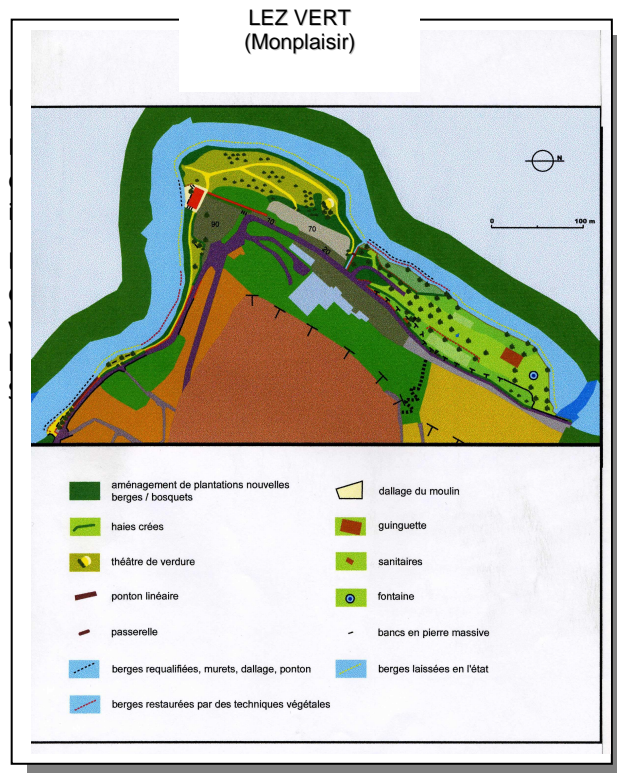
- Zones d'activités existantes, notamment :
 - Lotissement J Mermoz : environ 50 000m² de SHON, accueil d'activités artisanales, tertiaires et de services. Part d'aménagement "exemplaire" intégrant les préoccupations environnementales et paysagères.
 - Secteur de Borie : 60 000 m² de SHON, accueil de bureaux, services.
- Créations à court-moyen terme de zones d'activités à dominante tertiaire :
 - Domaine de Verchamp : 100 000m² de SHON, accueil d'activités diverses, notamment tertiaires en continuité du parc Eureka et de la zone du Milénaire.
- Extensions à long terme des zones d'activités :
 - Site du Clos l'Armet : création d'une Zone d'Aménagement Différé. Accueil de grands sièges sociaux d'entreprises dans un cadre de vie de qualité (environnement paysager, proximité des grandes infrastructures...)



ORIENTATION 4

PRESERVER ET VALORISER LES PAYSAGES, LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

4A – Valoriser les grandes continuités paysagères et le « Lez Vert »



e même continuité paysagère et mettent en scène un lien tissé du Lez jusqu'au lac du Crès.

rtagé par les communes voisines de l'amont de Castelnaud-le-Lez à l'aval. Le Lez et sa ripisylve présentent un intérêt ces arbustives qui comporte des frênes, des aulnes, des saules et des peupliers. Il est concerné par une zone

chniques de génie végétal, l'aménagement et la mise en valeur des espaces publics comme le Parc Monplaisir, la es sur les berges du Lez et leur mise en relation avec le centre ancien et la création éventuelle d'un théâtre de vocation naturelle en protégeant les berges du Lez au titre des « milieux littoraux et vallées » tandis que le site est site Natura 2000. L'aménagement tiendra strictement compte de ces exigences de préservation ainsi que celles du

Cet aménagement sera directement lié à la Place Charles-de-Gaulle, à la nouvelle entrée de ville puis se prolongera vers l'Avenue de la Pompignane et au-delà.

La coulée bleue du Lez trouvera une continuité verte préservée sur la totalité d'une bande naturelle et agricole située entre le chemin de Caylus et la RD 65, sur un axe traversant la commune d'Ouest en Est. Cette large trouée verte est protégée dans son essence par le SCOT qui l'intègre également dans les « milieux littoraux et vallées » tout en laissant perdurer les conditions de réalisation d'équipements sportifs et de loisirs (Vallon de Courtarelle).

Le « Lez Vert » donne lieu à une orientation d'aménagement particulière.

4B – Protéger et valoriser les espaces naturels et boisés



La protection des milieux naturels de la commune sera maintenue en conservant une part importante de la superficie du territoire communal en zones naturelles « strictes » avec interdiction de construction nouvelle.

Outre ce maintien, ces espaces seront valorisés par une mise en lumière des vues et perspectives remarquables.

Les éléments de définition du paysage seront recensés à travers ses grandes composantes :

- Grand paysage : vues sur le château d'eau, vallonnements et coteaux agricoles, allées plantées...
- Garrigue au Nord de la voie Domitienne ;
- Coulée verte, plaines agricoles ;
- Bois et pinèdes.



La concrétisation des fonctions dévolues à chacun de ces éléments naturels (préservation, ouverture au public, promenade...) permettra de préciser l'utilisation et les aménagements à mettre en œuvre pour chacun des publics concernés.

