



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de l'Hérault

2

## RAPPORT DE PRESENTATION

Approuvé par délibération du Conseil municipal du 29 juin 2007

Modifié par délibération du Conseil municipal du 28 février 2011

Modifié par délibération du Conseil municipal du 27 mai 2011

Modifié par délibération du Conseil municipal du 20 mars 2013

Modification simplifiée approuvée par délibération du 12 décembre 2013

REVISION SIMPLIFIEE « Domaine de Caylus » approuvée par délibération du 20 janvier 2014



## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>8</b>
<i>RAPPEL DU CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....</i>	<i>8</i>
<i>HISTORIQUE DU POS .....</i>	<i>9</i>
<b>PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE.....</b>	<b>10</b>
<b>PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE.....</b>	<b>10</b>
<b>CHAPITRE I : DIAGNOSTIC ETABLI AU REGARD DES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES. ....</b>	<b>12</b>
<i>I-1 POPULATION.....</i>	<i>14</i>
<i>I-1-1 Population totale.....</i>	<i>14</i>
I-1-1-1 Evolutions démographiques.....	14
I-1-1-2 Evolution démographique dans le contexte de l'agglomération.....	16
I-1-1-3 Migrations résidentielles.....	17
I-1-1-4 Répartition de la population par quartier (au sens INSEE).....	18
<i>I-1-2 Profil de la population.....</i>	<i>18</i>
I-1-2-1 Répartition de la population par tranche d'âge.....	18
I-1-2-2 Ménages.....	21
I-1-2-3 Population étrangère.....	22
I-1-2-4 Bénéficiaires des minimas sociaux, revenus moyens et disparités socio-économiques.....	23
<i>I-2 HABITAT .....</i>	<i>24</i>
<i>I-2-1 Structure et caractéristiques du parc de logements.....</i>	<i>24</i>
I-2-1-1 Structure du parc de logement : un parc majoritairement composé de résidences principales.....	24
I-2-1-2 Un parc majoritairement composé de maisons individuelles.....	26
I-2-1-3 Propriétaire : un statut dominant.....	28
I-2-1-4 Taille des logements : une majorité de logements de grande taille.....	30
I-2-1-5 Niveau de confort des logements : un parc de logement récent, un niveau de confort appréciable.....	30
<i>I-2-2 Le logement social .....</i>	<i>30</i>
I-2-2-1 Un parc de logements récent.....	33
I-2-2-2 Evolution récente du parc de logements.....	33
I-2-2-3 Un parc de logement vétuste des années 1960.....	35
<i>I-2-3 Synthèse population et habitat.....</i>	<i>37</i>
I-2-3-1 Tendances au niveau de l'agglomération de Montpellier.....	37
I-2-3-2 Synthèse de la situation actuelle en matière de logement sur Castelnau-le-Lez.....	38
I-2-3-3 Les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH).....	39
<i>I-3 POPULATION ACTIVE ET ACTIVITES ECONOMIQUES.....</i>	<i>40</i>
<i>I- 3-1 Population active .....</i>	<i>40</i>
I-3-1-1 Population active en 1999.....	40
I-3-1-2 Evolution de la population active.....	41
I-3-1-3 Catégories Socioprofessionnelles et niveau de formation.....	41
<i>I-4 ACTIVITES ECONOMIQUES.....</i>	<i>43</i>
<i>I-4-1 Castelnau-le-Lez dans son contexte régional et les activités à l'échelle intercommunale .....</i>	<i>43</i>
<i>I-4-2 L'emploi et les actifs à Castelnau-le-Lez, les déplacements domicile/travail .....</i>	<i>44</i>
<i>I-4-3 Structure de l'emploi à Castelnau-le-Lez : répartition et évolution par secteurs d'activités.....</i>	<i>46</i>
I-4-3-1 Répartition des emplois.....	46
I-4-3-2 Répartition des entreprises par secteur d'activités.....	47

	3
<i>I-4-4 Analyse par secteur d'activité</i> .....	47
I-4-4-1 Agriculture.....	47
I-4-4-2 Industrie et construction.....	50
I-4-4-3 Services.....	51
I-4-4-4 Commerces et zones commerciales .....	51
<i>I-4-5 Zones d'activités</i> .....	53
<b>I-5 INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS</b> .....	<b>56</b>
<i>I-5-1 Le réseau routier de Castelnaud-le-Lez intégré plus globalement au fonctionnement du secteur Est de Montpellier</i> .....	56
I-5-1-1 Fonctionnement et dysfonctionnements du réseau viaire à l'Est de Montpellier .....	56
I-5-1-2 Projets d'infrastructures .....	60
<i>I-5-2 Réseau viaire communal</i> .....	62
<i>I-5-3 Transports en commun</i> .....	64
I-5-3-1 Réseau de bus.....	64
I-5-3-2 Tramway et transport ferroviaire.....	65
<i>I-5-4 Circulation douce</i> .....	68
I-5-4-1 Circulation deux roues .....	68
I-5-4-2 Circulation piétonne.....	70
<i>I-5-5 Déplacements</i> .....	72
I-5-5-1 Déplacements domicile-travail .....	72
I-5-5-2 Autres types de déplacements .....	72
I-5-5-3 Modes de déplacements .....	73
<i>I-5-6 Stationnement</i> .....	74
<b>I-6 EQUIPEMENTS PUBLICS</b> .....	<b>77</b>
<i>I-6-1 Equipements scolaires</i> .....	77
<i>I-6-2 Equipements sportifs et de loisirs</i> .....	78
<i>I-6-2 Equipements sportifs et de loisirs</i> .....	79
<i>I-6-3 Equipements culturels</i> .....	79
<i>I-6-4 Equipements socio-administratifs et de santé</i> .....	80
<i>I-6-5 Equipements commerciaux et de services</i> .....	80
<b>I-7 RESEAUX DIVERS</b> .....	<b>82</b>
<i>I-7-1 Eau potable</i> .....	82
<i>I-7-2 Réseau d'assainissement</i> .....	85
<i>I-7-3 Réseau pluvial</i> .....	87
<i>I-7-4 Réseaux d'eaux brutes</i> .....	94
<i>I-7-5 Collecte et traitement des déchets</i> .....	94
I-7-5-1 Collecte .....	94
I-7-5-2 Traitement des déchets.....	97
<b>CHAPITRE II : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES</b> .....	<b>98</b>
<b>II-1 MILIEU PHYSIQUE</b> .....	<b>100</b>
<b>II-1-1 Contexte climatique</b> .....	<b>100</b>
II-1-1-1 Précipitations .....	100
II-1-1-2 Températures .....	100
II-1-1-3 Les vents.....	101
<b>II-1-2 Qualité de l'air</b> .....	<b>101</b>
<b>II-1-3 Contexte géologique et hydrogéologique</b> .....	<b>102</b>
II-1-3-1 Contexte géologique.....	102
II-1-3-2 Hydrogéologie .....	105
<b>II-1-4 Topographie</b> .....	<b>105</b>
<b>II-1-5 Hydrographie</b> .....	<b>107</b>
<b>LA VULNERABILITE DES EAUX SOUTERRAINES</b> .....	<b>108</b>

<b>II-2 MILIEU NATUREL</b> .....	<b>109</b>
<b>II-2-1 Secteur de garrigue au Nord-Est de la commune</b> .....	<b>109</b>
II-2-1-1 Matorral à Chêne kermès et Ciste de Montpellier .....	109
II-2-1-2 Bosquet de Chêne vert.....	111
II-2-1-3 Deux sous secteurs d'intérêt écologique.....	112
<b>II-2-2 Le Lez et sa ripisylve : espace d'intérêt écologique</b> .....	<b>113</b>
II-2-2-1 ZNIEFF "Ripisylve du Lez et du Lirou" et inventaire des zones humides du département de l'Hérault 2006.....	113
II-2-2-2 Un site d'intérêt communautaire.....	115
<b>II-2-3 Autres espaces naturels</b> .....	<b>117</b>
<b>II-3 PAYSAGE ET PATRIMOINE</b> .....	<b>118</b>
<b>II-3-1 Les fondements du paysage de Castelnau-le-Lez</b> .....	<b>118</b>
II-3-1-1 Les fondements historiques et culturels : l'héritage patrimonial et l'influence notable montpelliéraine sur l'évolution du paysage urbain et économique de Castelnau-le-Lez .....	118
II-3-1-2 Les fondements morphologiques.....	128
<b>II-3-2 Les unités paysagères : une organisation très « cloisonnée » du territoire, des contrastes forts</b>	<b>129</b>
II-3-2-1 Grande unité paysagère n°1 : le bassin de Courtarelle-Caylus .....	130
II-3-2-2 Grande unité paysagère n°2 : les piémonts urbanisés .....	132
II-3-2-3 Grande unité paysagère n°3 : La plaine .....	139
<b>II-4 RISQUES ET NUISANCES</b> .....	<b>144</b>
<b>II-4-1 Risque inondation</b> .....	<b>144</b>
<b>II-4-2 Risque feux de forêt</b> .....	<b>147</b>
<b>II-4-3 Risque mouvement de terrain</b> .....	<b>147</b>
<b>II-4-4 Risques technologiques</b> .....	<b>149</b>
II-4-4-1 Risques transports de matières dangereuses .....	149
II-4-4-2 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement .....	149
<b>II-4-5 Nuisances</b> .....	<b>151</b>
II-4-5-1 Le bruit des infrastructures de transports terrestres .....	151
II-4-5-2 Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage de l'aérodrome de Montpellier – Fréjorgues et Plan d'exposition aux bruits.....	151
II-4-5-3 L'établissement de carte de bruit et de prévention du bruit dans l'environnement.....	152

## **CHAPITRE III : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS** ..... **157**

<b>III-1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD</b> .....	<b>159</b>
<b>Rappel des objectifs définis aux articles L.121-1 et L.111-1 du code de l'urbanisme</b> .....	<b>159</b>
<b>III-1-1 Justification des choix retenus en matière d'habitat et de développement urbain</b> .....	<b>160</b>
III-1-1-1 La commune de Castelnau-le-Lez au coeur de l'Agglomération montpelliéraine : un contexte spécifique qui génère de réelles questions.....	160
III-1-1-2 Des projets et mutations importantes qui nécessitent des réponses appropriées.....	161
<b>III-1-2 Justification des choix retenus en matière de développement économique</b> .....	<b>171</b>
III-1-2-1 Maintenir et dynamiser les activités économiques existantes.....	171
III-1-2-2 Développer les capacités au sud à court, moyen et long terme.....	172
<b>III-1-3 Justification des choix retenus en matière de déplacements et de transports</b> .....	<b>175</b>
III-1-3-1 Réduire les circulations de transit et adapter chaque voie à sa vocation réelle.....	175
III-1-3-2 Promouvoir les déplacements doux.....	178
III-1-3-3 Gérer le stationnement en centre-ville.....	183
<b>III-1-4 Justification des choix retenus en matière de protection de l'environnement et des espaces naturels et agricoles, et de prévention des risques</b> .....	<b>188</b>
III-1-4-1 Le Lez Vert .....	188

III-1-4-2 Protection et valorisation des espaces naturels et boisés .....	192
III-1-4-3 Protection des espaces et des mas agricoles et préservation des perspectives sur les collines du sud .....	194
III-1-4-4 Protection et valorisation du patrimoine historique et architectural .....	196
III-1-4-5 Prévention des risques et des nuisances .....	198
<b>III-1-5 Justification des choix retenus en matière de création de nouveaux équipements publics adaptés aux besoins des habitants .....</b>	<b>215</b>
III-1-5-1 Les équipements scolaires .....	215
III-1-5-2 Les équipements à caractère social.....	215
III-1-5-3 Les équipements sportifs .....	216
III-1-5-4 Les équipements d'ordre public .....	217
<b>III-2 MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES .....</b>	<b>219</b>
<b>Principes généraux .....</b>	<b>219</b>
1) Le passage du POS au PLU .....	219
2) Les principales nouvelles dispositions apportées.....	220
<b>III-2-1 Les zones urbaines (U) .....</b>	<b>224</b>
III-2-1-1 Zone UA.....	225
III-2-1-2 Zone UB.....	227
III-2-1-3 Zone UC.....	239
III-2-1-4 Zone UD.....	239
III-2-1-5 Zone UE.....	242
III-2-1-6 Zone UP .....	245
<b>III-2-2 Les zones à urbaniser (AU) .....</b>	<b>246</b>
III-2-2-1 Zone 0AU.....	246
III-2-2-2 Zone 1AU.....	249
<b>III-2-3 Les zones agricoles (A).....</b>	<b>248</b>
<b>III-2-4 Les zones naturelles (N) .....</b>	<b>257</b>
III-2-4-1 Les secteurs 1N .....	257
III-2-4-2 Le secteur 2N .....	259

## **CHAPITRE IV : EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR..... 269**

<b>IV-1 INCIDENCES SUR LA QUALITE DE L'AIR, L'EAU, LE SOL, LE SOUS-SOL, LES RISQUES ET PRISE EN COMPTE DES NUISANCES DE TOUTES NATURES .....</b>	<b>271</b>
<b>IV-1-1 Qualité de l'air .....</b>	<b>271</b>
<b>IV-1-2 Topographie, qualité du sol et du sous-sol.....</b>	<b>275</b>
<b>IV-1-3 Incidences sur l'eau et les réseaux associés .....</b>	<b>276</b>
IV-1-3-1 L'alimentation en eau potable.....	277
IV-1-3-2 Les eaux usées.....	278
IV-1-3-3 Les eaux pluviales.....	281
<b>IV-1-4 Prévention des risques .....</b>	<b>285</b>
IV-1-4-1 Le risque inondation.....	286
IV-1-4-2 Le risque géologique.....	288
IV-1-4-3 Le risque feux de forêt .....	289
<b>IV-1-4-4 Risques technologiques .....</b>	<b>292</b>
Le Risque transports de matières dangereuses .....	292
Le Risque inhérent aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement .....	292
<b>IV-1-5 Nuisances sonores et nuisances de toutes natures .....</b>	<b>292</b>
IV-1-5-1 Nuisances sonores.....	292
IV-1-5-2 Nuisances visuelles .....	295

<i>IV-2-1 Les espaces naturels</i> .....	296
IV-2-1-1 La compatibilité avec les autres documents d'urbanisme, une garantie de cohérence	
IV-2-1-2 L'urbanisation à proximité du site. Les effets sur le bâti et l'urbanisme.	
IV-2-1-3 Les effets du ruissellement pluvial sur les eaux souterraines et superficielles.	
IV-2-1-3-1 La mise en œuvre du schéma directeur pluvial communal: Une réponse publique aux besoins d'équipements.	
IV-2-1-3-2 Un règlement d'urbanisme innovant qui impose des exigences qualitatives et quantitatives préventives pour les constructions futures	
IV-2-1-4 Les effets sur le milieu biotique, sur la flore et la faune	
IV-2-1-5 Les effets visuels, sur le paysage	
<i>IV-2-2 Les espaces agricoles</i> .....	308
<i>IV-2-3 La qualité des éco-systèmes et des espaces verts</i> .....	309
<i>IV-3 INCIDENCES SUR LES SITES ET LES PAYSAGES</i> .....	311
<i>IV-3-1 Préservation des zones naturelles de grand intérêt paysager</i> .....	311
<i>IV-3-2 Valorisation des zones agricoles de grand intérêt paysager</i> .....	311
<i>IV-4 INCIDENCES SUR LE PAYSAGE URBAIN ET LE PATRIMOINE BATI</i> .....	312
<i>IV-4-1 Préservation du paysage urbain</i> .....	312
IV-4-1-1 Le centre ancien .....	312
IV-4-1-2 Les quartiers urbains .....	314
IV-4-1-3 Les espaces publics, les espaces verts, les aires de jeux et les jardins publics .....	314
IV-4-1-4 Les zones d'activités .....	315
<i>IV-4-2 Sauvegarde du patrimoine bâti</i> .....	315
IV-4-2-1 Dans les zones agricoles .....	316
IV-4-2-2 Dans les zones urbaines ou à urbaniser et dans les zones naturelles .....	317



## PREAMBULE

### Rappel du contenu du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme

Le rapport de présentation d'un P.L.U. est régi par l'article R.123-2 du code de l'urbanisme:

**"Le rapport de présentation :**

**1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 :**

*Art. L. 123-1. - Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.*

**2° Analyse l'état initial de l'environnement ;**

**3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites an application du a de l'article L. 123-2 ;**

*Art. L123-2 – Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :*

*a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.*

**4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.**



## Historique du POS

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) de la commune de Castelnau le Lez a été initialement approuvé le 1er Septembre 1982 (faisant suite au Plan d'Urbanisme Directeur Préfectoral du 9 Septembre 1969). Ce P.O.S. a été successivement :

- modifié le 28 Juin 1984 ;
- révisé le 4 Février 1985 ;
- modifié le 12 Mai 1986 ;
- modifié le 6 Juin 1987 ;
- révisé le 21 Février 1992 ;
- modifié le 30 Juin 1995 ;
- modifié le 03 août 1998.

