



Commune de Castelnau Le Lez

PLAN LOCAL D'URBANISME Modification simplifiée n°3

Notice de présentation

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Révision			29 juin 2007
1 ^{ère} modification			28 février 2011
2 ^{ème} modification			26 mai 2011
3 ^{ème} modification			20 mars 2013
1 ^{ère} modification simplifiée			12 décembre 2013
Révision simplifiée			20 janvier 2014
2 ^{ème} modification simplifiée			23 décembre 2014
3 ^{ème} modification simplifiée	18 septembre 2018		31 janvier 2020

**Montpellier Méditerranée
Métropole**
50, place Zeus
34000 MONTPELLIER
Tel : 04 67 13 60 00
Fax : 04 67 13 61 01

Mairie de Castelnau Le Lez
Rue de la Crouzette
CS 40013
34 170 CASTELNAU LE LEZ
Tel : 04 67 14 27 14
Fax : 04 67 14 27 48

SOMMAIRE

1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	4
1.1 - Justification du recours à la procédure de modification simplifiée	4
1.2 - Déroulement de la procédure de modification simplifiée	5
2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU DE CASTELNAU LE LEZ.	6
2.1 - Présentation et historique de la Zone d'Aménagement Concerté « Extension Euréka » - Secteur 1AU	6
2.2 - L'objectif de la modification simplifiée du PLU : modifier les articles 1 AU5, 1AU6 et 1AU 11 du règlement du PLU applicable au secteur 1AU.	7
Article 1AU 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	8
Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	8
Article 1AU 11 – Stationnement	9
3. JUSTIFICATION DE L'ABSENCE D'IMPACT SIGNIFICATIF SUR L'ENVIRONNEMENT.....	10

1. La procédure de modification simplifiée

1.1 - Justification du recours à la procédure de modification simplifiée

Conformément aux dispositions des articles L. 153-41, L. 153-45, L. 153-31 et L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure dite de modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut être utilisée dans les cas suivants :

- Pour modifier le règlement (documents graphiques et écrit) et/ou les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Pour opérer la rectification d'une erreur matérielle ;
- Si le projet n'a pas pour conséquence :
 - De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
 - De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
 - De réduire une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de constituer une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
 - D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
 - De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.
- Si le projet n'a pas pour effet :
 - de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - de diminuer ces possibilités de construire ;
 - de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
 - d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme relatif au PLU tenant lieu de Programme Local de l'Habitat.

En l'espèce, le projet de modification simplifiée n°3 a pour objet de modifier dans le règlement écrit de la zone 1AU correspondant au périmètre de la ZAC « Extension Euréka » :

- ✓ La rédaction des articles 1AU 5 et 1AU6 qui prescrivent les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives. La modification permet de différencier les règles d'implantation des constructions selon l'alignement sur les voies publiques, le parc ou les voies de dessertes piétonnes et rend possible des épaisseurs de bâtiment supérieures aux 16 mètres actuellement autorisés, dans le cas de destinations spécifiques (immeubles à usage de bureaux et services, immeubles à usage public ou médical).
- ✓ L'article 1 AU 11 relatif au stationnement est modifié afin de supprimer la superficie minimale des locaux vélos, fixée à 25 m², et à actualiser les surfaces exigées en relation avec les pratiques actuelles en affectant la superficie minimale des locaux vélos par rapport à la destination des bâtiments non plus seulement par rapport au plafond de SDP La modification vise également à rendre plus accessible ces locaux et à favoriser l'éclairage naturel. .

Cette modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant de l'application en zone 1AU du PLU approuvé, ni de diminuer ces possibilités de construire, ni encore de réduire la surface de la zone 1AU correspondante. La surface de plancher maximale autorisée sur la zone 1AU reste plafonnée à 266.000 m² conformément au dossier de réalisation de la ZAC et au PLU approuvé. Cette modification du règlement n'impactera donc pas la constructibilité globale de la zone 1AU.