Sont ainsi concernés tous les espaces naturels et agricoles de la commune auxquels s'ajoutent désormais certaines coupures naturelles situées en milieu urbain telles que les coteaux et la zone du Miradou (château d'eau) qui jouent un rôle de respiration avec le centre-ville.

Les protections valant au titre des « Espaces Boisés Classés » seront maintenues ou aménagées à la marge, en particulier autour du Miradou et étendues sur d'autres sites comme l'espace de garrigue encadré par les Avenues de Vénus et du Maréchal de Lattre de Tassigny ou des parcelles remarquables situées Avenue des Centurions ou enfin des pinèdes situées au Nord du Lycée G. Pompidou.

La commune développera une politique de multiplication des parcs urbains, lieux de convivialité aménagés pour l'accueil du public pour équiper des quartiers dépourvus d'espaces verts significatifs : Avenue de l'Europe, secteur de la Garrigue à proximité de la Voie Domitienne, Parc Monplaisir (renforcement)

4C - Protéger les espaces et les mas agricoles, préserver les perspectives sur les collines au sud



Mas de Paoletti



Plaine agricole Sud

L'analyse prospective du territoire a permis de définir les espaces agricoles qui doivent être ouverts à l'urbanisation, ceux qui s'intègrent comme élément de paysage au sein même des programmes urbains et ceux dont la vocation agricole sera consacrée à long terme.

- Pour les premiers, la logique consiste à assurer à la collectivité une maîtrise globale des sites afin d'organiser le développement urbain qui s'opérera au travers du recours à des procédures d'aménagement d'ensemble du type ZAC, opération d'aménagement maîtrisé et/ou ZAD. Il s'agit notamment des secteurs du Mas de Caylus et du Sablassou.
- Pour les seconds, il s'agit de proposer une politique ambitieuse pour le maintien et le développement d'une agriculture périurbaine à inventer, synonyme de préservation des paysages en relation avec les activités économiques ou l'habitat. La préservation des franges naturelles jouxtant les Avenues M. Dassault ou Ph. Lamour au sein des secteurs du Sablas et du Clos l'Armet participe de cette mise en perspective à la fois des grands paysages des entrées de ville et du pôle d'activités lui-même.
- Pour les troisièmes, et notamment le vallon de Courtarelle et la plaine agricole à l'Est du Chemin du Pech Saint Peyre, il s'agit :
 - d'assurer la protection à long terme des terres présentant un potentiel agricole et d'assurer de façon lisible le maintien de l'activité sur les zones actuelles de production agricole. Les secteurs cultivés constituant des paysages remarquables sont donc maintenus en zone agricole à long terme ;
 - de préserver les éléments caractéristiques du paysage agricole : bosquets, murets de pierre, haies ou plantations de cyprès, fossés...
 - de valoriser les mas agricoles en permettant leur reconversion (activités, gîtes, loisirs, sports, services, .) notamment le Mas de Caylus, le Clos l'Armet, le Domaine de Verchamp...

Au titre de l'aménagement des sites remarquables, le site municipal du Miradou verra son affectation évoluer pour admettre une réhabilitation et une extension du bâtiment existant compatible avec la qualité écologique et paysagère du site (équipement public, hôtellerie, restauration...).

4D - Valoriser et protéger le patrimoine historique et architectural

Il s'agit tout d'abord de mettre en valeur le centre historique à travers ses différentes composantes :

- la mise en valeur de la place de la Liberté et des ruelles,
- l'action « Renaissance du Vieux Castelnau » pour favoriser la rénovation des façades et devantures commerciales,
- la valorisation du patrimoine architectural et urbain communal : Eglise Saint Jean (XII^e siècle), Presbytère (XVIII^e siècle) avec l'adaptation du périmètre de protection du monument historique,
- l'ouverture au public de la « glacière » située rue R. Salengro (XVIII^e siècle),
- l'amélioration des liaisons avec le centre administratif, le Lez.

L'attractivité du patrimoine archéologique et des espaces publics d'accompagnement sera renforcée comme éléments de la mémoire de Castelnau-le-Lez. Parmi ces projets, la mise en valeur de la voie Domitienne comprend l'aménagement d'un cheminement piétonnier paysagé assurant une desserte piétonne entre les deux communes de Castelnau-le-Lez et du Crès et structurant cet axe majeur (Chemin de Saint Jacques de Compostelle et chemin de Grande Randonnée) puisque classé au patrimoine mondial UNESCO.