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains en date du 13 décembre 2000, complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 3 Juillet 2003 transforme les Plans d'occupations des Sols (P.O.S) en Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U).

Afin de prendre en compte notamment les nouvelles dispositions de la loi SRU, le Conseil Municipal a décidé par la délibération n°2003/09/02 du 19 Septembre 2003 de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble de territoire communal.

Deux procédures de révision simplifiée ont été approuvées le 08 décembre 2005 :

- l'une portait sur le secteur de la place J. Doumergue (zone UB4),
- l'autre sur l'entrée de ville des berges du Lez (zone UB5).

Le présent PLU n'inclut pas d'évaluation environnementale des incidences du document d'urbanisme sur l'environnement au sens de l'article R 121.14 du Code de l'Urbanisme issu du Décret 2005-608 du 27 mai 2005.

En effet, les conditions d'éligibilité ne sont pas réunies :

- Le PLU ne s'attache pas à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10.0000 habitants. La commune développe en effet un territoire de 1118 hectares pour 15.000 habitants environ.
- La Commune n'est pas littorale
- Le PLU ne prévoit pas la création, dans les secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares.
- Le PLU n'autorise aucun aménagement ou projet (mentionnés à l'article L414-4 du Code de l'environnement) dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000.

## Présentation générale de la commune

La commune de Castelnaud-le-Lez, se situe aux portes Est de la ville de Montpellier dont elle est séparée par le cours d'eau du Lez.

Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

D'une superficie de 1118 hectares, la commune de Castelnaud-le-Lez est limitrophe avec les communes de Clapiers et Jacou au Nord, du Crès à l'Est, de Montpellier à l'Ouest et au Sud et de Saint aunes au Sud Est.

Le territoire de Castelnaud-le-Lez se situe au point de transition entre, au Sud, la plaine Languedocienne et, au Nord, les premiers plis collinaires et plateaux des garrigues.





---

## **Chapitre I : Diagnostic établi au regard des prévisions démographiques et économiques.**

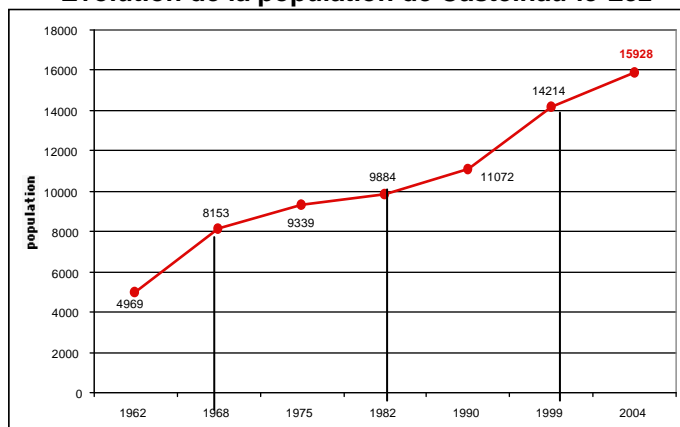


## I-1 Population

### I-1-1 Population totale

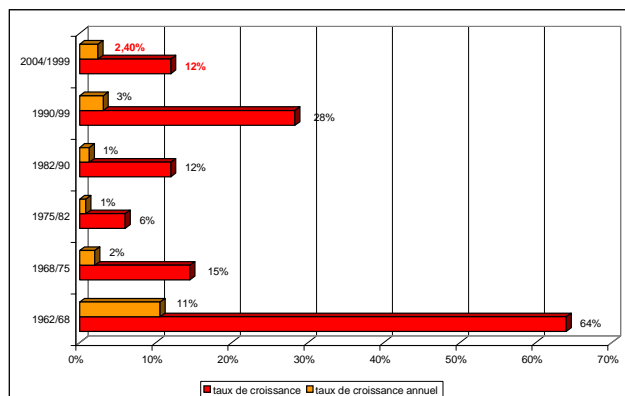
#### I-1-1-1 Evolutions démographiques

##### Evolution de la population de Castelnau-le-Lez



Source : INSEE, RGP 1999, données définitives  
**15928** : population estimée

##### Taux de variation annuel de la population



Source : INSEE, RGP 1999  
**12%** : taux de variation estimé

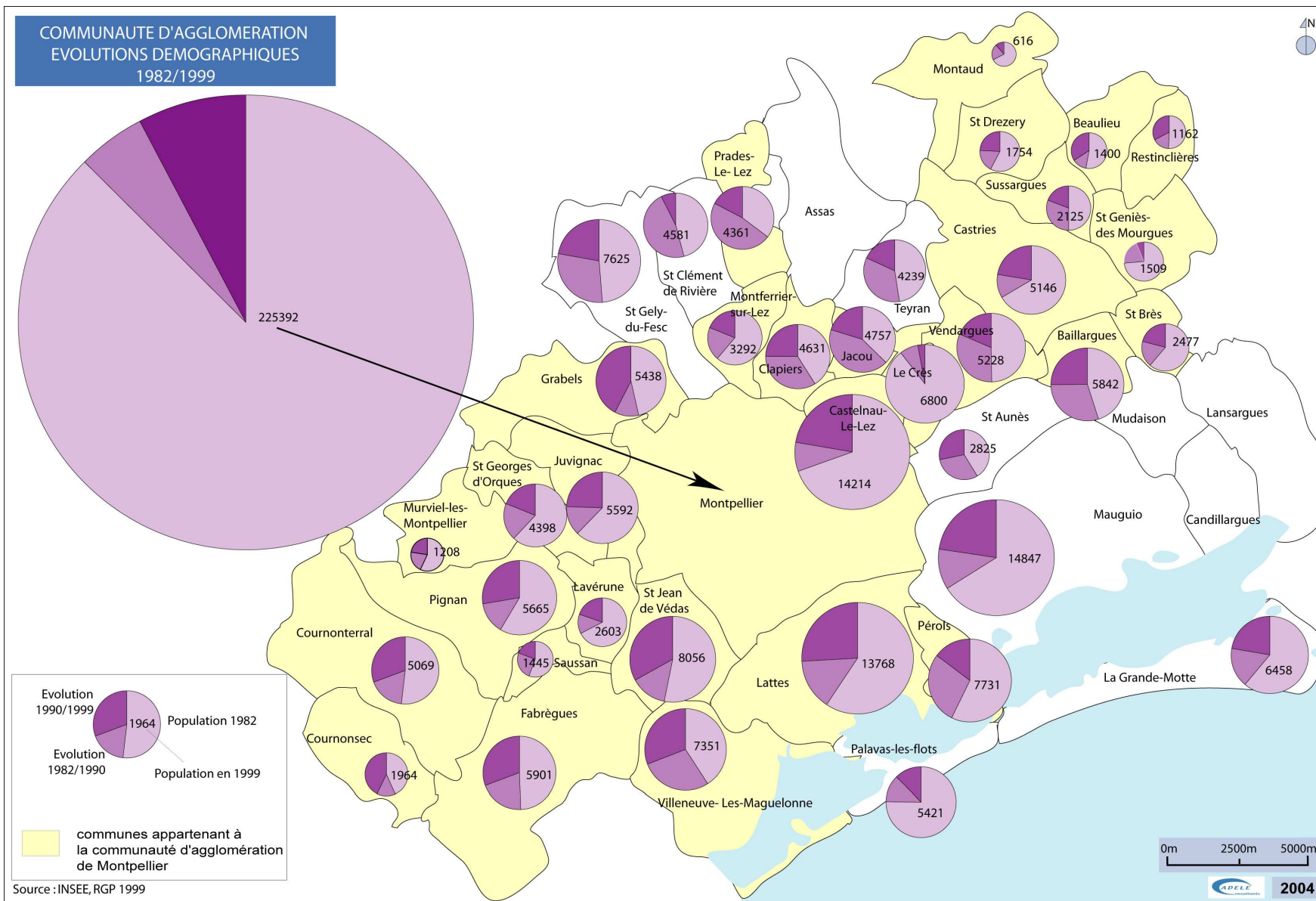
Depuis 1962, la population de Castelnau-le-Lez ne cesse d'augmenter pour atteindre en 2004 près de 16000 habitants (population estimée<sup>1</sup>).

L'évolution de la population peut s'analyser en quatre phases :

- De 1962 à 1968, la première phase, correspond à une croissance démographique spectaculaire (64% de taux de croissance et 11% de taux de croissance annuel) qui doit être attribuée à l'installation de nombreux rapatriés d'Algérie dans la Région Languedocienne et notamment dans la commune de Castelnau-le-Lez.
- De 1968 à 1990, la deuxième phase, correspond à une période de ralentissement de la croissance démographique même si celle-ci reste positive sur plus de 20 ans (taux de croissance annuel stabilisé entre 1 et 2%)
- De 1990 et 1999, la croissance démographique de la commune s'accélère à nouveau (+28%) soit 3142 habitants supplémentaires. Cette croissance est étroitement liée à la dynamique démographique de l'agglomération montpelliéraine dont la croissance globale durant les années 80 et 90 est l'une des plus importantes au niveau national. Dans ce contexte, la ville de Castelnau-le-Lez est l'une des communes sur laquelle la croissance s'est le plus reportée (près de 60% de la croissance globale s'est reportée sur sept communes dont Castelnau-le-Lez).

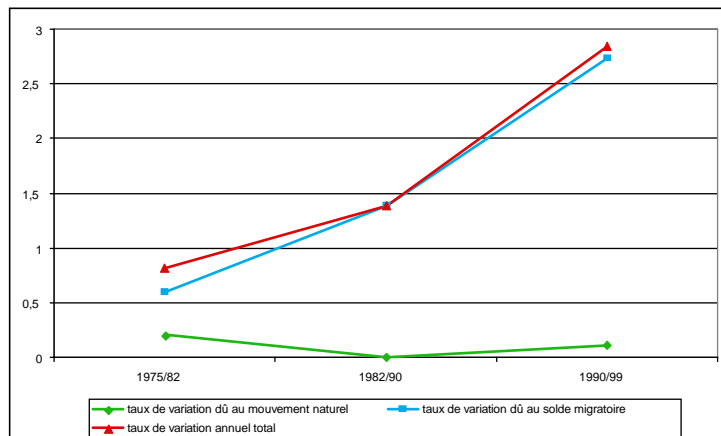
La commune présente effectivement une attraction particulière du fait de sa situation aux portes de Montpellier, d'un cadre de vie résidentiel de qualité et d'une offre en équipements importante notamment en termes d'infrastructures de transports.

<sup>1</sup> Population estimée à partir de l'évolution du nombre d'inscrits sur les listes électorales entre Juin 1999 et Février 2004 (nombre d'inscrits sur les listes électorales en 2004 x population 1999 / le nombre d'inscrits sur les listes électorales en 1999).



A partir de 1999, la croissance démographique se ralentit. Cependant, cet infléchissement doit être moins attribué à un manque d'attractivité de la commune qu'à un phénomène de saturation du territoire et une pénurie générale en logements qui limite l'accueil de nouveaux habitants et entraîne une « flambée » des prix du foncier et de l'immobilier.

### Caractéristiques de la croissance démographique



La croissance démographique de Castelnau-le-Lez est quasi-exclusivement liée à l'excédant du solde migratoire c'est à dire à l'apport de nouvelles populations ce qui traduit la capacité de la commune à attirer et à fixer de nouveaux habitants.

Source : INSEE, RGP 1999 données définitives

### I-1-1-2 Evolution démographique dans le contexte de l'agglomération

Toutes les communes appartenant à la communauté d'agglomération de Montpellier ont connu une croissance démographique positive et importante depuis 1982. Elles ont vu en moins de 20 ans leur population doubler voire tripler. Ainsi, 16 communes de l'agglomération comptent plus de 5000 habitants en 1999 contre seulement 3 en 1982.

Notons que sept communes connaissent des taux de croissance inférieurs à 20% dont Montpellier, Pérols, Le Crès. Il s'agit de communes au territoire exigu et qui connaissent des densités résidentielles déjà élevées. Les autres sont relativement éloignées et ont mis en place une politique de contrôle de leur extension.

A l'opposé, 14 communes ont un taux supérieur à 30% (jusqu'à plus de 70% pour certaines communes Grabels, Cournonsec).

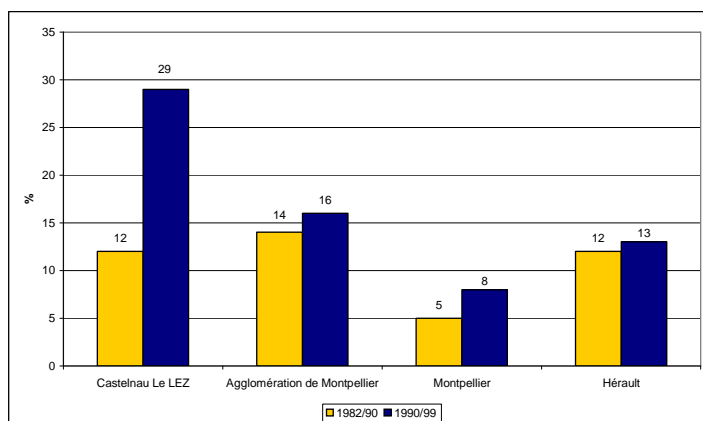
Il s'agit de petites communes souvent éloignées qui gagnent quelques centaines d'habitants (Beaulieu, St Drezy, Restinclières), de communes proches qui prolongent des dynamiques anciennes (Grabels, Juvignac, Clapiers et Castelnau-le-Lez avec une croissance proche de 30%). Entrent aussi dans cette dynamique des communes proches des échangeurs autoroutiers (Baillargues) et des pôles d'appui en formation (St Jean de Védas, Villeneuve les Maguelone, Lattes, Fabrègues, Pignan)<sup>2</sup>.

Cette expansion démographique exceptionnelle place l'agglomération de Montpellier au 3<sup>ème</sup> rang de taux de croissance des communautés d'agglomération après Toulouse et Nice.