1.2 - Déroulement de la procédure de modification simplifiée

Par décret du 23 décembre 2014, la Communauté d'agglomération de Montpellier s'est transformée en Métropole. Ce changement de statut, opéré à périmètre territorial constant, lui confère de nouvelles prérogatives, dont la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est régie par les articles L. 153-36 à L. 153-40 et L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'urbanisme. Les principales étapes en sont les suivantes :

- Engagement de la procédure par arrêté N° MAR2018-0196 en date du 18/09/2018 de M. le Président de Montpellier Méditerranée Métropole.
- Délibération N°M2018-448 du Conseil communautaire de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 20/09/2018 précisant les modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°3 du PLU de Castelnau-le-Lez, à savoir :
 - mise à disposition du public du dossier pendant un mois à la Mairie de Castelnau-le-Lez et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole aux heures d'ouverture habituelles ;
 - accompagné d'un registre en Mairie de Castelnau-le-Lez et au siège de la Métropole, permettant au public de formuler ses observations ;
 - mise en ligne sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (www.montpellier3m.fr/mise-a-disposition-du-public) et de la Mairie de Castelnau-le-Lez (www.castelnau-le-lez.fr).

Ces modalités seront portées à la connaissance du public par voie de presse au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

- Transmission du dossier de modification simplifiée n°3 du PLU à la commune de Castelnau-le-Lez pour avis simple du conseil municipal conformément à la Charte de Gouvernance du PLU.
- Notification du dossier de modification simplifiée n°3 du PLU de Castelnau-le-Lez, de l'exposé de ses motifs aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.
- Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°3 du PLU, de l'exposé de ses motifs ainsi que, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme (voir ci-avant).
- A l'issue de la mise à disposition du dossier au public, M. le Président de Montpellier Méditerranée Métropole en présentera le bilan devant le Conseil de Métropole qui délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

2. Les objectifs de la modification simplifiée n°3 du PLU de Castelnau Le Lez.

2.1 - Présentation et historique de la Zone d'Aménagement Concerté « Extension Euréka » - Secteur 1AU

Le Projet Extension du Parc Eureka est une composante de la politique d'aménagement de sites d'activités et pôles de développement économique qui ont été définis par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), approuvé le 17 février 2006. Située au Sud-Ouest de la commune de Castelnau-le-Lez, elle vise à poursuivre un développement urbain en vue de l'installation d'activités économiques, dans un cadre paysager préservé. Elle s'inscrit également dans le périmètre de l'EcoCité, qui intéresse les Communes de Castelnau le Lez, Montpellier, Lattes et Pérols, et revisite à ce titre plusieurs des champs du projet urbain et de la gestion urbaine, dans une logique d'innovation et de qualité environnementale, illustrant ce que peut-être la ville de demain.

Le périmètre de l'opération « ZAC Extension du Parc Eureka » est délimité à l'ouest et au nord par le chemin de Borie, le lotissement Jean Mermoz et la rue de la Vieille Poste, à l'est par le domaine viticole et le Mas de Verchant et la rue Doscares en limite communale, au sud par la rue du Mas de Verchant et le parc Eurêka, également en limite communale.

Le Conseil de Communauté a défini les objectifs de cette opération par la délibération n°10883 du 24 mai 2012 :

- accueillir des activités tertiaires d'affaires, tertiaires technologiques, des industries à haute valeur ajoutée, des établissements médicaux-sociaux, des commerces et services de proximité, des équipements d'intérêt collectif, et des logements,
- construire un quartier mixte et intergénérationnel, mêlant intelligemment habitat diversifié, équipements et services de quartiers, établissements et activités, dédiées aux personnes âgées, de rayonnement régional, et activités tertiaires banalisées. Cette mixité, enjeu social majeur, doit permettre aussi de développer la ville des proximités en rapprochant l'emploi et l'habitat. Elle devra prendre corps dans l'armature des espaces publics et dans l'organisation des formes urbaines qui mixte les fonctions.
- constituer de part et d'autre de l'avenue Philippe Lamour une entrée de ville qualitative, marquée par une architecture et des espaces publics valorisants, en transition harmonieuse avec le grand paysage,
- mettre en valeur un site méditerranéen remarquable par ses éléments patrimoniaux structurant le paysage sur le secteur de Verchant,
- assurer le maillage urbain dans le prolongement des opérations réalisées (Eureka et Mermoz) et à venir (Sablassou).