4E – Prévenir les risques et les nuisances

Il s'agit d'instaurer une véritable culture du risque et de faire du citoyen le premier acteur face aux catastrophes majeures, tels sont les buts du DICRIM (Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeurs) sur tous les risques existants sur la commune :

- Inondation : Le PLU accompagnera de façon cohérente les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) propre au Lez et s'inscrira de façon compatible avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Les phénomènes d'écoulements pluviaux urbains seront maîtrisés au moyen de renforcement de réseau et de mise en place de bassins de rétention (pouvant donner lieu à des emplacements réservés). Ces bassins devront être aménagés en espaces publics. Cette programmation est définie par un schéma directeur pluvial.
- Géologie, mouvement de terrain. Le PLU recense les sites présentant un risque géologique et qui peuvent donner lieu à l'édition de prescriptions spéciales.
- Transport de matières dangereuses. La réalisation des infrastructures, de contournement participera à la prévention de ce risque quand le transport se fait par la voirie.
- Feux de forêt. L'aménagement d'itinéraires doux intégrera cette préoccupation en intégrant la desserte par les moyens de lutte incendie.
- Bruit : Le classement des infrastructures routières et ferroviaires constituera une des données importantes pour la définition des partis d'aménagement, notamment le long de la voie SNCF. Le projet de PEB (Plan d'Exposition au Bruit) de l'aéroport de Fréjorgues fait l'objet d'une prise en compte au niveau du PLU.

ORIENTATION 4 :

Préserver et valoriser les paysages, les espaces naturels et agricoles.

Valoriser les grandes continuités paysagères et le "Lez Vert"

Restoration des berges, aménagement et mise en valeur des espaces publics, création de cheminements piétons et pistes cyclables.

Mise en relation avec le centre ancien

"Carnus verte"

Protéger et valoriser les espaces naturels et boisés

Maintien des zones à dominante naturelle

Maintien ou extension des Espaces Bosés Classés

Protéger les espaces et les mas agricoles, préserver les perspectives sur les collines au sud

Maintien durablement l'activité agricole.

Permettre le développement d'une "agriculture péri-urbaine, synonyme de préservation des paysages.

Valoriser les mas agricoles en permettant leur reconversion (activités, gîtes, lofts, sports, services...)

Alignements paysagers (allées)

Valoriser et protéger le patrimoine historique et architectural

Mettre en valeur le centre historique, le patrimoine architectural et urbain et les espaces publics d'accompagnement.

Renforcer l'attractivité des éléments de mémoire :