<sup>2</sup> Diagnostic du SCOT de Montpellier Agglomération : Livre III – Juin 2003



### Comparatif des taux de croissance démographique 1982/1990 – 1990/1999



Source : INSEE RGP 1999, exploitation principale

A l'image du territoire national, la couronne péri-urbaine de Montpellier est « conquérante » avec une croissance trois fois plus forte que la ville centre. Cependant Montpellier affiche une croissance largement positive ce qui la place dans un contexte quasi-unique en France pour les agglomérations de plus de 400000 habitants.

Ainsi, la ville de Castelnu-le-Lez directement limitrophe de Montpellier, enregistre une croissance (29% entre 1990 et 1999) bien supérieure à celle de l'ensemble de la communauté d'agglomération (16% entre 1990 et 1999).

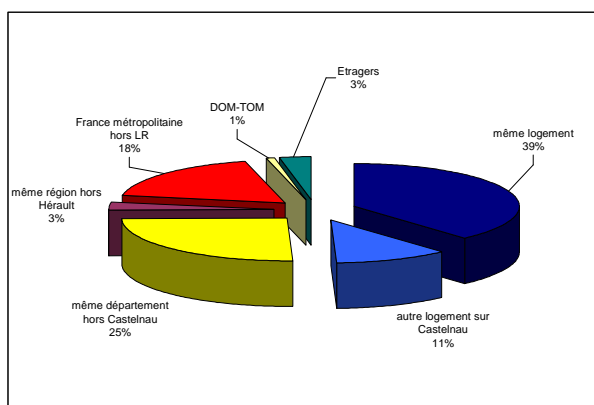
Aussi, sur la dernière période d'une manière générale la croissance s'accélère.

Les apports migratoires sont déterminants dans la croissance démographique, ils représentent en moyenne 75% de la croissance de l'agglomération.

Compatibilité du PLU avec le SCOT, le PDU et le PLH : Les hypothèses du SCOT retenues à l'horizon 2015 pour l'Agglomération donnent 72000 à 137000 nouveaux habitants et 28000 à 48000 nouveaux emplois.

### I-1-1-3 Migrations résidentielles

#### Lieu de résidence au 1<sup>er</sup> janvier 1990



Source : INSEE, RGP 1999 exploitation complémentaire

Après avoir constaté que la croissance démographique était majoritairement due à l'apport de nouvelles populations, il est intéressant d'analyser l'origine des nouveaux arrivants.

Le graphique ci-contre montre que ces nouveaux habitants, entre 1990 et 1999, proviennent pour un quart d'entre eux du département de l'Hérault (hors Castelnu-le-Lez), puis pour 18% de la France Métropolitaine (hors Languedoc Roussillon).

Les migrants, c'est-à-dire les personnes qui n'habitaient pas Castelnu-Le-Lez en 1990, représentent la moitié des habitants de la commune en 1999. Cette part est largement supérieure à ce qui est habituellement observé dans les communes au niveau national et traduit l'importance de l'apport migratoire et la capacité qu'a la commune à attirer de nouveaux habitants.

Ce graphique donne également une idée des rotations dans le parc de logements : parmi les habitants de Castelnaud-le-Lez en 1999, 50% habitaient déjà la commune en 1990.

Si l'on ne considère que ces personnes, seulement 23% d'entre elles ont changé de logement tout en restant sur la commune de Castelnaud-le-Lez ; les autres (77%) ont gardé le même.

Cela signifie que le taux de rotation dans le parc de logements et les migrations résidentielles sont très faibles.

Les constructions de nouveaux logements n'ont pas, ou peu, profité aux habitants de Castelnaud-le-Lez, mais ont majoritairement servi à l'accueil des nouveaux arrivants. Cet état de fait doit être en grande partie attribué aux prix prohibitifs («flambée» des prix du foncier et de l'immobilier) pratiqués sur un marché stéréotypé : les nouvelles constructions se sont essentiellement réalisées sous forme de maisons individuelles essentiellement en accession à la propriété favorisant l'accueil de ménages aisés et pénalisant les migrations résidentielles (accession à la propriété pour de jeunes ménages ou des ménages locataires, offre en logements adaptés à l'évolution des besoins des Castelnaudviens,...).

#### **I-1-1-4 Répartition de la population par quartier (au sens INSEE)**

La population castelnaudviennaise se répartit de manière assez homogène sur l'ensemble des quartiers de la commune à savoir : Galine/Fournier, Centre ville, Sablas/Mendrous Ouest/Languedoc Ouest, Courtareles/Cantagril/Mûrier. Ils regroupent chacun entre 15 et 20% de la population totale.

Les quartiers Est à savoir Mendrous Est, Languedoc Est, Aube Rouge et Devois sont les quartiers les plus peuplés, ils regroupent plus de 23% de la population totale.

Le quartier Nord-Est, plus excentré et comprenant encore quelques poches d'espaces naturels (garrigue) ne représentent que 3% de la population communale. Enfin, le quartier Sud, séparé de la zone agglomérée par la voie ferrée et dominé par la présence d'espaces agricoles et de zones d'activités, ne regroupe que 7% de la population communale.

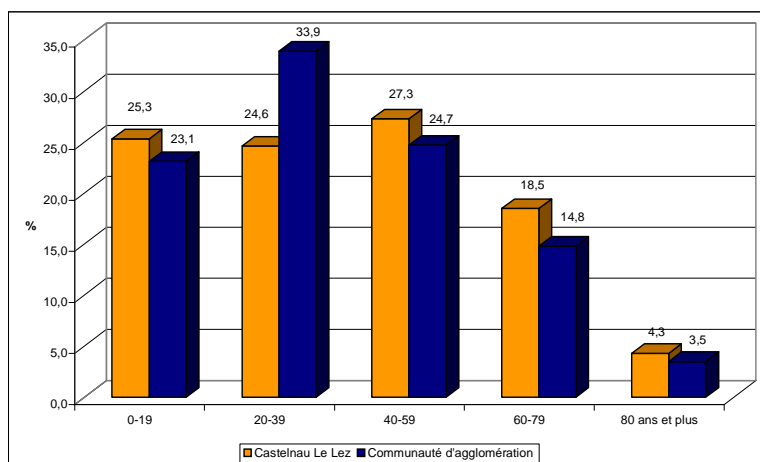
### **I-1-2 Profil de la population**

#### **I-1-2-1 Répartition de la population par tranche d'âge**

En 1999, c'est la tranche des actifs d'âge mûr (40-59 ans) qui est la plus représentée avec 27,3%, vient ensuite celle des jeunes de moins de 20 ans, et celle des jeunes actifs (20-39ans). Les personnes de plus de 60 ans représentent plus de 22%.

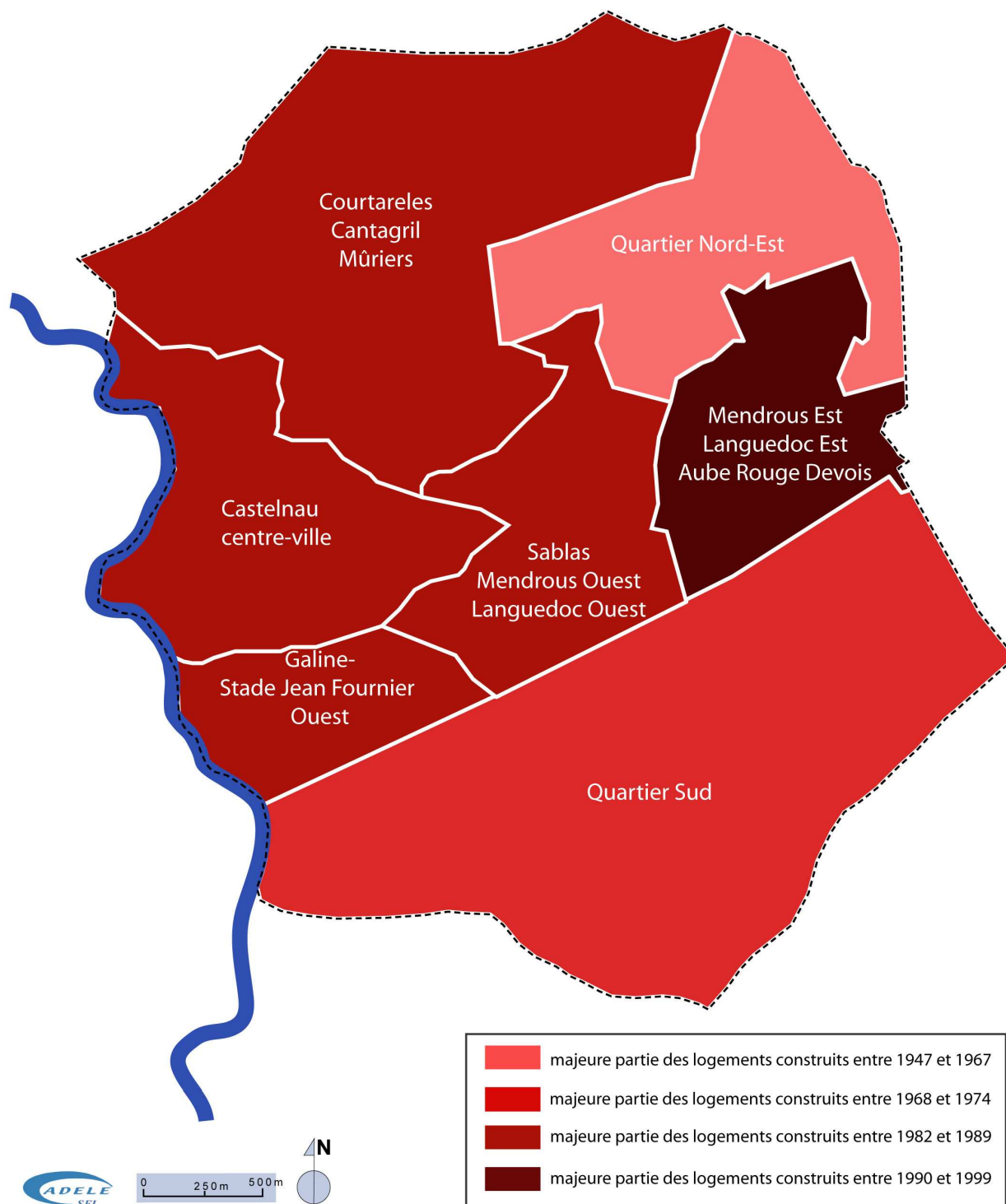
Cette répartition de la population traduit une sur-représentation des personnes âgées notamment en comparaison de la répartition sur l'ensemble de l'agglomération de Montpellier qui apparaît plus jeune que celle du département notamment avec une sur-représentation des tranches d'actifs (20-59 ans) et avec une prédominance des 20-39 ans (contrairement à Castelnaud-le-Lez où cette tranche d'âge est sous représentée).

**Répartition de la population par tranche d'âge en 1999**



Source : INSEE RGP 1999

## Evolution spatiale de la construction jusqu'en 1999



Source : INSEE, RGP 1999, exploitation complémentaire, données IRIS.

Cette sur-représentation est notamment liée au dérèglement du marché foncier et de l'immobilier et à une hausse des prix très significative de l'ordre de +19% pour Montpellier et +17% pour la première couronne en ce qui concerne les maisons anciennes ; et de +10% pour Montpellier et +13% pour la première couronne en ce qui concerne les appartements neufs (évaluation 2004/2003).

Au-delà du Verdanson, le quartier Boutonnet-Beaux-Arts est sans doute le quartier le plus convoité ; le phénomène est similaire à Castelnau-le-Lez.

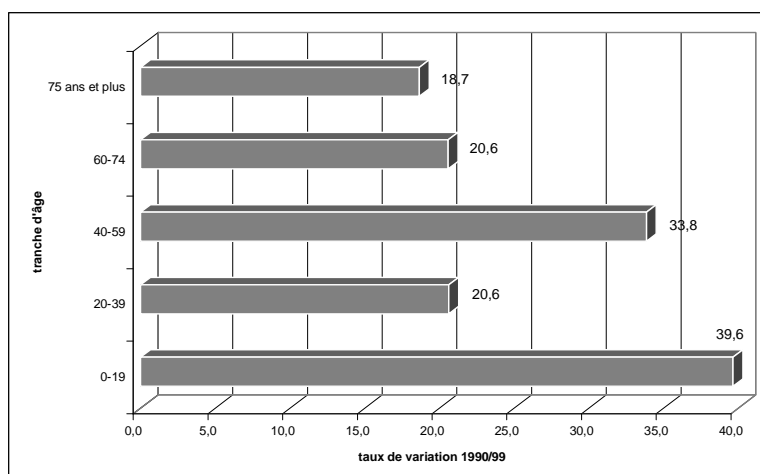
Les chiffres INSEE, nous renseignent sur l'âge des personnes qui n'ont pas changé de commune de résidence entre 1990 et 1999 ; ainsi la majorité des personnes qui sont restées sur Castelnau-le-Lez entre ces deux dates ont entre 30 et 59 ans, ou plus de 60 ans (respectivement 37% et 36%).

Parmi les effectifs des tranches d'âge jeunes qui habitaient Castelnau-le-Lez en 1990, seulement un quart habite encore la commune en 1999.

La commune a donc tendance à fixer une population plutôt âgée (en 1999 parmi les personnes qui habitaient déjà la commune de Castelnau-le-Lez en 1990, 30% sont des retraités) et à attirer une population d'actifs d'âge mûr (40-59 ans).

En témoigne l'évolution de la répartition par tranche d'âge entre 1990 et 1999.

#### Evolution 1990/99 de la structure par tranche d'âge



Source : INSEE, RGP 1999, exploitation principale

Effectivement, les tranches qui connaissent la plus grande progression entre 1990 et 1999 sont celles des 40-59 ans et des moins de 20 ans c'est à dire la tranche des actifs d'âge mûr et celle de leurs enfants.

Parallèlement, le taux de croissance de la tranche des jeunes actifs (20-39 ans) est sensiblement le même que celui des jeunes retraités et des plus de 75 ans (autour de 20%).

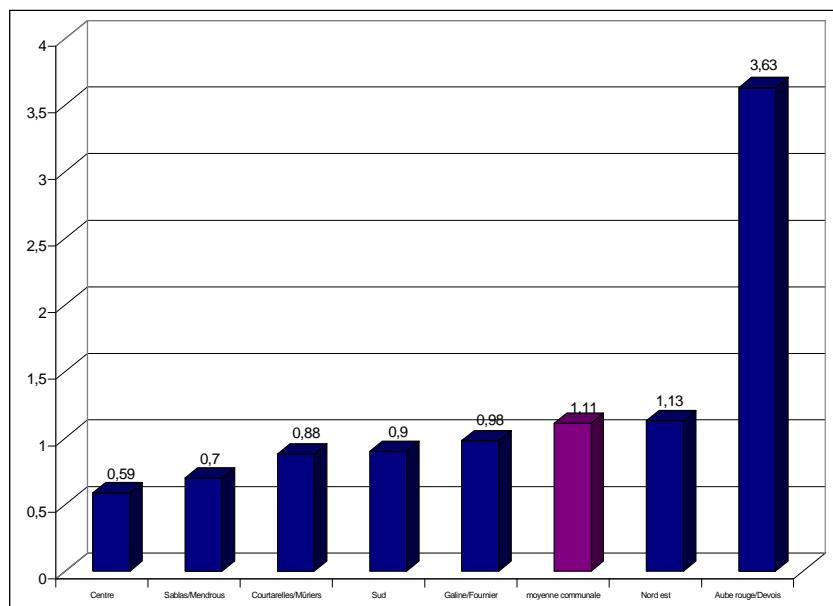
La commune éprouve donc des difficultés à fixer et à attirer de jeunes ménages du fait d'un marché du logement peu ou pas adapté à la fois à leurs revenus et à leurs besoins.