Le secteur sera desservi par transport en commun en site propre selon le Plan de Déplacement Urbains et a vocation à être connecté au pôle d'échange multimodal de Sablassou.

Le périmètre de l'opération « ZAC Extension du Parc Eureka » (zone 1AU du PLU) couvre une superficie cadastrale de 390 000 m², dont 266 000m² cessibles.

Le programme global indicatif prévisionnel de constructions est de 266 000 m² de surface de plancher.

Par délibération du 28 février 2011, le Conseil Municipal de Castelnau le Lez a approuvé une modification du plan local d'urbanisme ouvrant à l'urbanisation le secteur de la ZAC Extension du Parc Eureka et permettant ainsi la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Par délibération du 12 décembre 2013, une modification simplifiée du PLU a été approuvée par le Conseil Municipal de Castelnau le Lez pour intégrer les évolutions liées à la démarche

EcoCité, aux orientations du programme local de l'habitat et pour permettre cet objectif de mixité.

Les règles d'urbanisme applicables à la zone 1AU ont été adaptées pour que la ZAC assure pleinement son rôle de levier en faveur d'une véritable politique de mixité sociale. En effet, dans cette perspective, la mise en œuvre opérationnelle du projet organise la réalisation d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logement en accession dite "abordable", en lien avec les objectifs communaux du PLH 2013-2018.

Par délibération du 23 décembre 2014, une nouvelle modification simplifiée du PLU est intervenue et a notamment modifié les règles d'urbanisme applicables en matière de stationnement et de hauteur concernant la zone 1AU.

Concernant l'ajustement de l'article 10 sur les hauteurs, il s'est agi d'intégrer des précisions architecturales qui permettent l'implantation de dispositifs photovoltaïques.

La modification de l'article 11 sur le stationnement poursuivait deux objectifs distincts, à savoir :

- adapter la norme de stationnement propre aux programmes tertiaires et aux commerces au regard de l'absence effective de transport en commun en site propre au moment de la commercialisation des lots et de la réalisation des premiers programmes de la ZAC.
- adapter la norme de stationnement afin de permettre la mutualisation des parkings et le foisonnement des usages sur les aires de stationnement publics et privés réalisés au sein de la ZAC.

2.2 - L'objectif de la modification simplifiée du PLU : modifier les articles 1 AU5, 1AU6 et 1AU 11 du règlement du PLU applicable au secteur 1AU.

Plusieurs articles sont à modifier pour être en cohérence avec le projet de ZAC « Extension Eureka » :

- ✓ La rédaction de l'article 1AU 5 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est modifiée pour permettre la création d'un front urbain tout en permettant des respirations et en imposant un retrait d'implantation le long des voies de desserte piétonne de sorte de favoriser les espaces plantés le long des voies piétonnes.
- ✓ La modification de l'article 1AU6 portant sur les règles d'implantation des constructions par aux limites séparatives tend à permettre des épaisseurs de bâtiment supérieures aux 16 mètres actuellement autorisés dans le cas de destinations spécifiques (immeubles à usage de bureaux et services, immeubles à usage public ou médical).

En effet, le PLU actuel prescrit une norme d'épaisseur maximale des constructions unique et commune à toutes les constructions, quelle que soit leur affectation. Cette norme, fixée à 16 mètres, se fonde sur un parti d'urbanisme organisé autour des macro lots structurés par des bâtiments implantés en périphérie de lots et permettant le développement d'ilots centraux libres de toute construction. L'épaisseur maximale de 16 mètres correspond à des largeurs de bâtiments laissant perdurer des ilots de taille significative permettant le développement de projets diversifiés : jardins collectifs, compositions paysagères, jardins familiaux... Cette norme organise en parallèle des épaisseurs de bâtiment contribuant à une architecture durable exemplaire, notamment du point de vue thermique (immeubles traversants).

Il est jugé opportun de rectifier cette norme maximale d'épaisseur concernant les bâtiments tertiaires et à usage public ou médical pour correspondre au mieux à la conception et aux spécificités de ce type de bâtiments (circulation, distribution...).