- Vases historiques

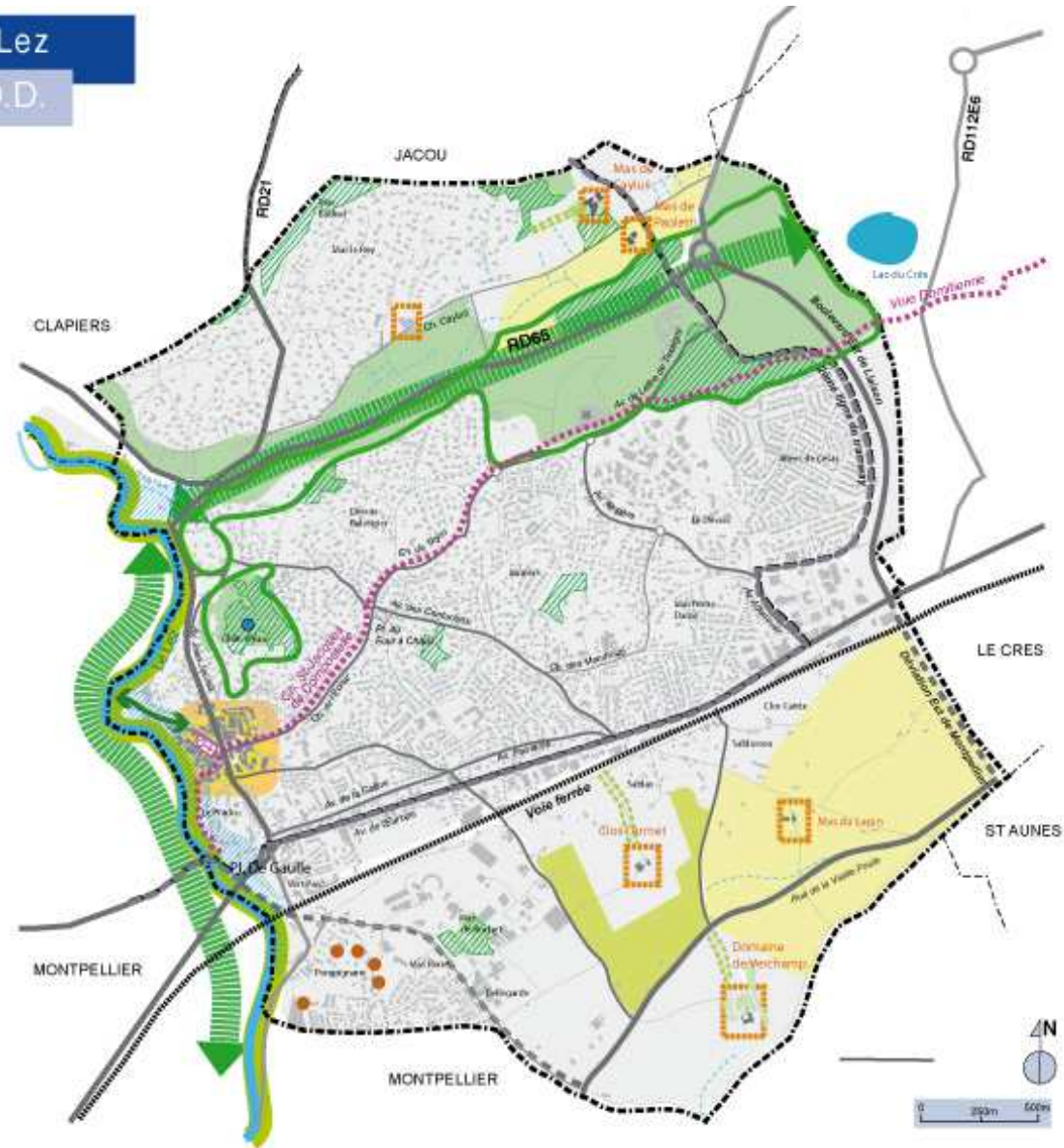
- Eglise Saint-Jean

Prévenir les risques et les nuisances

Risque inondation (zone "orange" très exposée)

Aire feu de forêt

Mouvements de terrain



ORIENTATION 5

AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET ACCORDER UNE PLUS GRANDE PLACE AUX DEPLACEMENTS DOUX

Les priorités en matière de déplacements consistent à resituer la vocation strictement communale de nos voiries dans un contexte d'infrastructures repositionnant les voies de contournement et les pénétrantes.

Il s'agit ensuite, à l'échelle de la commune, de proposer des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle et de sécuriser les axes routiers pouvant présenter des dangers pour les citoyens.

Il s'agit en somme de conduire un développement cohérent et maîtrisé autour des grands projets d'infrastructures qui vont bouleverser les déplacements dans l'agglomération, à savoir :

1) Pour ceux qui sont déjà actés :

- la deuxième ligne de tramway,
- le Boulevard Est de Liaison (BEL),
- la Déviation Est de Montpellier (DEM),
- le prolongement de la rue de la Vieille Poste.

2) Pour ceux qui sont en cours d'élaboration ou en projet :

- l'émergence d'un pôle multimodal au Sablassou,
- le boulevard du Mas de Rochet : un nouveau boulevard de ceinture inscrit au PDU,
- le doublement de la RD65 sur le tronçon Clapiers-Le Crès.

Principaux éléments prospectifs et de diagnostic :

- Appuyer la politique locale de déplacements sur une offre optimale de desserte en transport en commun classique et tramway.
- Requalifier des axes majeurs pour la qualité de vie de la cité en s'appuyant sur les capacités de contournement Est, véritable alternative aux flux de transit, pour :
 - * L'avenue de l'Europe qui doit perdre sa vocation de pénétrante vers le Centre Ville ;
 - * l'Avenue J. Jaures à repositionner en voie de desserte pacifiée du cœur de ville ;
 - * L'Avenue de la Pompignane repositionnée en boulevard urbain ouvert sur le paysage des berges du Lez ;
- Résorption effective de la majorité des points noirs accidentogènes depuis quelques années ;
- Tissu urbain soumis à d'importants effets de coupure : Avenue de l'Europe, voie ferrée, falaise naturelle, RD 65, Lez, BEL...

5A – Réduire les circulations de transit et adapter chaque voie à sa vocation réelle

L'amélioration des déplacements sur Castelnau le Lez passe par une politique volontariste et forte qui impliquera notamment :

- **La réduction des flux parasites sur le réseau communal** et le renvoi des flux de transit urbain sur les voiries de contournement avec :
- **Une action sur les profils de voirie par des aménagements** fixant les limites de circulation, les conditions d'acceptation en terme de vitesse, de priorité, de pénalisation par rapport aux voies adjacentes...
- **La mise en œuvre d'aménagements ponctuels de régulation de ces flux :**
 - Sur l'axe Nord/sud (axe chemin de Substantion – Avenue des Centurions), par un aménagement du carrefour Avenue J. Jaures - Voie Domitienne ;
 - Sur l'axe Est/Ouest (axes Avenue du Jeu de Mail, de la Moutte, des Centurions, Chemins des Mendrous et du Sablassou).
- **Une hiérarchisation du réseau de voirie** fondée sur l'appréhension réelle de leur fonction : transit, desserte, inter quartiers, desserte de quartier,... et sur la nécessité d'intégrer les déplacements doux.

Cette hiérarchisation s'appuiera notamment sur la hiérarchie du réseau des espaces publics de voirie telle que définie dans le SCOT. Cette référence définit cinq typologies de voie en fonction de la nature du trafic escompté, des vitesses de référence, des objectifs et des moyens indicatifs (emprise de la voie, typologie de carrefour, profil en travers...) pour les atteindre. Quatre niveaux concernent plus particulièrement notre territoire, à savoir :