De manière générale les tendances mises en évidence par cette analyse sur la répartition de la population par tranche d'âge à savoir :

- sous-représentation des 20-39 ans
- sur-représentation des 40-59 ans
- augmentation notable des plus de 60 ans

annoncent la nécessité pour la commune de mettre en œuvre une politique du logement visant à favoriser l'accueil de jeunes actifs, à anticiper les besoins en logements et en équipements d'une population en mutation et à orienter le parc existant aux évolutions démographiques notamment en l'adaptant aux besoins des personnes âgées.

### Indice de jeunesse par quartier



Source INSEE, RGP 1999, exploitation principale

Une analyse plus fine par quartier démontre que certains quartiers concentrent une population plutôt jeune où prédominent les tranches 0-19 ans et 20-39 ans. Il s'agit des quartiers Mendrous / Languedoc / Aube Rouge / Devois, et Nord Est qui sont les deux seuls quartiers dont l'indice de jeunesse est supérieur à la moyenne communale mais aussi du quartier Galine / Jean Fournier. Les quartiers Courtarelle / Cantagril / Mûriers, Sablas / Mendrous / Languedoc Ouest et le quartier sud regroupent une majorité, de retraités et de ménage d'actifs d'âge mûrs (40-59 ans) avec leur enfants (0-19 ans) alors que le centre ville apparaît comme un quartier plutôt âgé (43% de ménages retraités) .

### I-1-2-2 Ménages

	nombre de ménages	nombre moyen de personnes par ménage
1982	3482	2,8
1990	4085	2,7
1999	5457	2,6

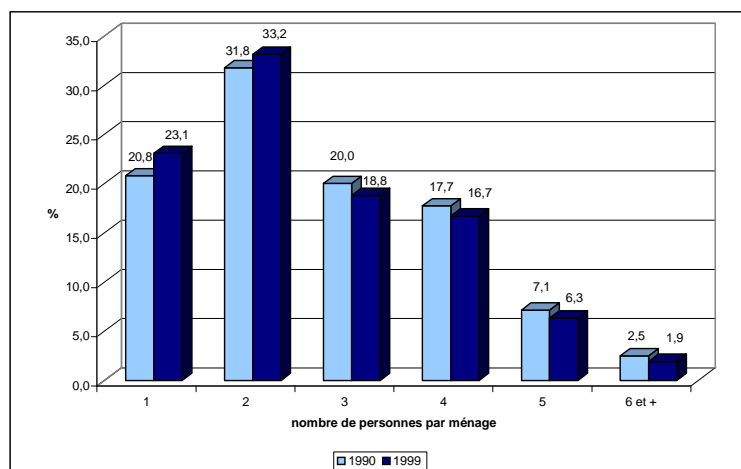
Source : RGP 1999, exploitation complémentaire, quartier IRIS

Entre 1982 et 1999, le nombre de ménages a augmenté et parallèlement le nombre moyen de personne par ménage diminue. Actuellement, la taille moyenne des ménages est de 2,6 personnes. Cette moyenne est supérieure à celle du département de l'Hérault et de la Région Languedoc Roussillon qui présentent respectivement un nombre moyen de personnes par ménage de 2,32 et 2,29.

En 1999, ce sont les ménages composés de deux personnes qui sont les plus nombreux (33,2%), suivis de ceux composés d'une seule personne (23,1%). Les familles composées de 3 ou 4 personnes sont moins représentées et les familles nombreuses représentent une part faible des ménages.

Entre 1990 et 1999, on observe une augmentation de la part des ménages de petite taille tandis que celle des ménages composés de plus de trois personnes diminue.

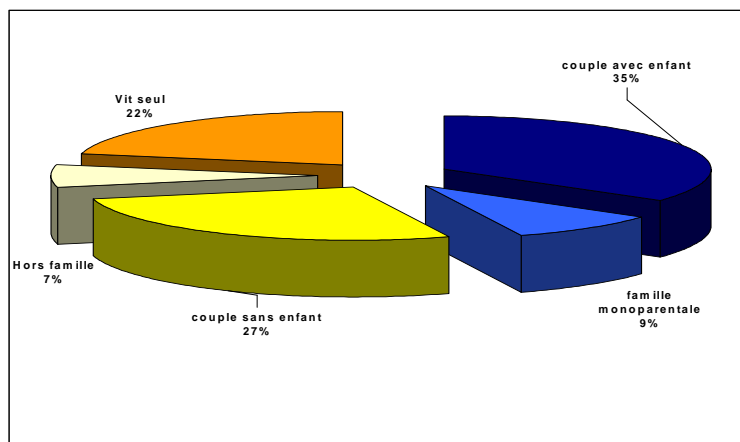
### Evolution de la taille des ménages



Source : INSEE, RGP 1999 exploitation principale

Cette tendance à la diminution de la taille des ménages est pour partie la traduction de phénomènes sociaux généraux (allongement de la durée de vie, baisse de la natalité, mariages plus tardifs, augmentation des divorces...) qui se traduisent par un rétrécissement des ménages.

### Composition des ménages



Source : INSEE, RGP 1999, exploitation complémentaire

Sur Castelnau-le-Lez, les couples avec enfants restent majoritaires (près de 35%).

Cependant, les couples sans enfant représentent une part importante de la population 27% : cette catégorie regroupe les jeunes couples sans enfant mais aussi les couples de retraités, ou les couples d'actifs mûrs dont les enfants ont déjà quitté le domicile parental.

Les ménages composés d'une seule personne (qui sont en augmentation sur la commune) représentent près de 23% de la population : les ménages d'une seule personne regroupent le plus souvent des personnes socialement fragilisées (veufs, célibataire, étudiants...).

Les familles monoparentales représentent 9% du total des ménages.

Ce phénomène de rétrécissement de la taille des ménages entraîne, d'une part, une augmentation des besoins en logements (actuellement près de 15% de la production de logements sert à absorber le desserrement des ménages) et d'autre part, une adaptation des logements aux mutations de la cellule familiale (augmentation de la part des familles monoparentales, des personnes veuves...) qui induisent notamment des besoins en logements de plus petite taille ou en logements locatifs.

Pour replacer les évolutions observées sur Castelnau-le-Lez dans le contexte intercommunal, précisons qu'en 1999, en dehors de Montpellier, la taille moyenne des ménages dans les communes de la communauté d'agglomération de Montpellier est de 2,68 personnes soit légèrement supérieure à celle de Castelnau-le-Lez. Par contre, pour la ville centre, ce chiffre passe à 1,93 et près d'un ménage sur deux ne compte qu'une seule personne (la part importante des étudiants renforce cette tendance). Au sein de la communauté d'agglomération, les ménages avec enfants sont donc plus nombreux en périphérie (à l'exception des communes littorales).

### I-1-2-3 Population étrangère

Après une diminution notable, entre 1982 et 1990, de la part des étrangers dans la population totale, celle-ci est en augmentation significative durant la période suivante, passant de 3,4% en 1990 à 4,9% en 1999.

	Population étrangère	% par rapport à la population totale
1982	489	3,6
1990	382	3,4
1999	515	4,9

#### I-1-2-4 Bénéficiaires des minimas sociaux, revenus moyens et disparités socio-économiques

Au 31/12/2001, le nombre d'allocataires de minimas sociaux est de 450 soit un peu plus de 3% de la population alors qu'ils représentent en moyenne sur l'ensemble de la communauté d'agglomération plus de 6% de la population totale. Le faible pourcentage d'allocataires de minimas sociaux sur Castelnau-le-Lez s'explique en partie par la rareté des logements sociaux sur la commune.

Entre 1990 et 1999, la part des foyers non imposés diminue alors que le revenu net moyen des ménages est en augmentation. Cependant, le revenu net imposable a progressé alors que dans le même temps le revenu moyen des foyers non imposés est resté quasiment stable, on aboutit donc à un accroissement des disparités entre les revenus des ménages imposés et ceux des ménages non imposés et donc l'accroissement des écarts en ce qui concerne leur capacité d'accès au marché du logement<sup>3</sup>.

	Part des foyers non imposés		Revenu net moyen des imposés		Revenu net moyen	
	Castelnau-le-Lez	Moyenne communauté d'agglomération	Castelnau-le-Lez	Moyenne communauté d'agglomération	Castelnau-le-Lez	Moyenne communauté d'agglomération
1990	41%	47,6%	23655 €	19834 €	16264 €	12915 €
1999	39%	48,4%	28042 €	23103 €	19572 €	14493 €

Sources diagnostic du PLH – Mars 2003 -Urbanis

L'analyse sur les disparités socio-économiques entre communes réalisées lors de l'élaboration du PLH (Programme Local de l'Habitat) classe, à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, la commune de Castelnau-le-Lez, dans la catégorie des communes aisées : c'est à dire dont le taux de ménages non imposés est inférieur à la moyenne, et dont le revenu moyen des ménages imposés est supérieur à la moyenne.

Castelnau-le-Lez fait partie des communes qui ont eu tendance durant la dernière décennie à accroître son écart par rapport à la moyenne de l'agglomération.

Ainsi, à l'échelle de l'agglomération se dessine une spécialisation nette du territoire avec des communes à population aisée (dont Castenau-Le-Lez, St Clément de Rivière, Montferrier sur Lez, Clapiers, Lattes, Grabels, St Jean de Védas...), d'autres à population modeste ( dont Montpellier qui concentre 61% des ménages non imposés), des communes à profil moyen homogène qui sont en nette augmentation entre 1990 et 1999, et enfin Cournonsec est la seule faisant apparaître un profil contrasté (elles étaient beaucoup plus nombreuses en 1990).

« Ces disparités sont porteuses de risques que seule une évolution de la production de l'offre en logements peut enrayer<sup>3</sup> ».

<sup>3</sup> Sources diagnostic du PLH – Mars 2003 -Urbanis

## I-2 Habitat

### I-2-1 Structure et caractéristiques du parc de logements

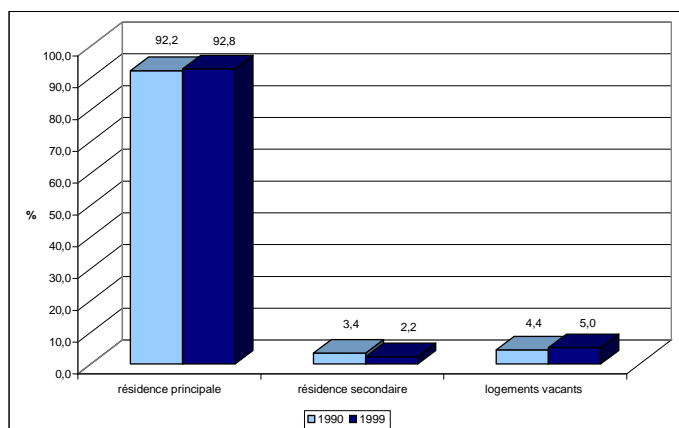
#### I-2-1-1 Structure du parc de logement : un parc majoritairement composé de résidences principales

Le parc de logements de Castelnaud-le-Lez est composé, au 1<sup>er</sup> janvier 2005, de 6043 résidences principales.

Entre 1990 et 1999, le nombre de logements a augmenté de près de 34% soit 1 453 logements supplémentaires sur la commune : ce qui correspond pour cette période à la production de 161 logements par an.

Cette augmentation doit être attribuée en majeure partie à la croissance démographique observée sur l'ensemble de la communauté d'agglomération de Montpellier, puis dans une moindre mesure à la réduction de la taille des ménages.

#### Evolution de la structure du parc de logement



A Castelnaud-le-Lez, le parc de logements est très majoritairement composé de résidences principales (92,8%) dont la part dans le parc total de logements augmente de 33,6% entre 1990 et 1999.

Cette augmentation est observée sur l'ensemble de la communauté d'agglomération qui connaît en moyenne une croissance de 28%.

Les résidences secondaires et les logements vacants occupent une faible part du parc total.

Source : INSEE, RGP 1999, exploitation principale

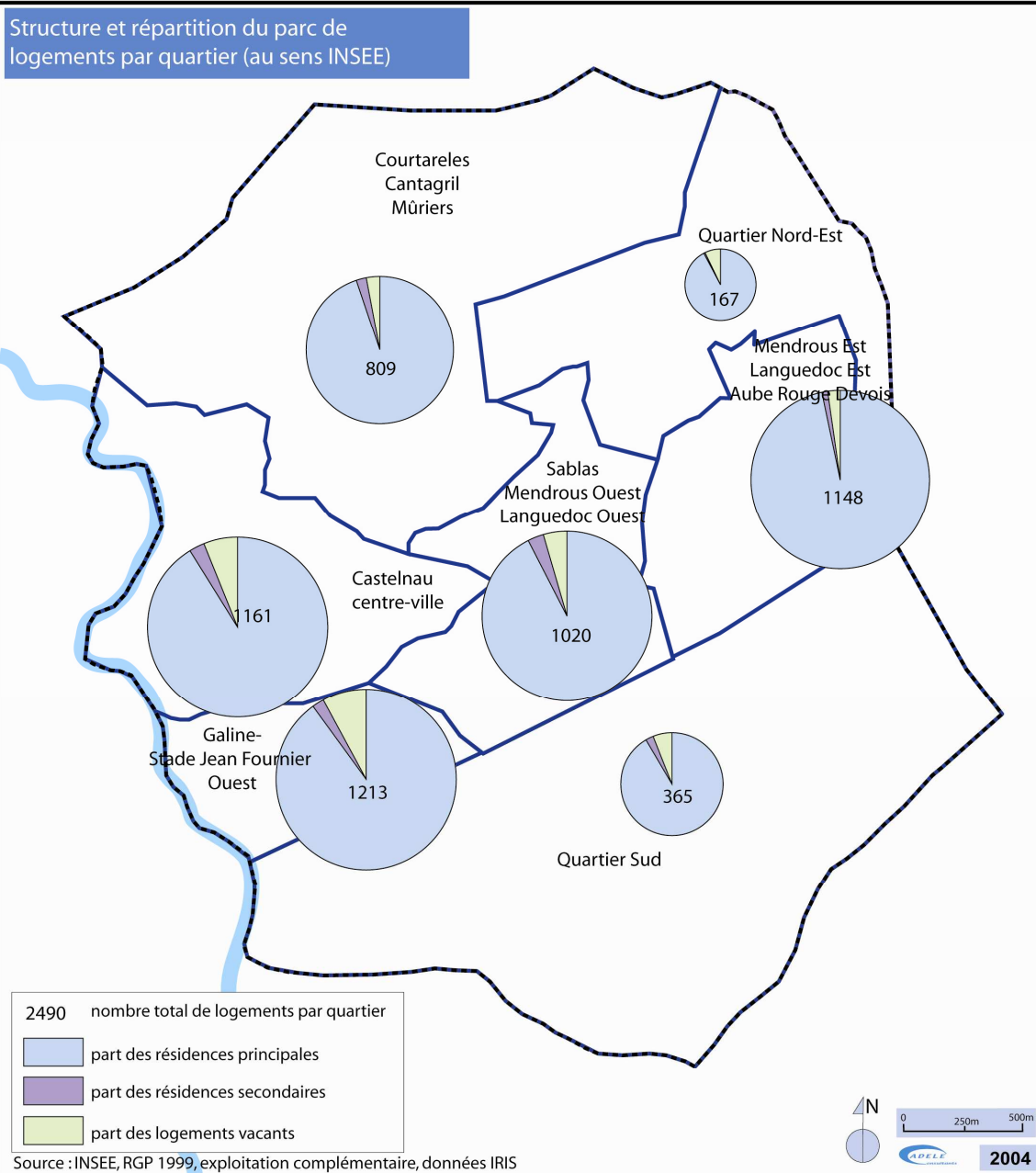
Globalement, les logements sont répartis de manière assez homogène sur le territoire communal avec une prédominance des quartiers centraux (quartiers au sens INSEE). Les quartiers Nord, Nord-Est et Sud comptent moins de logements.