- ✓ L'article 1 AU 11 relatif au stationnement est modifié afin de supprimer la superficie minimale et maximale des locaux vélos et à actualiser les surfaces exigées en relation avec les pratiques actuelles en affectant la superficie minimale des locaux vélos par rapport à la destination des bâtiments non plus seulement par rapport au plafond de SDP La modification vise également à rendre plus accessible ces locaux et à favoriser l'éclairage naturel.

Les éléments en noir, surligné en gris sont les nouvelles modifications apportées au règlement.

Les éléments **barrés** sont supprimés

Article 1AU 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et **emprises publiques du parc (secteur de Verchant)**. ~~Des retraits et/ou vides sont toutefois autorisés sur 50 % maximum du linéaire de façade ou de la surface de la façade.~~ **Des implantations différentes peuvent toutefois être autorisées.** Des retraits continus sont acceptés en cas de bâtiments dotés de balcons filants sur toute la longueur d'une ou plusieurs façades.

~~Ces deux règles ne peuvent pas se cumuler sur une seule et même façade.~~

Le long des voies de desserte piétonne et d'entretien, l'implantation des bâtiments se fera à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite de propriété.

Les débords, ouvrages en saillies, les balcons filants, les « casquettes » ou auvents architecturaux et les corniches sont limités à 1 mètre.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, **cabines téléphoniques**, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées soit en respectant un recul minimal de 5 m, soit être édifiées en limite séparative.

Pour les constructions qui respectent un recul de 5m en limite séparative, les façades aveugles en limite séparative sont interdites. ~~Pour toute implantation de bâtiment en limite séparative, le long des voies publiques, le bâtiment voisin devra également être implanté en limite séparative.~~

~~Cette implantation mitoyenne pourra se faire sur toute la hauteur du bâtiment ou sur une hauteur maximale de 6 m au-dessus de laquelle le recul minimal sera de $L = H/2$.~~

~~Le long du boulevard Philippe Lamour et des voies orientées Nord/Sud : cette implantation mitoyenne pourra se faire sur toute la hauteur du bâtiment et sur une épaisseur maximale de 16m.~~

~~Le long des voies publiques piétonnes et des voies orientées Est/Ouest, l'implantation mitoyenne pourra se faire sur une hauteur maximale de 6 mètres et sur une épaisseur maximale de 16 mètres.~~

Pour les constructions implantées en limite séparative, celle-ci devront l'être en ordre continu sur une épaisseur maximale de 16 mètres.

Cette épaisseur peut être portée à 18 mètres pour les bâtiments à usage tertiaire (bureaux et services). Une épaisseur spécifique sera autorisée pour les établissements publics ou d'intérêts collectifs.

L'implantation mitoyenne pourra se faire sur toute la hauteur du bâtiment ou sur une hauteur maximale de 6 mètres au-dessus de laquelle le recul minimal sera de $L = H/2$.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, **cabines téléphoniques**, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article 1AU 11 – Stationnement

1. Dispositions générales :

[...] Des emplacements dédiés et facilement accessible pour les deux-roues doivent également être prévus.

Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises [...]

[...] 3. Dispositions particulières pour le stationnement des bicyclettes et voitures d'enfants

Le nombre de places de stationnement deux-roues non motorisés sera déterminé à raison de 1 à 2 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher commencée pour les activités, équipements, services et les logements.

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux.

Pour les bâtiments à usage de logements, les locaux vélos seront implantés de manière privilégiée en RDC. Ces espaces possèdent une superficie de 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².

Pour les bâtiments à usage de bureaux, de services et de commerces, les locaux vélos seront implantés de manière privilégiée en RDC. Ces espaces possèdent une superficie représentant au moins 1.5% de la surface de plancher du projet.

L'intérieur du ou des locaux doit être visible de l'intérieur ou l'extérieur du bâtiment.

3. Justification de l'absence d'impact significatif sur l'environnement.

Les incidences sur l'environnement sont analysées au regard des seules modifications apportées dans le cadre de la présente procédure à savoir la modification des articles 1AU5, 1AU6 et 1AU11.