- Niveau 1 : Voies urbaines de proximité (vitesse de – de 30 km/h) pour un trafic intra communal ou intra quartier.
 - Niveau 2 : Voies urbaines (vitesse de – de 50 km/h) pour la desserte locale ou des liaisons inter quartiers.
 - Niveau 3 : Voies urbaines ou interurbaines de liaison (vitesse entre 50 et 70 km/h) pour des liaisons locales.
 - Niveau 4 : Voies rapides de niveau d'agglomération (vitesse entre 70 km/h en milieu urbain et 90 km/h en rase campagne) pour des trafics inter et intra agglomération.
- **L'incitation forte et dirigiste des flux automobiles vers les parcs relais** « Pompidou » et « Sablassou » qui organisent des synergies entre le stationnement automobile, la desserte par transport en commun classique, le tramway et les modes de déplacements doux.
 - **Favoriser l'intégration des quartiers à la Ville pour renforcer l'identité de Castelnau-Le-Lez** en évitant l'enclavement des quartiers par des dessertes en impasse.
 - **Au Sud** : Ces liaisons inter quartiers s'opéreront tout d'abord par maillage : liaison Est-Ouest à travers le lotissement Jean Mermoz, entre l'avenue Marcel Dassault et le chemin du Pech Saint Peyre, connexion rétablie entre le Chemin des Thermes et la Rue de la Vieille Poste, passage supérieur du Chemin des Grès surplombant la DEM.

- Ils se réaliseront ensuite par des transparences rétablies: échangeur de Navitoux, passages inférieurs sous la RD 65, de la Rue des Eglantiers et du Chemin de Caylus.
- **Au Nord** : De la même manière, la logique de maillage prévaudra par des liaisons du Chemin du Mas de Paoletti vers la commune de Jacou et des transparences organisées par raccordement du Chemin de Caylus sur la RD 65.

➤ **l'amélioration des transparences sur la voie de chemin de fer** : Cette amélioration s'opérera par la sécurisation des passages existants au droit de l'avenue de la Pompignane, de l'avenue Marcel Dassault, du pôle d'échange Sablassou et de la DEM. La création d'un nouveau franchissement intermédiaire au droit de l'Allée du Mas du Clos l'Armet permettra d'établir une nouvelle transparence douce.

➤ **la mise en place progressive d'un plan d'alignement** qui définira les élargissements de voies envisagés pour sécuriser les flux automobiles, cyclistes et piétons avec l'inscription éventuelle d'emplacements réservés.

5B – Promouvoir les déplacements doux de façon programmée et systématique



L'allée de l'honneur avant aménagement



L'allée de l'honneur après aménagement

Dans une optique de réduction de la pollution de l'air et d'amélioration du cadre de vie, la commune s'engage dans une politique de valorisation des déplacements doux sur son territoire. L'objectif est de favoriser les déplacements piétons et deux roues non motorisés en cohérence avec le réseau de transports en commun.

Dans ce cadre, une étude de **diagnostic et de programmation des déplacements doux** a été menée par le bureau d'étude ALTERMODAL en partenariat avec l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) et le Conseil Régional.

Cette étude s'est attachée aux circulations deux roues, piétonnes et a appréhendé les projets et réalisations de l'ensemble des collectivités impliquées sur le territoire Castelnavien et les continuités envisageables au-delà.

La démarche a été menée en concertation avec les représentants des associations et la population pour prendre en compte les préoccupations des Castelnaviens au plus proche de leur quotidien. L'objectif étant d'établir de véritables continuités sécurisées cyclables et piétonnes accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Le diagnostic a notamment mis en valeur les difficultés actuelles et points noirs à résorber. Il a également permis d'identifier les grands axes sur lesquels les efforts de la commune devront porter afin d'améliorer les déplacements doux.



Les priorités étant de :

- Aménager les axes majeurs de déplacements et relier les pôles générateurs de trafic (établissements scolaires, palais des sports, administrations, commerces,...) ;
- Desservir les stations tramway pour offrir une véritable qualité de cheminement vers la ligne 2 ;
- Favoriser une approche de proximité : sécuriser les abords des écoles, résorber les points noirs d'insécurité, prendre en compte les personnes à mobilité réduite...

Les interventions prioritaires se feront sur les 13 axes définis dont trois ultra prioritaires, dans l'optique d'un confort et d'une mise en sécurité optimale des piétons et des cyclistes.