Les quartiers Sablas/Mendrous/Languedoc et Mendrous/Languedoc/Aube Rouge Devois enregistrent un niveau de vacance bas, tandis que le parc de résidences secondaires est en diminution du fait de la pression exercée sur le marché du logement pour les résidences principales.

Il en est de même pour le quartier Courtarelle/Cantagril/Mûriers qui apparaît comme un quartier attractif sur lequel on enregistre une croissance de la population et du parc des résidences principales mais sur un rythme plus modéré que les deux quartiers précédents.

Le quartier Galine/Jean Fournier présente le parc de logement le plus important (1 213 logements) et également la part de logements vacants la plus importante (7,9%) en augmentation entre 1990 et 1999. Ce quartier apparaît comme un quartier vieillissant où il n'y a pas ou peu de renouvellement de la population ni de mutations dans le parc de logements.





Certains îlots dégradés concentrent un taux de vacance important notamment ceux situés aux franges du centre ancien, longeant l'avenue de l'Europe. Ce quartier enregistre même une perte de 138 habitants entre 1990 et 1999.

Le quartier Sud enregistre une croissance de son parc de logements relativement importante liée à l'implantation des jardins de Vert Parc.

Le centre ville (dont le parc de logement est marqué par une faible croissance) et les quartiers Nord est et Sud présentent également un taux de vacance parmi les plus importants.

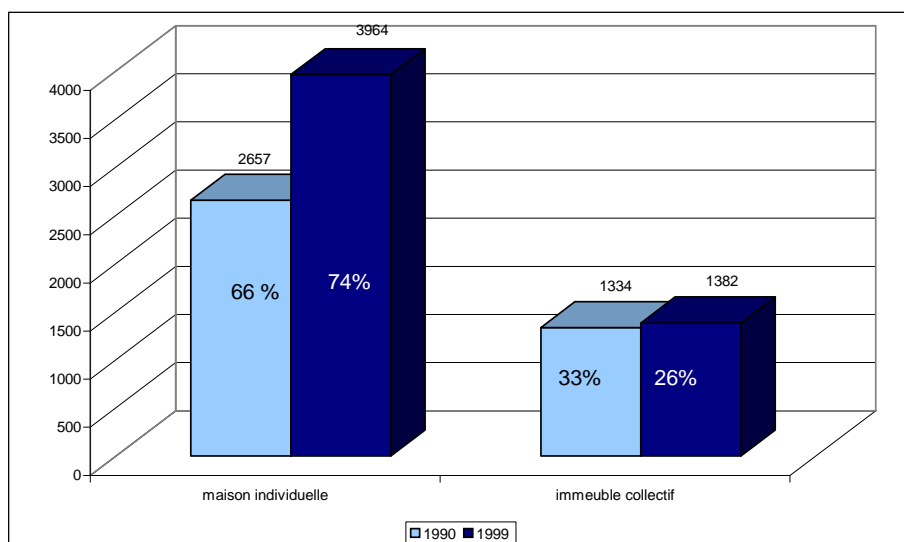
Effectivement, les logements vacants se situent principalement dans le centre ville (71) et plus précisément sur les franges

- à l'ouest du centre historique, au bord du Lez dans un îlot encadré par l'allée du parc de Monplaisir, le chemin du Lez, et l'avenue Jean Jaurès, ainsi que les bâtiments anciens du Prado-Lido.
- une seconde poche de vacance est située à l'est de l'avenue Jean Jaurès et au nord de l'avenue Jules Ferry.

Sont également concernés par le problème de la vacance quelques immeubles au bord de l'avenue de l'Europe (96 logements vacants dans le quartier Galine – J. Fournier).

### I-2-1-2 Un parc majoritairement composé de maisons individuelles

Répartition du parc par type de logement



En 1999, les maisons individuelles représentent 74% des résidences principales.

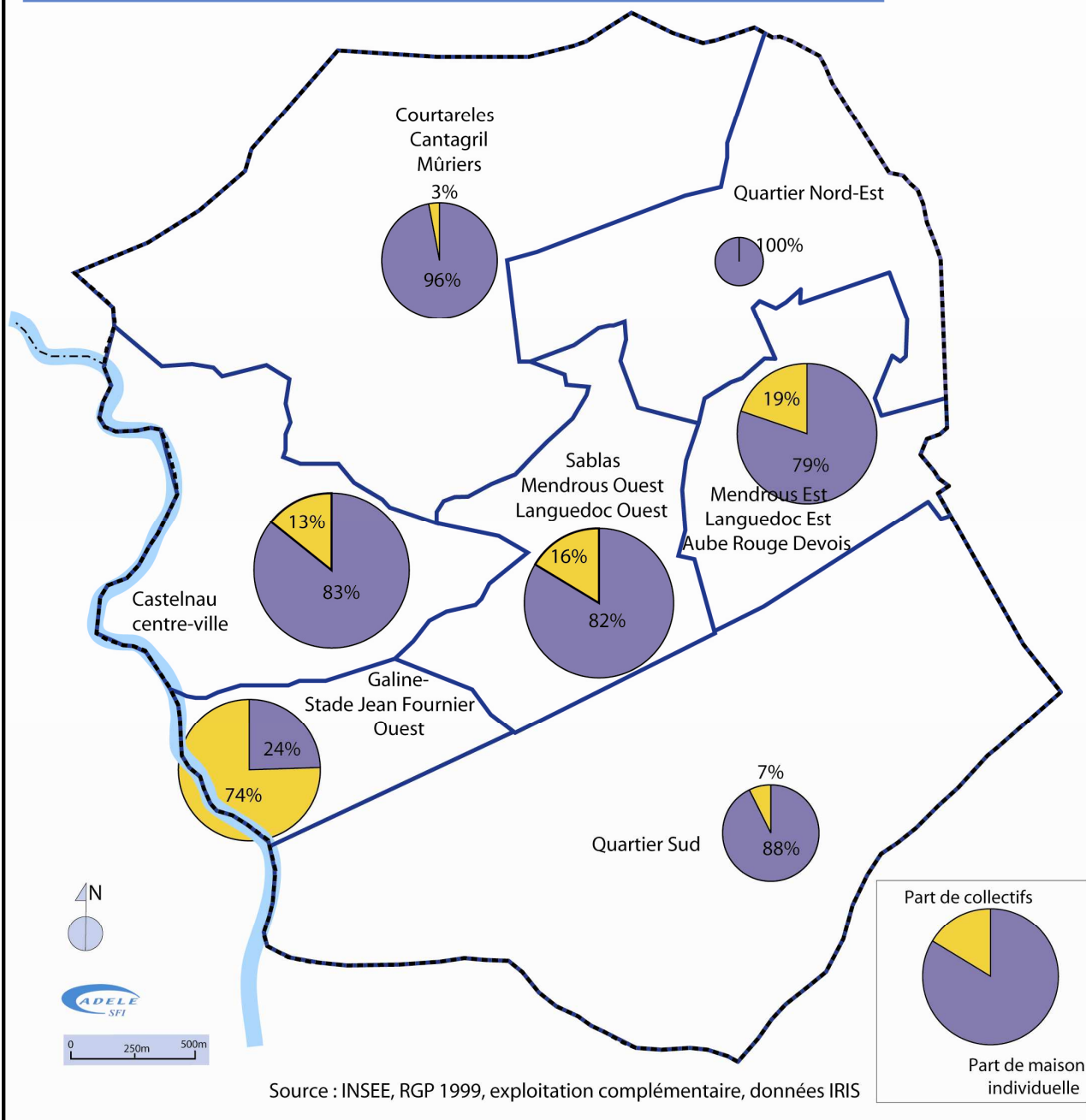
Ce chiffre, en augmentation sur Castelnau-le-Lez par rapport à 1990, est largement supérieur à celui de la communauté d'agglomération dans son ensemble (39,5%) mais inférieur à la part des maisons individuelles dans la communauté d'agglomération hors Montpellier (79,3%).

Source : INSEE, RGP 1999 exploitation principale

Inversement, les logements collectifs ne représentent que 26% des résidences principales et leur part est en diminution par rapport à 1990. La construction neuve entre ces deux dates s'est donc réalisée essentiellement sous forme de maisons individuelles dans le cadre de lotissements.

A l'échelle de l'agglomération, malgré la faiblesse de son équipement en logements collectifs, Castelnau-le-Lez se place, au deuxième rang par l'importance des logements collectifs avec seulement 1,5 % de l'ensemble des logements collectifs de l'agglomération, après Montpellier qui en concentre plus de 91 %.

## Répartition par type de logements par quartier (au sens INSEE)



L'analyse de la répartition par type de logements par quartier (au sens INSEE) fait clairement apparaître l'hégémonie de la maison individuelle dans les quartiers les plus excentrés :

- Le quartier Courtarelle/Cantagril/Mûriers est un quartier pavillonnaire regroupant des maisons individuelles (96%) sur de grandes parcelles.
- Le quartier Nord-Est peu peuplé, et composé de maisons individuelles accueille notamment une partie de l'habitat individuel de l'opération mixte « Les allées de César »
- Le quartier sud, largement dominé par l'habitat de type individuel (88%) présente de petits immeubles collectifs liés à l'implantation du lotissement « Vert Parc ».

L'habitat de type individuel est également largement majoritaire (autour de 80%) pour les quartiers centraux.

Seul le quartier de la Galine/Jean Fournier présente une mixité des formes urbaines avec, à contrario, une large prédominance de l'habitat collectif (74%). Ce quartier concentre 59% du parc total des logements collectifs de la commune.

### **I-2-1-3 Propriétaire : un statut dominant**

67,5% des ménages castelnaudviens sont propriétaires de leur logement : la part majoritaire de maisons individuelles, qui sont essentiellement en accession à la propriété, explique cette répartition.

Statut d'occupation		Valeur relative
Propriétaire		67,5% des résidences principales
Locataire	Total	27,7% des résidences principales
	Locatif privé	86 % des logements locatifs
	Locatif HLM	14% des logements locatifs
Logé gratuit		4,7% des résidences principales

Source : INSEE, RGP 1999, exploitation complémentaire

Le parc locatif ne représente que 28% des résidences principales, il est fortement marqué par le logement privé avec 86% des logements locatifs (39,6% sur l'ensemble de l'agglomération). Ainsi les logements locatifs HLM ne représentent que 3,8% du parc total. L'offre locative privée répond donc, par défaut, à la demande en logements sociaux.

Le quartier de Courtarelle/Cantagril/Mûrier présente plus de 80% de propriétaires, les quartiers centraux et le quartier sud plus de 70%.

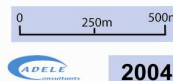
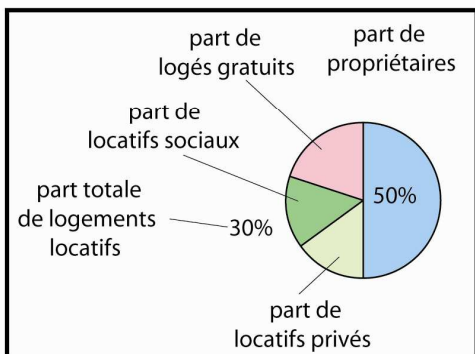
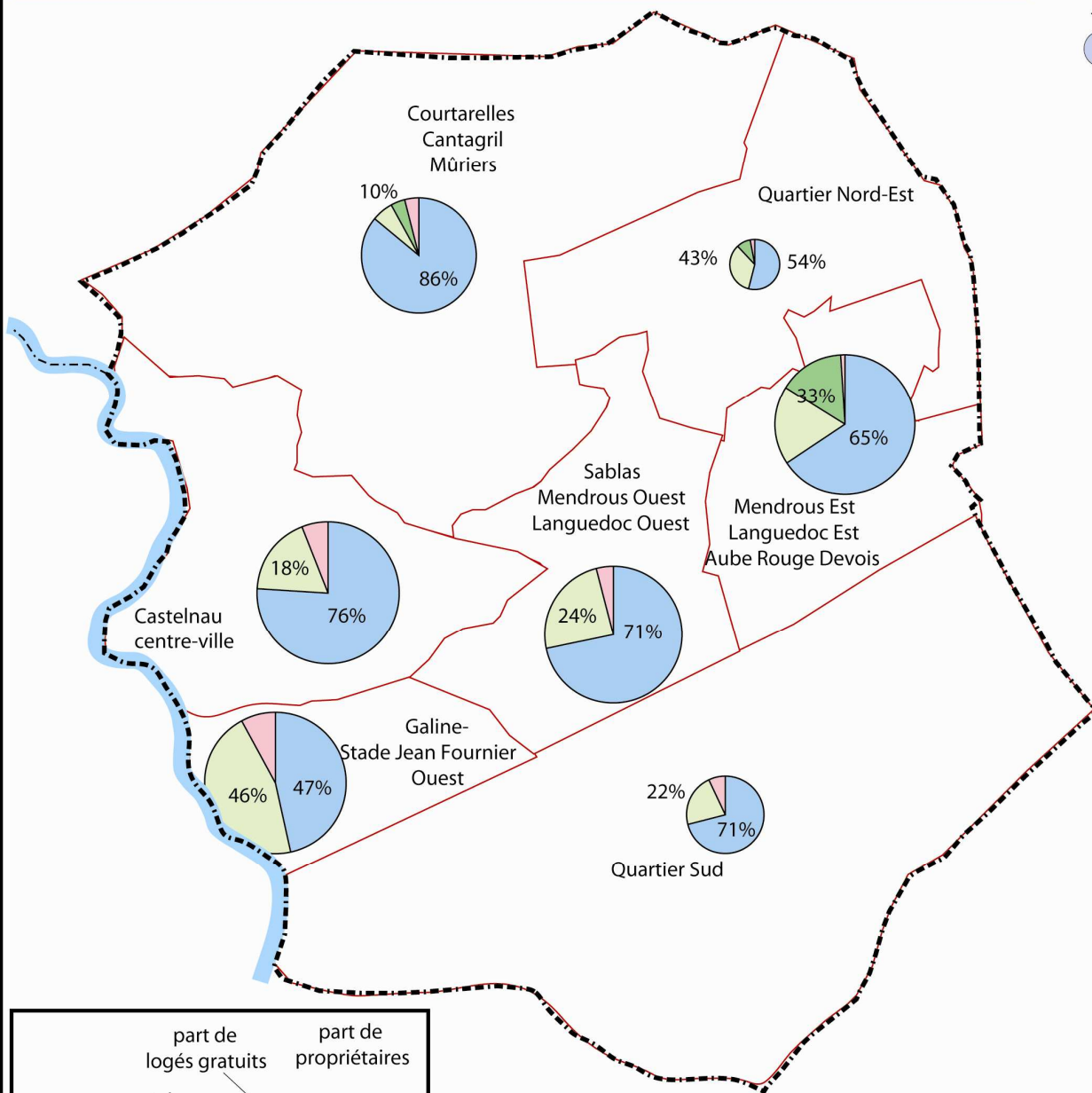
Seuls les quartiers de la Galine, du Mendrous-Est et le quartier Nord-est présentent une diversité des types d'occupation des logements (répartition entre propriétaires et locataires).