3.1. Incidences sur la biodiversité et les continuités écologiques

Le territoire de la Commune de Castelnaud Le Lez abrite un seul site Natura 2000, à savoir le Site d'Intérêt Communautaire « Lez » (FR 910 1392). Le Document d'Objectif (DOCOB) de ce SIC a été approuvé par un arrêté préfectoral N°DDTM34-2014-03-038785 du 28 mars 2014.

La zone 1AU, objet de la présente procédure de modification simplifiée, n'interfère avec aucun site Natura 2000. Les sites Natura 2000 les plus proches du territoire communal et du site sont les suivants :

Type de site	Nom du site	Distance par rapport à la zone d'étude
SIC	FR9101392 « Le Lez »	à moins de 1,5 km au Nord-Ouest
pSIC	FR9101408 « Etangs de Mauguio »	à environ 6 km au Sud-est
pSIC	FR9101410 « Etangs Palavasiens »	à environ 6 km au Sud-ouest
ZPS	FR9112017 « Etangs de Mauguio »	à environ 6 km au Sud-est
ZPS	FR9110042 « Etangs Palavasiens et étang de l'Estagnol »	à environ 6 km au Sud-ouest

La présente procédure de modification ne présente pas d'incidences notables sur les sites Natura 2000.

3.2. Incidences sur les paysages, le patrimoine et le cadre de vie

Le secteur 1AU concerne une partie Ouest du Domaine Verchant, site inscrit par arrêté du 6 novembre 2003 pour la totalité du Domaine et objet d'un périmètre délimité des abords (PDA), approuvé le 29 juin 2007.

Néanmoins, la modification du PLU n'aura aucun impact sur ce site inscrit. Le Domaine de Verchant, est intégré au futur quartier Eurêka en tant qu'espace naturel, de grande qualité paysagère. Pour l'intégration du projet dans le site et pour la mise en valeur du parc du domaine de Verchant, le projet prévoit des aménagements paysagers et un retrait de sa limite Nord d'urbanisation.

L'évolution des dispositions réglementaires de la zone 1AU n'a pas d'impact sur les paysages, le patrimoine et le cadre de vie.

3.3. Incidences sur l'eau et les ressources naturelles

La capacité de la ressource en eau est suffisante et n'est pas impactée par la présente procédure de modification : la surface de plancher maximale autorisée n'étant pas modifiée.

Le site, objet de la présente procédure de modification, n'est pas inclus dans un périmètre de protection de captage

La modification du PLU n'a pas d'impact sur le milieu naturel, sur la ressource en eau, ni sur les autres ressources naturelles.

3.4. Incidences sur les risques majeurs

Au Nord-est de la zone 1AU, le boisement du domaine de Verchant est concerné par le risque de feu de forêt. Le secteur est donc soumise à débroussaillage obligatoire.

Conformément au dossier loi sur l'eau et à l'additif de l'étude d'impact de la ZAC « Extension Eurêka », l'ensemble des eaux de ruissellement de la zone 1AU sera collecté par un réseau spécifique permettant de limiter le débit centennal restitué à l'aval à hauteur du débit actuel de ruissellement pour une pluie biennale. L'objectif est de ne pas aggraver, voire d'améliorer, les débordements de la Lironde plus en aval.

Par ailleurs, afin de dissocier l'écrêtement des eaux naturelles de la Lironde et l'écrêtement et le traitement des eaux de ruissellement de la ZAC, un bassin d'écrêtement sera aménagé conformément à l'arrêté préfectoral n° 2003-01-809 d'autorisation Loi sur l'Eau de la ZAC EUREKA « initiale ».

La modification du PLU n'a pas d'incidences sur les risques majeurs.

3.5. Incidences sur les pollutions et nuisances

La vocation des activités pressenties dans la zone 1AU :

- n'est pas modifiée dans le cadre de la présente procédure ;
- ne seront pas la cause de nuisances sonores ou atmosphériques particulières et ne participeront pas à une augmentation de l'ambiance sonore du secteur.

La modification du PLU n'a pas d'incidences sur les pollutions et les nuisances

En conclusion, la modification simplifiée n°3 du PLU de Castelnau-le-Lez présente de faibles incidences sur l'environnement et n'engendre aucune nuisance majeure.