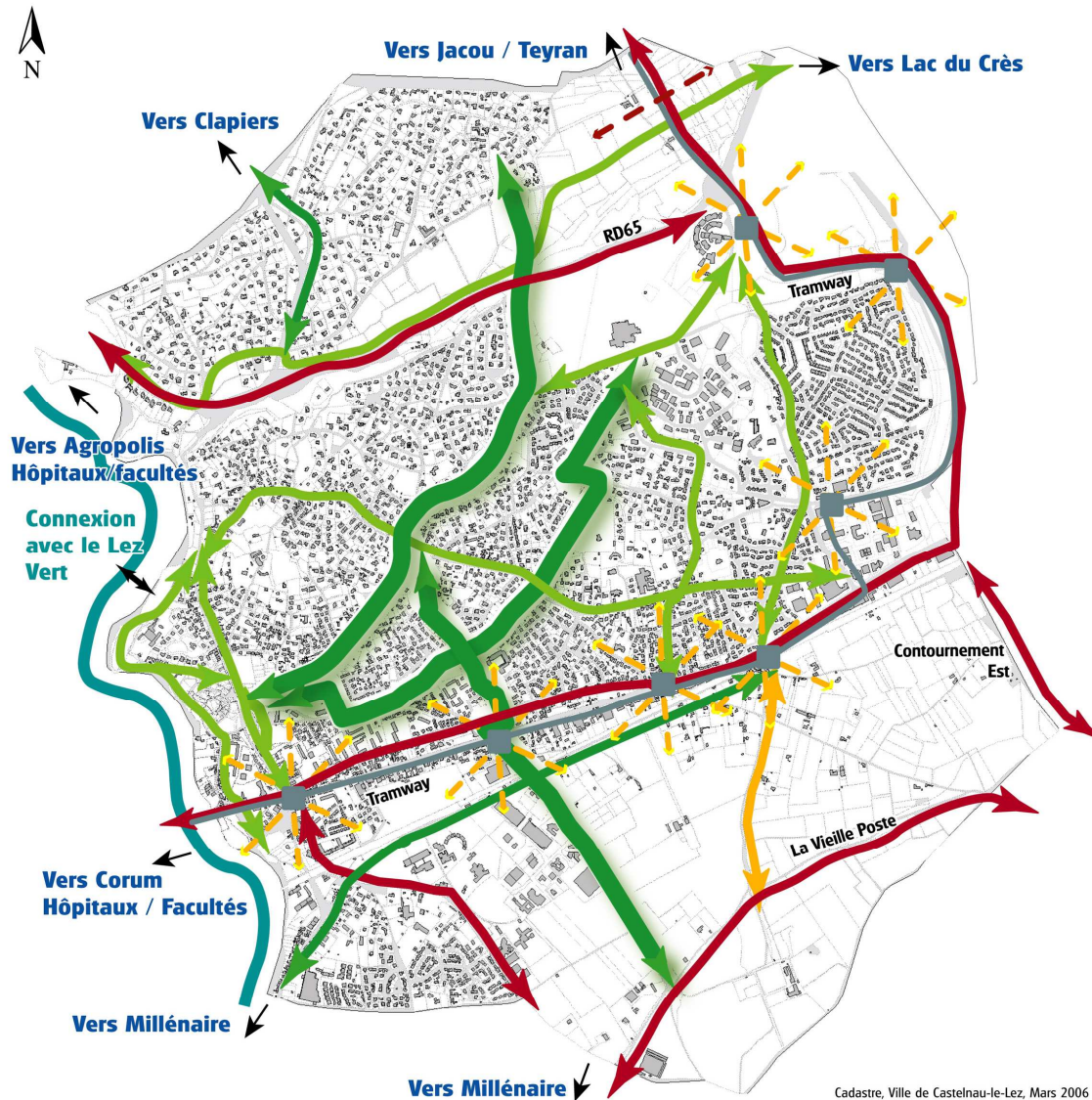
Pour faire émerger ce véritable réseau modes doux, la commune s'engage donc sur des réalisations à court terme (2007- 2009) et à plus long terme : l'aménagement intégral de tout le réseau modes doux représente un budget de 3,8 millions d'Euros, à répartir sur plus de 15 ans.

En plus des réalisations programmées, un budget de 5 Euros par an par habitant permettra de financer des opérations « coups de poing » (point noir de sécurité, équipement des écoles, jalonnements...).

Les services de la Ville prendront en compte les circulations douces à l'occasion de chacun des travaux de voirie, en s'appuyant sur une charte de qualité des aménagements.

La commune souhaite également mettre en place des systèmes efficaces de co-voiturage pour les déplacements domicile – travail, accompagner les initiatives émergeant à propos de pédibus et vélobus, favoriser la mise en place de Plans de Déplacements Entreprises.





LES AXES DE PRINCIPE

SCHEMA MODES DOUX
DE CASTELNAU-LE-LEZ



- Aménagements de compétence Ville de Castelnaud-le-Lez envisagés d'ici 2009
- dont 3 axes ultraprioritaires
- Aménagements de compétence Ville de Castelnaud-le-Lez envisagés d'ici 2015
- Aménagements de compétence Ville de Castelnaud-le-Lez envisagés à plus long terme
- Aménagements cyclables prévus par les partenaires (Conseil Général, Agglomération, TAM)
- Stations de tramway et principe d'amélioration de l'accessibilité des circulations douces

Cadastre, Ville de Castelnaud-le-Lez, Mars 2006

ALTERMODAL
Concevoir les mobilités de demain

5C – Gérer le stationnement en centre-ville et dans les nouvelles opérations



Principaux éléments de diagnostic :

- *Politique tarifaire incomplète mais structurée autour du principe de gratuité pour la première heure ;*
- *Capacité faible du stationnement privé ;*
- *Fonctionnement quasi optimal du stationnement public en hyper centre (taux de rotation élevé, nombre non significatif de voitures ventouse...).*

L'optimisation prochaine des capacités de desserte par Transport en Commun permet d'appréhender de façon différente la place de la voiture en centre ville et d'accompagner cette tendance par une politique de prévention limitant l'offre privée de stationnement. Il s'agit de revoir la place de la voiture en ville.