La présence de collectifs dans le quartier de la Galine s'explique par le rôle que ce quartier, en périphérie immédiate du centre, a joué dans l'accueil des rapatriés d'Afrique du Nord dans les années soixante.

La réalisation de la ZAC « les allées de César », permettant l'implantation d'un habitat locatif social dans les quartiers Mendrous est/Languedoc est/Aube Rouge /Devois et Nord est (dans le prolongement du précédent) explique la diversité des types d'occupation du parc de logements dans ces quartiers.

Au niveau communal, les quartiers Galine et Mendrous concentrent près de 60% des logements locatifs de la commune.

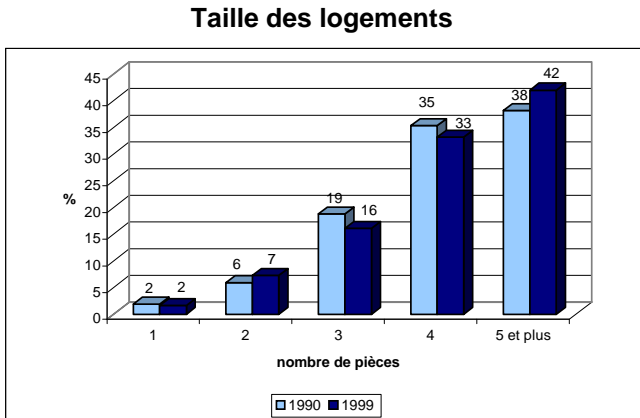
Répartition par statut d'occupation des logements par quartier (au sens INSEE)



Source : INSEE, RGP 1999, exploitation complémentaire, données IRIS

### I-2-1-4 Taille des logements : une majorité de logements de grande taille

Les logements de grande taille T5 et plus, sont les plus représentés sur la commune avec plus de 42% du parc de logements de la commune. Viennent ensuite les logements de taille moyenne (près de 50% de T3 et T4). Les petits logements (T1 et T2) sont moins représentés.



Source : INSEE RGP 1999, exploitation principale

Entre 1990 et 1999, la part des logements de grande taille a augmenté (+47%) ainsi que les T2 qui, malgré une augmentation de 64% entre 1990 et 1999, ne représentent que 7% des logements. Cette augmentation peut s'expliquer par la construction de lotissements qui accueillent le plus souvent des maisons individuelles de grande surface.

On observe, à contrario, une réduction de la part des logements de taille moyenne (T3 et T4) et une stagnation de la part des petits logements.

Les logements de grande taille sont particulièrement représentés dans le quartier Courtarelle/Cantagril/Mûriers et ceux de petite taille dans le quartier Galine/Jean Fournier. La taille moyenne des logements est beaucoup plus importante à Castelnau-le-Lez que dans le reste du département où l'on observe 20% de T1 et T2, plus de 50% de T3/T4 et seulement 28% de T5 et plus.

### I-2-1-5 Niveau de confort des logements : un parc de logement récent, un niveau de confort appréciable

50% du parc de logements date d'après 1975, il s'agit donc d'un parc de logements très récent qui présente un niveau de confort satisfaisant.

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des moyens d'appréciation de la qualité des logements. Plus de 95% des logements castelnauviens présentent effectivement au moins une salle d'eau, des WC intérieurs et un chauffage central.

### I-2-2 Le logement social

Au 1<sup>er</sup> janvier 2005, la commune dispose d'un parc social composé de 466 logements (logements HLM, foyers, CHRS) soit 7,71% du parc de logements total.

Ce chiffre est bien plus faible que la part du parc social sur l'ensemble de l'agglomération (11,9%) dont 87% sont assurés par la ville de Montpellier.

Un tiers du parc social est constitué d'habitat individuel. Les logements sociaux sont majoritairement de taille moyenne avec 32% de trois pièces et 35% de 4 pièces.

Il faut souligner le caractère relativement récent des premières constructions (1982) notamment par rapport à l'ensemble des logements locatifs privés en immeubles collectifs regroupés dans et autour du centre ville. 75% du parc social a été construit ces dix dernières années.

Les programmes de logements sociaux ont été implantés en dehors du centre ville, notamment à proximité de l'Avenue de l'Europe, et entre le centre ancien et la voie ferrée.

« La demande sociale exprimée en 2002, s'élève à 308 logements ce qui traduit un taux de pression relativement fort de la demande, aggravé par la diminution du taux de rotation. » (Porter à Connaissance des services de l'Etat).

Le parc de logements sociaux est composé comme suit:

Nom	Date de construction	Nombre de logements	Nombre d'habitants	Forme d'habitat	Organisme gestionnaire	
Les Costières	1983	36	114	Collectif	Société héraultaise d'économie mixte et de construction	
Les Rocailles I	1990	12	46	Individuel	FDI Habitat	
Les Rocailles II	1991	10	36	individuel	FDI Habitat	
ZAC Les allées de César	Les domitiennes	1995	45	135	individuel	Nouveau logis méridional
	Les villas d'Alexandrie/ L'acropole	1993	72	173	Collectif	Société française des habitations économiques
	L'insula de César	2002	39	108	collectif	Office public des HLM de l'Hérault
	Les allées de César	2002	30	—	—	Hérault Habitat
	Les Lauriers de César	2001	8	34	individuel	Office public des HLM de l'Hérault
Les jardins de vert parc Vert Parc	2000 1960	124 8	189	Mixte collectif	UNICIL/FDI Habitat Arcade/FDI/Hérault Habitat	
Roc Lieu	1982/1984	41	—	collectif	Hérault Habitat	
Le Clair Val	1960	7	—	collectif	SOCADAL	
Total		428				

Source : inventaire annuel des logements sociaux transmis par la préfecture (décembre 2003)

Du fait de sa construction récente, l'habitat social sur Castelnaud-le-Lez, apparaît comme un logement de très bonne qualité tant au niveau des prestations (surfaces, caractéristiques acoustiques et thermiques) qu'au niveau de sa qualité architecturale et de son intégration à l'environnement urbain.

Deux opérations sont considérées comme « particulièrement réussies » :

- la ZAC des « Allées de César » : opération d'habitat mixte (850 logements organisés autour d'une place « Le Forum ») à laquelle se sont greffés divers équipements publics (mairie annexe, école, poste de police...)
- Les « jardins de Vert Parc » : immeubles collectifs sociaux auxquels ont été mêlées 40 maisons en accession à la propriété. Ces immeubles collectifs disposent d'espaces publics et s'intègrent correctement au tissu urbain existant.

Les premiers programmes sont moins bien équipés que les nouveaux, ils bénéficient cependant d'un entretien régulier de la part des gestionnaires.

Dans l'ensemble, les logements sociaux offre une meilleure impression que les logements locatifs privés à proximité du centre ville et le long de l'avenue de l'Europe (Clairval, Galine) dont les caractéristiques s'apparentent très fortement à celles de l'habitat social produit dans les années 1960/70. Une étude spécifique à cette partie du parc de logements a été réalisée en 2005-2006 et a permis d'aboutir au lancement d'une OPAH (cf. chapitre I.2.3.3).

En termes d'occupation des logements, la progression des familles monoparentales est très nette, ainsi que celle des personnes seules. L'occupation des logements sociaux se décompose en 1999 comme suit :

- 50,5% de couples
- 34% de familles monoparentales
- 8% de personnes isolées
- 7,5% de couples sans enfant

L'offre ne semble plus correspondre à une demande toujours plus importante, d'où un besoin urgent de régulation.

Alors que pour l'année 2000, 200 demandes de logements sociaux ont été enregistrées, au 31 mars 2004, 189 dossiers de demande de logement social sont en attente d'une proposition. La demande se répartit comme suit :

	Part de la demande
F2	26%
F3	35,4%
F4	32,3%
F5	4,7%
F6	1,6%

La demande en logements sociaux concerne majoritairement des logements de taille moyenne (F3 et F4) et des petits logements (F2).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2005, l'inventaire annuel des logements sociaux (décompte récapitulatif général transmis par la préfecture) faisait apparaître la situation suivante :

Type de logements	Logements
Logements HLM	432
Logements foyer	27
CHRS	7
<b>Total logements sociaux en location</b>	<b>466 (A)</b>
Résidences principales occupées	6043
<b>Taux de logements sociaux</b>	<b>7,71%</b>
20% des résidences principales	1209 (B)
<b>Logements sociaux manquants</b>	<b>743 (B-A)</b>

Pour atteindre le seuil de 20% de logements sociaux la commune de Castelnau-le-Lez doit produire dans les prochaines années 743 logements sociaux supplémentaires.

Rappelons que le PLH se propose de produire des logements en quantité suffisante notamment en matière de logement social de manière à rattraper le retard actuel.

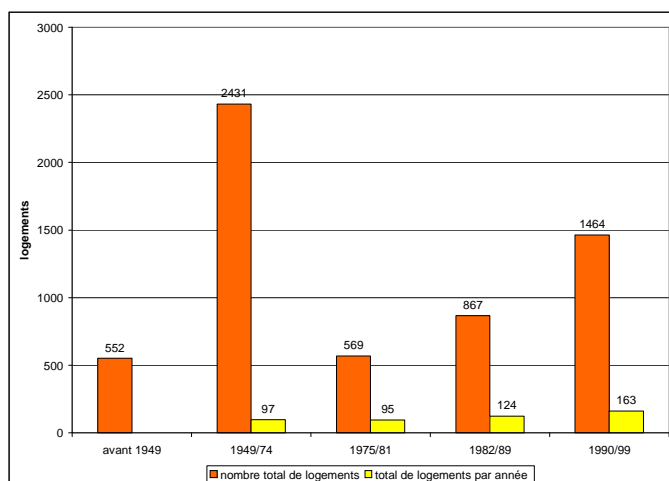
Le principe proposé dans le cadre du PLH consiste donc à retenir pour les communes soumises à l'article 55 (dont Castelnau-le-Lez), un chiffre correspondant à un minimum de rattrapage annuel de 5% des logements sociaux au 31 décembre 2003.

**A Castelnau-le-Lez, l'objectif annuel de rattrapage de 5% représente 35 logements, l'objectif annuel de production de logements locatifs sociaux est de 35 et le taux de logements sociaux dans la production future s'élève à 27 % (cf. PLH).**



### I-2-2-1 Un parc de logements récent

#### Evolution de la construction jusqu'en 1999



Sources : INSEE, RGP 1999 exploitation principale

Le parc de logement sur la commune est récent : 50% des logements ont été construits après 1975.

La majeure partie des logements a été construite entre 1949 et 1974, ce qui correspond à la plus forte période de croissance démographique.

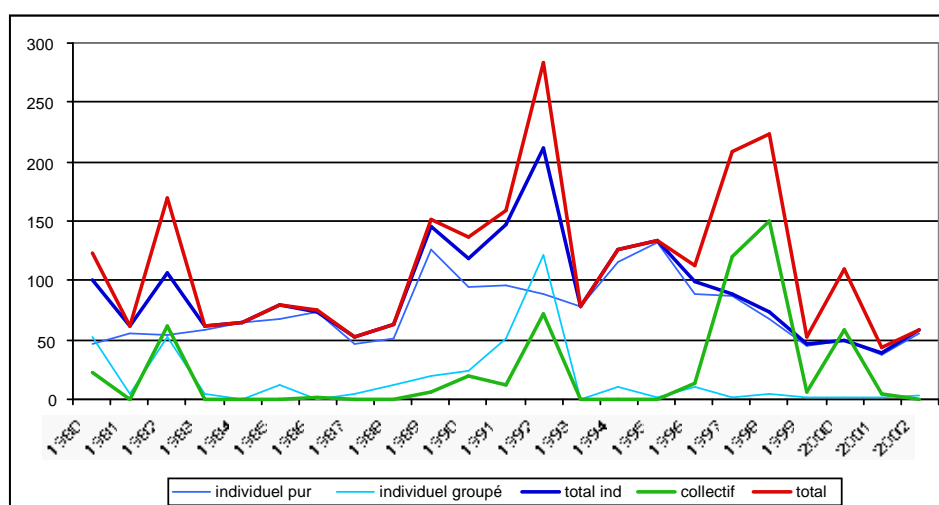
Néanmoins, si l'on observe le nombre de constructions par année, on note une augmentation constante du rythme de la construction.

Le rythme des constructions correspond à l'essor démographique de la commune, ainsi :

- Les logements construits avant 1949 correspondent au centre ancien de Castelnaud-le-Lez.
- La période 1949-1974 amorce le développement urbain de la commune avec la construction de quelques immeubles en périphérie immédiate du centre (quartier centre ville et Galine/J. Fournier) pour répondre à l'afflux important de nouvelles populations notamment les rapatriés d'Afrique du Nord.
- A partir de 1975, les constructions se font essentiellement sous forme de maisons individuelles, les lotissements se construisant les uns à la suite des autres (d'abord dans les quartiers Sablas/Mendrous ouest, Courtarelle/Cantagril/Mûrier puis Mendrous est/Languedoc est/Aube Rouge/Devois) changent radicalement l'aspect de la commune par la disparition progressive des espaces naturels et plus particulièrement ceux de garrigue.

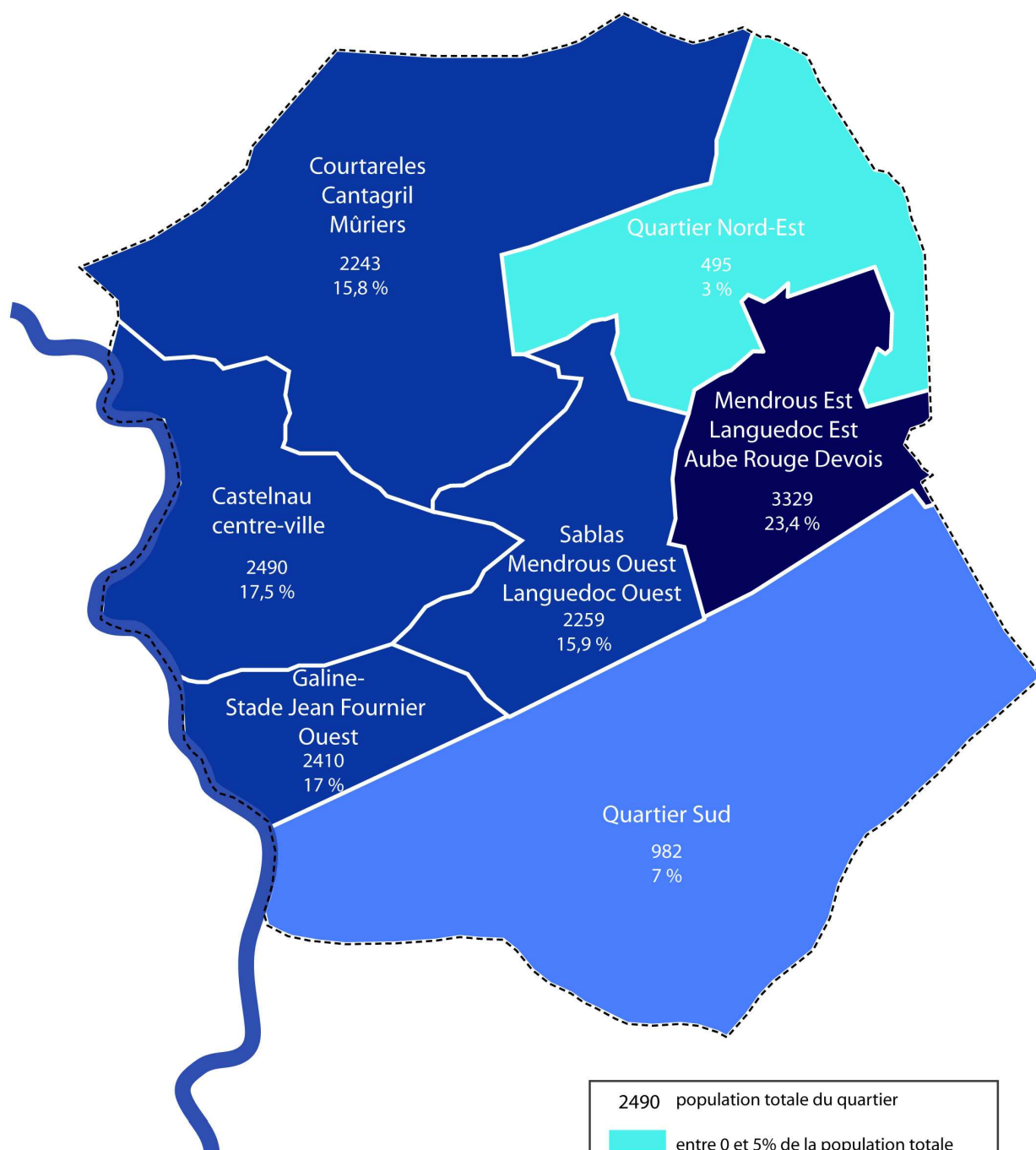
### I-2-2-2 Evolution récente du parc de logements

#### Evolution de la construction de logements neufs de 1980 à 2002



Source : DRE - Fichier SITADEL - Logements commencés

## Répartition de la population par quartier (au sens INSEE)



0 250m 500m



Source : INSEE, RGP 1999, exploitation complémentaire, données IRIS.

- 2490 population totale du quartier
- entre 0 et 5% de la population totale
  - entre 5 et 10% de la population totale
  - entre 15 et 20% de la population totale
  - entre 20 et 25% de la population totale

Le graphique de la construction neuve de 1980 à 2002 fait apparaître une évolution de la construction très irrégulière avec des pics de construction en 1983 (116 logements), 1989 (151), 1991 (159), 1992 (283), 1997 (209) et 1998 (223).

La courbe de la construction des logements individuels suit celle du total des logements : c'est donc que la production de logements neufs se fait en majeure partie par la construction de logements individuels. Seules les années 1997 et 1998 enregistrent un nombre de construction de logements collectifs supérieur à la construction de logements individuels.

Effectivement, sur la totalité de la période, le niveau de production annuel de maisons individuelles (individuel pur) reste relativement stable entre 50 et 120 logements neufs par an : les années de « pics » correspondent à la construction plus ponctuelle de logements collectifs.

Les logements individuels groupés représentent une faible part de la construction de logements neufs excepté pour l'année 1992 qui correspond à l'année de construction d'habitat social individuel groupé « les allées de César ».

Dans les années 2000, la construction de logements se ralentit, moins par une régression de la demande que par une pénurie de terrains à bâtir sur l'ensemble du territoire communal.

En ce qui concerne le parc de logements social, celui-ci est très récent puisque près de 80% du parc social a été produit après 1990 dont 32% pendant les années 2000.

Malgré un réel retard de la commune en termes d'équipement en logements sociaux (743 logements sociaux supplémentaires devraient être construits ces prochaines années), un effort marqué de production de logements locatifs sociaux est à noter ces dernières années, ainsi qu'une véritable recherche de qualité dans les opérations programmées notamment en assurant un certain équilibre entre individuel et collectif (ce dernier reste la forme dominante avec 67% du parc).

Le taux de construction par an doit être valorisé notamment par rapprochement avec les engagements de construction du PLH (128 logements/an dont 35 logements sociaux).

### ***I-2-2-3 Un parc de logement vétuste des années 1960***

Un des axes majeurs de la politique de logement menée par la Ville consiste à agir sur le parc de logements existants et d'intervenir dans les collectifs les plus anciens. L'ancienneté des multiples copropriétés édifiées dans les années 1960-1970 ne peut que fragiliser leur devenir. Il s'agit d'anticiper les dégradations de ces ensembles, tant sur les parties communes que sur les conditions d'habitat des populations logées, en partenariat avec les copropriétaires eux mêmes.

Cette démarche s'intègre dans les engagements du PLH élaboré par Montpellier Agglomération puisque le soutien à la requalification du parc existant fait partie de ses sept axes d'intervention.

La commune de Castelnaud-Le-Lez a souhaité réaliser un diagnostic de 3 copropriétés, construite dans les années 1960, dans le cadre de sa politique de logement : Clairval, Vert Parc et Prado Lido. Le choix de ces copropriétés est justifié par l'ancienneté, l'importance et la proximité géographique de ces résidences.

Ces trois copropriétés se situent dans le quartier de la Galine à proximité du centre ancien et de l'avenue de l'Europe. Pour mener cette étude, la commune a eu recours au cabinet d'architecture Nègre (Nîmes) et bureau d'étude TEMAH.

Le diagnostic de cette étude dévoile un profil démographique spécifique au quartier de la Galine. En effet, celui-ci accueille 30,6% de personnes âgées de 20 ans à 39 ans, alors que la commune de Castelnau-Le-Lez est globalement déficitaire dans cette tranche d'âge. Plus de 40% des propriétaires ont plus de 70 ans, et 25% d'entre eux détiennent le logement depuis la construction.

De plus, les prix de vente et de location de ces logements familiaux sont en deçà de la moyenne communale, notamment en raison de prestations plus faibles. Ils permettent d'accueillir de jeunes ménages en début de parcours logement, en location ou accession.

Dès lors ces trois résidences jouent un rôle essentiel en matière de mixité sociale à Castelnau-Le-Lez. Néanmoins ces trois copropriétés ne sont pas représentatives de l'image et de l'habitat de la commune.

Totalisant 253 logements, les 2 copropriétés de Vert Parc et de Clairval présentent des profils assez semblables en matière de répartition entre propriétaires occupants (52 à 54%) et bailleurs.

En matière de logements, la mise en œuvre de l'OPAH intéresse 58% des propriétaires à Clairval et 42% à Vert Parc.

Plus de la moitié des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH dans les 2 résidences.

Le dispositif devrait favoriser le maintien à domicile des propriétaires âgés, et conduire plus de la moitié des propriétaires bailleurs intéressés par la réalisation de travaux à choisir un loyer maîtrisé. Le conventionnement des logements locatifs bénéficiant de travaux devrait s'avérer plus facile à mettre en œuvre à Clairval en raison du faible montant des loyers.

La copropriété de Prado Lido est relativement bien entretenue. La copropriété de Clairval nécessite de grands travaux de remise en état, à l'intérieur des appartements comme dans les parties communes et les espaces publics extérieurs. La copropriété de Vert Parc soulève aussi quelques problèmes de vétustés notamment en terme d'humidité et en terme phonique.

Pour répondre à la réhabilitation des copropriétés de Vert Parc et de Clairval, l'étude conclut à la nécessité de mettre en place une OPAH et d'améliorer les espaces publics de ces résidences.

La mise en œuvre préconisée d'une OPAH tend à remettre les immeubles aux normes en termes d'isolation phonique, thermique et acoustiques, d'améliorer les problèmes électriques et de moderniser les ascenseurs, démarche obligatoire de par la loi Robien du 3 Juillet 2003. La résidence CLAIRVAL étant classée parmi les immeubles de grande hauteur, le respect des normes de sécurité incendie est également appréhendé de façon précise.

Au total et selon ce diagnostic, l'opération devrait permettre de créer 53 logements à loyer maîtrisé, en rénovant 25 logements dans le cadre du conventionnement (dont 3 PST) et 25 logements à loyer intermédiaire. Elle permettrait de rénover une vingtaine de logements locatifs à loyer libre et une vingtaine de logements de propriétaires occupants.

Au total, 93 logements bénéficieraient de travaux, soit 37% des logements des 2 résidences.

Suite à cette étude, la convention d'OPAH pour la résidence Vert Parc et la résidence Clairval a été signée par la Commune, la Communauté d'agglomération de Montpellier, la DDE, l'ANAH et le Conseil Général de l'Hérault.

L'OPAH se déroulera sur 3 ans, avec possibilité de prolongation sur les 2 années suivantes.

## I-2-3 Synthèse population et habitat

### I-2-3-1 Tendances au niveau de l'agglomération de Montpellier

Castelnau-Le-Lez est un cas typique des tendances générales de la Communauté d'agglomération de Montpellier.

L'agglomération de Montpellier est en effet soumise à une importante croissance démographique (+38% de croissance démographique sur les vingt dernières années) générant des besoins importants en logements (4000 à 4100 logements par an à l'horizon 2015)<sup>4</sup>.

Le développement urbain de l'agglomération<sup>5</sup> (hors ville de Montpellier) présente les mêmes tendances que celles observées sur Castelnau-le-Lez à savoir :

- les maisons individuelles représentent 79,3% des résidences principales
- le parc locatif ne représente que 25% du parc total
- les logements sociaux occupent une part résiduelle des logements (4%)

La ville centre de Montpellier présentant des caractéristiques opposées à celle du reste de l'agglomération (83% de collectifs, 64% de locatif, 42% de logements sociaux) tend à lisser les écarts sur l'ensemble de l'agglomération.

Malgré une demande toujours plus importante en logements (l'INSEE estime à plus de 500 le nombre des personnes qui arrivent chaque mois dans l'agglomération et se mettent en quête d'un logement), on observe une baisse tendancielle de la construction neuve sur l'ensemble de la communauté d'agglomération ces dix dernières années.

En 1990, près de 4000 logements neufs ont été construits dans l'agglomération ; un peu moins de 2200 l'ont été en 2002, et seulement 1563 en 2003.

Cette baisse de la construction est pour sa plus grande part imputable au logement individuel produit en périphérie ; 2000 maisons ont été construites en 1990, 550 en 2003 soit une division par 4 de la production.

Cette baisse doit être imputable à la production de logements individuels en périphérie dont les capacités d'accueil sont moindres par rapport à la construction de logements collectifs. La production de logements individuels plus consommatrice d'espace a entraîné de surcroît une pénurie foncière. L'insuffisance de l'offre en logements par rapport à la demande a pour conséquence une flambée des prix qui se propage du foncier à l'ensemble de la chaîne du logement neuf et ancien, en accession et en locatif.

<sup>4</sup> Diagnostic logement/service programmation, aménagement, environnement/Castelnau-Le-Lez

<sup>5</sup> Chiffres INSEE, RGP 99

### ***I-2-3-2 Synthèse de la situation actuelle en matière de logement sur Castelnau-le-Lez***

Le développement de l'habitat sur Castelnau-le-Lez depuis la fin des années 60 a généré :

- Une forte consommation du territoire communal : Plus de 60% de la surface communale a été urbanisée (zones UA, UB, UC, UD, UE, et NA) en majeure partie à partir des années 1980 ; cette urbanisation sous forme de lotissements (zone UD) s'est faite au détriment des espaces naturels pour une minorité de résidents.

Les conséquences induites directes sont un coût des VRD (Voiries Réseaux Divers) maximalistes et non amortis, des problèmes de ruissellement pluvial, une durée des transports rallongée, et pas ou peu de sentiment d'appartenance à la commune pour les quartiers situés au nord de la RD65 et au Sud de la voie ferrée, et une absence d'équipements publics dans ces quartiers résidentiels.

L'opération récente du « Domaine des Oliviers » en est le dernier exemple en date : maisons individuelles implantées sur de grandes parcelles (1500 m<sup>2</sup>) dans les espaces collinaires ayant nécessité la construction d'un poste de refoulement pour son raccordement au réseau collectif d'assainissement et la réalisation d'un schéma hydraulique et de bassins de rétention.

- La production d'un parc de logement stéréotypé, déficient et inégalitaire :
  - 75% de maisons individuelles
  - 67% de propriétaires
  - 47% de logements de grande taille (T4 et plus)
  - seulement 8% de logements sociaux et une demande largement supérieure à l'offre actuelle
  - un équipement en logements locatifs faible (27,7%) et largement dominé par le locatif privé (86%) et fortement marqué par son aspect vieillissant (immeubles collectifs des années 60)
- Les caractéristiques du parc de logements conduisent à une exclusion généralisée :
  - des émigrants (pénurie de logements et de terrains bâtir, faible rotation dans le parc de logement)
  - des jeunes ménages y compris pour les jeunes castelnaviens qui quittent le domicile parental (un faible renouvellement de l'offre locative, notamment sociale, une offre limitée de T2 et de T3 correspondant à leur demande, prix prohibitifs du marché de l'accession)
  - les classes moyennes (prix prohibitifs, pénurie de logements)
  - des castelnaviens de souche qui ne trouvent plus de logements adaptés à leurs besoins notamment les personnes seules (habitat collectif, en centre ville, logements de petite taille...)
  - des personnes en difficulté sociale et des étudiants (absence de logements sociaux et locatifs)

### ***I-2-3-3 Les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH)***

Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H) a été approuvé par le Conseil Communautaire de Montpellier Agglomération le 30 juillet 2004 et adopté par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2004.

La situation actuelle et les tendances à l'oeuvre au niveau intercommunal peuvent entraîner des risques majeurs à terme :

- un risque pour l'attractivité et le développement de l'agglomération
- un risque d'étalement urbain et d'exode des jeunes familles
- et un risque pour la cohésion sociale

Les principaux enjeux du PLH sont donc :

- d'assurer un rythme de production permettant non seulement d'accueillir les nouveaux ménages, mais aussi de satisfaire l'ensemble des catégories de population et en priorité les ménages et familles de la classe moyenne (outre son importance numérique, cette population est la plus à même, par sa mobilité de redonner de la fluidité à l'ensemble du marché du logement et ainsi de libérer des logements au profit des ménages plus modestes).
- De rechercher une diversification des offres en logements, dans chaque commune et dans les quartiers qui les composent et en particulier une meilleure répartition de l'offre en logements locatifs, privés et sociaux.

Les orientations s'organisent autour de quatre axes principaux :

- produire des logements (4 000 logements par an entre 2003 et 2012 pour atteindre un objectif de population de 491 000 personnes) et du foncier (notamment par la mise en révision des POS/PLU)
- répondre aux besoins en logements des jeunes actifs et des classes moyennes (produire une offre en logements adaptée par sa qualité et ses prix aux attentes et aux capacités de la classe moyenne et des jeunes actifs) en relançant l'accession à la propriété pour ces catégories sociales et en permettant le développement de l'offre en logements locatifs.
- favoriser une offre adaptée au logement des plus modestes (développer le logement social neuf et rénover l'ancien)
- gérer les conséquences d'un développement accru de l'offre en logements neufs sur le parc ancien et les quartiers notamment en menant des actions sur le parc existant.

La commune de Castelnau-le-Lez subit une pression démographique et des besoins en logements et en activités, le foncier est devenu une ressource rare qu'il est impératif de gérer. Pour répondre à cette pression démographique et aux orientations du PLH, la commune de Castelnau-le-Lez devra agrandir son parc de logement de 930 logements et 350 logements sociaux d'ici à 2015. Ce rythme traduit une cohérence vis-à-vis des documents de planification intercommunaux (SCOT, PLH notamment).

La commune de Castelnau-le-Lez devra donc répondre à la demande de logement social, notamment par l'application d'un pourcentage de 27% de la production totale et un rythme de 35 logements sociaux par an, tout en développant le parc de logement locatif privé.

De plus, le futur parc de logement de Castelnau-le-Lez devra répondre à l'évolution de la taille des ménages. En effet, à l'heure actuelle 73% des ménages sont constitués d'une seule personne à trois personnes. Pour cela le développement d'un parc de petits logements sera nécessaire.