Deux axes d'action peuvent être dégagés de ce constat :

1) Pour le Centre ville :

- Renforcement de l'offre publique de stationnement sur la Place J. Doumergue par redéploiement (boulodrome) et mise en souterrain dans un objectif affiché de piétonisation des espaces publics du centre ville.
- Généralisation de la politique tarifaire permettant de maintenir l'attractivité du centre ville, d'accentuer les rendements des parcs (taux de rotation) par incitation tarifaire (trois niveaux d'incitation : longue, moyenne et courte). La gratuité accordée et maintenue pendant la première heure est un facteur positif pour le taux de rotation et l'attractivité du centre historique.

2) Hors centre ville : Réduction de l'impact foncier et visuel du stationnement par mise en souterrain imposée, positionnement en arrière de parcelle, stationnement public longitudinal.

Dans le périmètre de dessert du tramway (300 mètres), le nombre de place de stationnement sera plafonné réglementairement.

5D – Créer à terme un pôle multimodal au pôle d'échange Sablassou

Ce carrefour s'inscrit, à l'échelle de l'agglomération, comme un site potentiel d'implantation de pôle multi modal.

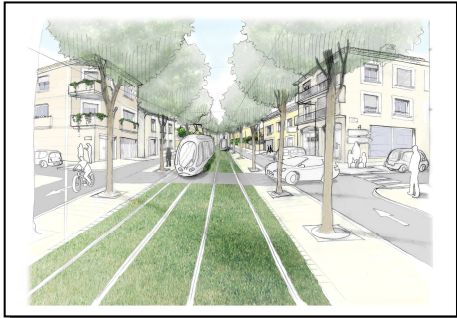
La synergie tramway/train, confortée par :

- la desserte par transport en commun classique,
- les maillages routiers (DEM, BEL, Avenue de l'Europe),
- les capacités de stationnement du site (900 places à terme),
- le réseau cyclable,

érige la totalité du secteur d'influence en pôle d'emploi majeur de l'agglomération.

La capacité stratégique de desserte et l'apport logistique constituent des facteurs de développement économique et social déjà consacrés comme potentiels dans le SCOT.

Ces atouts constituent la base d'un pôle de centralité, d'échange, de richesse... à acter comme facteur essentiel d'un développement durable de l'Avenue de l'Europe et de l'ensemble des territoires Sud de la Commune. Des réservations et réflexions doivent assurer les conditions de réalisation de ce pôle multi modal.





Ville de Castelnaud-le-Lez

P.A.D.D.

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATION 5 :
Améliorer les déplacements et accorder une plus grande place aux déplacements doux.

Optimiser le réseau de déplacements

Hierarchisation des voies de circulation, sécurisation des déplacements, maîtrise et régulation des trafics.

- Voies de premier ordre, liaisons inter-communales
- Projet en cours de voies de premier ordre (Déviation Est de Montpellier et Boulevard du Mas de Rochet)
- Voies de second ordre, liaisons inter-quartiers, itinéraires de déviation "tramway"
- Voies de desserte locale

Réorganisation cohérente du réseau actuel

Réduction des flux parasites

Amélioration des transparences sur la voie de chemin de fer, l'avenue de l'Europe et la RD65

Deuxième ligne de tramway (projet en cours)

station tramway pôle d'échange

pôle multimodal Sablassou

Périmètre de desserte du tramway (300 mètres)

Développer des itinéraires de déplacement doux
(cf. Schéma modes doux : les axes de principes - ALTERNODAL)

Renforcement et maillage des liaisons piétonnes inter-quartiers

Gérer le stationnement en centre-ville et dans les nouvelles opérations

Augmenter l'offre en stationnement et poursuivre la politique tarifaire actuelle favorisant la rotation des véhicules.



Plan Local d'Urbanisme de Castelnaud-le-Lez –
Projet d'Aménagement et de Développement Durable

ORIENTATION 6

ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE PAR LA CREATION DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS PUBLICS ADAPTES AUX BESOINS DES HABITANTS ET PAR LA VALORISATION DU CADRE DE VIE

6A - Développer de nouveaux équipements de proximité pour accroître le lien social

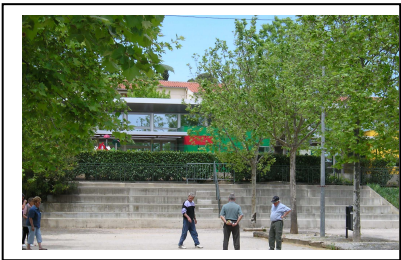
Parmi les nouveaux équipements programmés ou envisagés figurent :

Un des axes d'intervention toujours mis en exergue par la municipalité consiste à poursuivre l'effort de création d'équipements publics structurants permettant de fixer la population et de répondre aux différents besoins engendrés par les résidents actuels et par les nouveaux habitants.

Il est en effet essentiel de préserver la qualité de vie chère aux castelnaudviens mais également de conserver et d'attirer sur la commune la présence de jeunes. Ce renouvellement démographique est une condition primordiale pour maintenir la convivialité et les liens sociaux.

- un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) s'implantera vers 2008 en face du lycée G.Pompidou, à proximité du tramway, pour offrir une capacité de 105 lits pour personnes âgées dépendantes, 12 lits pour personnes âgées handicapées et trois places d'hébergement temporaire ;
- une gendarmerie transférée depuis le rond point Charles de Gaulle vers les abords du Palais des Sports sur un site d'environ 4,5 ha avec un renforcement des capacités d'intervention et la réalisation d'une centaine de logements ;
- un second poste de police annexe à Vert Parc qui viendra compléter le poste de police principal de l'Avenue Jean Jaurès et le poste annexe créé Place du Forum ;
- le transfert du boulodrome existant allée Marie Curie vers le site du Palais des Sports avec la construction d'un nouveau club house ;
- Une aire d'accueil des gens du voyage au sud de la commune et de la rue de la vieille poste II s'agit d'une aire d'accueil d'une capacité oscillant entre 30 places et 40 places et une superficie de l'ordre de 5000 m².
- Une extension du cimetière.

Au-delà de ces programmations, chacun des secteurs de développement urbain assumera sa propre logique d'équipement public, notamment du point de vue de son positionnement central et de son financement.



6 B – Relier et animer les quartiers par des espaces publics conviviaux

Cette orientation consiste à promouvoir une plus grande fonctionnalité des espaces publics afin de créer ou renforcer les lieux de vie.

Ces espaces publics revêtiront des formes urbaines variées, en fonction de leur positionnement et de leur vocation :

- des places publiques comme lieux privilégiés de vie sociale :
 - une esplanade devant la station Charles-de-Gaulle (ouverte en belvédère sur le Lez) qui s'inscrit dans le cadre des projets de tramway et d'entrée de ville ;
 - et la place J.Doumergue refondue et piétonnisée ;
- des parcs urbains comme lieux de respiration et de promenade au sein du tissu urbain : Parc Monplaisir, Parc de l'Europe, Parc des Garrigues (entre les Avenues de Vénus et De Lattre de Tassigny)
- des espaces publics comme lieu d'échanges : stations tramway, carrefours sur l'Avenue de l'Europe transformées en placettes.

6 C – Créer un pôle sportif dans la plaine naturelle de Courtarelle

Ce secteur d'une superficie d'environ 70 hectares a pour vocation le développement des équipements communaux sportifs et ludiques du fait de leur transfert depuis le site du stade J. Fournier et de l'accroissement prévu de la population.

Ce pôle sportif sera aménagé selon des principes forts qui s'inscrivent dans une volonté d'économiser l'espace et de préserver le paysage par un regroupement des équipements sur un même site (à proximité du Palais des Sports et du parcours sportif) et d'en rationaliser le fonctionnement en optimisant la desserte, le stationnement, la sécurité et la gestion.

Il s'agira de privilégier un aménagement environnemental du site réduisant l'impact visuel des bâtiments, de minimiser l'impact des accès automobiles et de s'appuyer sur les cheminements doux existants qui desservent déjà le site.

Le SCOT fait état pour ce secteur d'une vocation d'espaces naturels et agricoles et plus précisément de terroirs agricoles qui correspond donc parfaitement au projet de création d'un pôle d'équipements sportif dans l'esprit d'une coupure d'urbanisation.

Le projet comporte la réalisation de deux terrains de football, de quatre courts de tennis, d'un terrain multi sports, et des vestiaires correspondants.

6D – Mettre en oeuvre des aménagements hydrauliques



Le Schéma Directeur des eaux pluviales programme l'évolution du réseau autour des objectifs de prise en compte d'évènements d'occurrence décennale.

Cette planification se traduit par des réserves foncières, l'aménagement de bassins de rétention, le redimensionnement des réseaux, des ouvrages hydrauliques...



Ville de Castelnau-le-Lez

P.A.D.D.

P L A N L O C A L D ' U R B A N I S M E

ORIENTATION a :
Accompagner le développement de la ville par la création de nouveaux équipements publics adaptés aux besoins des habitants et par la valorisation du cadre de vie.

- Créer un pôle sportif dans le secteur de Courtarel**
- Principe de regroupement des équipements sur un même site et de rationalisation du fonctionnement.
- Accueillir de nouveaux équipements publics adaptés aux besoins des habitants
- Pôle d'équipements publics existant à renforcer, à proximité des transports en commun.
- Relier et animer les quartiers par des espaces publics conviviaux**
- Places publiques : Place Dourmergue, Place de la Liberté, Esplanade Ch. de Gaulle, stations de tramway
- Poursuivre l'amélioration du cadre de vie**
- Mettre une politique globale de revitalisation et de réhabilitation, notamment en centre-ville : actions ponctuelles sur les espaces publics, et actions conjuguées de réhabilitation du bâti et de renouvellement urbain.
- Projets de création de parcs urbains.