## I-3 Population active et activités économiques

### I- 3-1 Population active

#### I-3-1-1 Population active en 1999

	Population active (sur la population totale)		Chômeurs (sur la population active)		Actifs ayant un emploi			
	Valeur absolue	Valeur relative	Valeur absolue	Valeur relative	Valeur absolue	Valeur relative	Dont actifs travaillant sur la commune de résidence	
							Valeur absolue	Valeur relative
Castelnau-le-Lez	6109	<b>42,9%</b>	836	<b>13,7%</b>	5273	<b>86,3%</b>	1250	<b>23,7%</b>
Montpellier Agglomération	180509	<b>43,7%</b>	33863	<b>18,8%</b>	146646	<b>81,2%</b>		
Hérault	375983	<b>41,9%</b>	71721	<b>19%</b>	304262	<b>81%</b>	147232	<b>48,3%</b>

Source : INSEE, RGP 1999, exploitation principale

En 1999, Castelnau-le-Lez compte 6109 actifs soit près de 43% de la population totale. Cependant, l'INSEE, en ne considérant que les 20-59 ans, avance un taux d'activité de 79,9%.

La part de la population active à Castelnau-le-Lez est supérieure à celle observée sur l'ensemble du département mais inférieure à celle de la Communauté d'agglomération de Montpellier.

Par contre, le taux de chômage est bien moins important à Castelnau-le-Lez (13,7%) que sur l'ensemble de la communauté d'agglomération (18,8%) et que sur l'ensemble du département (19%). Cela démontre la capacité de la commune à accueillir principalement des actifs ayant un emploi.

23,7% de la population active ayant un emploi travaille au sein même de la commune, ce qui est moins que la population active ayant un emploi et travaillant sur son lieu de résidence au niveau de l'ensemble du département de l'Hérault (près d'un emploi sur deux). Un meilleur équilibre emploi/habitat doit donc être recherché.

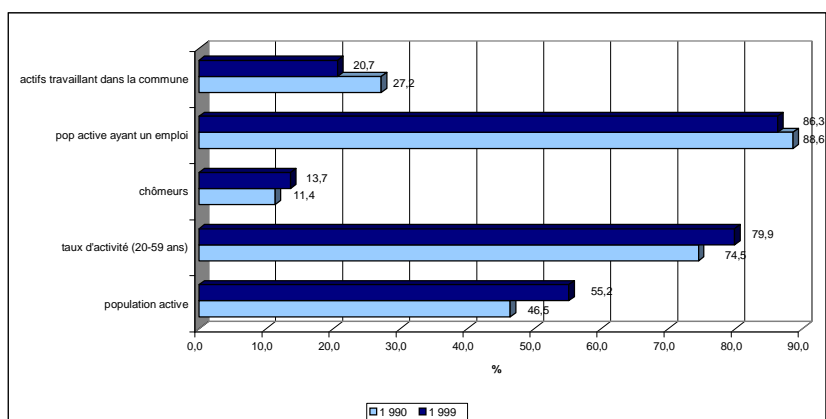


### I-3-1-2 Evolution de la population active

Entre 1990 et 1999, comme l'ensemble de la communauté d'agglomération de Montpellier, la population active de Castelnau-le-Lez a augmenté. Sur la même période, le taux de chômage est en hausse et le taux de personnes travaillant dans la commune diminue.

Cela signifie que les créations d'emplois de la commune et de l'ensemble de l'agglomération n'arrivent pas à compenser l'augmentation globale de la population active.

#### Evolution de la population active depuis 1990



Source : INSEE, RGP 1999, exploitation principale

### I-3-1-3 Catégories Socioprofessionnelles et niveau de formation



Sources : INSEE : RGP 1999 exploitation complémentaire

Secteur	Population active castelnauvienne en 1999 en %	Nombre
Agriculture	0,8%	60
Industrie	10%	518
Construction	3,2%	327
<b>Tertiaire</b>	<b>86%</b>	<b>4129</b>
<b>TOTAL</b>		<b>5034</b>

Source : INSEE, RGP 1999, exploitation complémentaire

En 1999, l'essentiel de la population active travaille dans le secteur tertiaire.

En 1999 à Castelnau-le-Lez, les cadres et professions intellectuelles sont les catégories socioprofessionnelles les plus représentées (29% des actifs occupés), suivies des employés et des professions intermédiaires qui représentent respectivement 27 et 26% des actifs.

Par contre, les ouvriers (11%) et les artisans commerçants (8%) représentent des parts moins importantes.

Les actifs castelnaudviens travaillent essentiellement dans le secteur tertiaire (86%).

Au sein de l'agglomération de Montpellier, les employés et les professions intermédiaires sont les catégories socioprofessionnelles dominantes. La part de cadres et de professions intellectuelles est bien supérieure à Castelnau-le-Lez (29% contre 18%) et celle des ouvriers moins représentée (11% contre 16%).

Ce phénomène est encore plus marqué lorsque l'on observe la répartition par catégories socioprofessionnelles des migrants (entre 1990 et 1999) qui sont majoritairement des cadres et professions intellectuelles (30%).

Cette analyse rejoint celle du profil de la population totale qui faisait nettement ressortir la capacité de la commune à fixer et à attirer une population aisée.

Une analyse plus fine par quartier (au sens INSEE), fait ressortir une répartition spatiale assez nette des catégories socioprofessionnelles par quartiers :

- Le quartier Courtarelle, Cantagril, Mûriers est particulièrement marqué par la présence de cadres (34% de cadres) et dans une moindre mesure Sablas/Mendrous (ou les retraités représentent 40% des ménages).
- Dans le quartier Galine Fournier, à contrario, les professions intermédiaires et les ouvriers et employés sont les plus représentés
- Les quartiers Nord est et les quartiers Mendrous, Languedoc, Aube Rouge font apparaître une plus grande diversité des catégories socioprofessionnelles représentées
- Le centre est un quartier à part où les retraités représentent 43% de la population et pour le reste de la population active les cadres sont ici aussi les plus représentés
- Le quartier sud est le seul secteur où la catégorie des agriculteurs est présente, pour le reste les retraités, les cadres et les professions intermédiaires sont représentés de manière quasi-égale.

En terme de formation, la ville de Castelnau-le-Lez compte un pourcentage faible de non diplômés (11,6% des plus de 15 ans). A l'image de la répartition de la population par catégories socioprofessionnelles, les titulaires d'un diplôme supérieur y sont les plus représentés 21,4% contre 13,7% au niveau de l'ensemble de l'agglomération.

## I-4 Activités économiques

### I-4-1 Castelnau-le-Lez dans son contexte régional et les activités à l'échelle intercommunale

La dynamique économique de l'agglomération montpelliéraine se caractérise par<sup>6</sup> :

- une forte croissance
- + 2500 emplois par an entre 1990 et 1999
- + 1000 nouvelles entreprises chaque année entre 1999 et 2002
- + 5000 emplois salariés par an entre 1999 et 2002
- une forte tertiairisation (85% des emplois tertiaires en 1999 contre 80% en 1990) et qui porte la croissance économique.

L'agglomération Montpelliéraine présente une économie privée duale avec :

- une économie dite résidentielle dont le moteur est la croissance démographique porteuse en termes d'emplois
- une économie moderne liée à l'innovation valorisante en termes d'image

Le tissu économique au niveau de l'agglomération présente les spécificités suivantes :

- 80 à 90% des entreprises sont des entreprises de petite taille (moins de 10 salariés)
- leurs activités sont liées au 3/4 au commerce, au bâtiment et aux services.
- L'économie liée à l'innovation regroupe des activités liées à la fois à l'industrie et aux services :
  - La recherche qui regroupe près de 8000 chercheurs et les biotechnologies notamment sur les sites d'agropolis (recherche agro-alimentaire et environnement), le site d'Euromédecine et les pôles universitaires.
  - Les technologies de l'information et de la communication (115 établissements TIC nouveaux par an , 9100 emplois soit 11% des emplois de l'agglomération notamment sur la zone du Millénaire et sur le site d'Eureka) dans la continuité de Cap Oméga pépinière d'entreprise de 5000m2 située sur la commune de Montpellier.
  - Les dynamiques économiques territoriales présentent d'importants phénomènes de déséquilibre avec une forte polarisation sur Montpellier (qui concentre 68% du total des emplois) puis sur l'Est et le sud du territoire de l'agglomération avec les communes de Lattes, Castelnau-le-Lez et St Jean de Védas.

Dans ce contexte économique, Castelnau-le-Lez représente le 3<sup>ème</sup> pôle d'emplois de l'agglomération (après Montpellier et Lattes).

En ce qui concerne le marché de l'immobilier d'entreprises, depuis près de 20 ans, l'activité des marchés immobiliers est croissante, témoignant de la forte dynamique économique de l'agglomération. Mais on constate un ralentissement des marchés au cours de la période la plus récente (1999-2001) liée à la conjoncture économique générale mais aussi à une insuffisance du développement de l'offre.

<sup>6</sup> Diagnostic du SCOT, juin 2003

## I-4-2 L'emploi et les actifs à Castelnau-le-Lez, les déplacements domicile/travail

Nombre d'emplois à Castelnau-le-Lez.	Population active	Population active ayant un emploi	Actifs castelnaudviens travaillant à Castelnau-le-Lez.	Emplois castelnaudviens occupés par les actifs des autres communes
5034	6109	5273	1250	3784

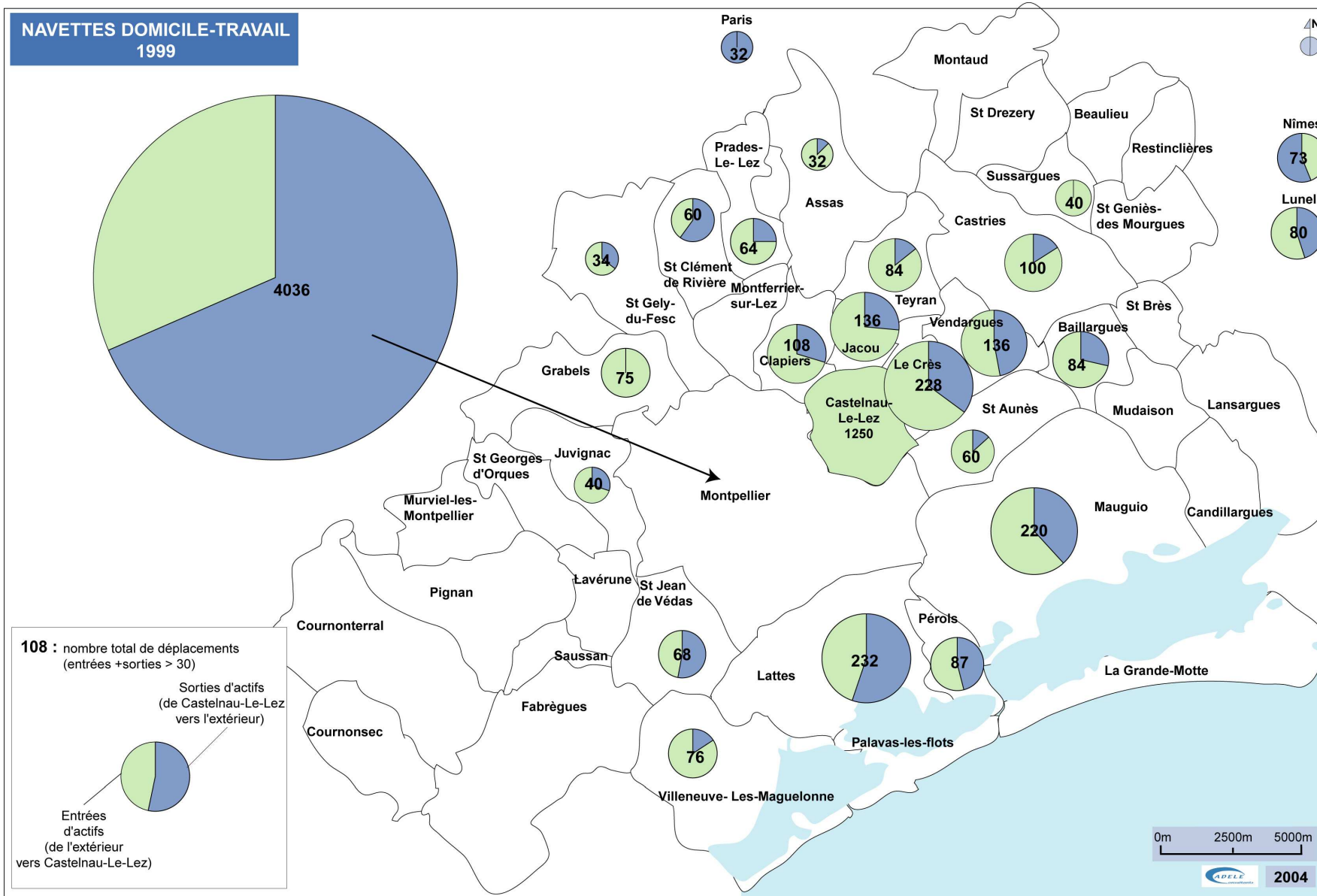
Source : INSEE, RGP 1999, exploitation complémentaire

Castelnau-le-Lez est un pôle d'emplois important au sein de l'agglomération montpelliéraine. La ville compte plus d'actifs que ce qu'elle n'offre d'emplois. Aussi, 23,7% des actifs castelnaudviens travaillent sur la commune (deuxième lieu de travail après Montpellier). Les 3/4 des emplois qu'offre Castelnau-le-Lez sont donc occupés par des actifs des autres communes.

L'organisation économique de l'agglomération entraîne de nombreuses migrations domicile/travail.

L'analyse des migrations domicile/travail fait nettement ressortir le rôle que joue Castelnau-le-Lez en tant que pôle d'emplois à l'échelle intercommunale notamment pour les nombreuses communes péri-urbaines ou rurales de l'agglomération :

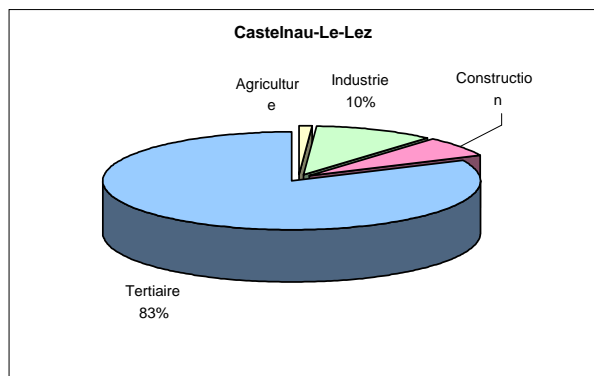
- Effectivement, excepté pour quatre communes (Montpellier, Lattes, St Jean de Védas, St Clément de Rivière) le flux des entrées (actifs allant travailler à Castelnau-le-Lez) est plus important que celui des sorties (actifs castelnaudviens allant travailler à l'extérieur).
- Aussi, de nombreux montpelliérains vont travailler à Castelnau-le-Lez (1492 occupant près de 30% des emplois de la commune).
- Les actifs castelnaudviens vont donc travailler pour la majorité (2764 soit plus de 45% des actifs) sur la ville centre de Montpellier.
- Le reste des actifs castelnaudviens (qui ne travaillent pas sur leur lieu de résidence) vont essentiellement travailler sur les communes directement limitrophes de leur lieu de résidence (Le Crès, Jacou, Clapiers et Vendargues) puis sur les autres principaux pôles d'emplois de l'agglomération (Lattes).



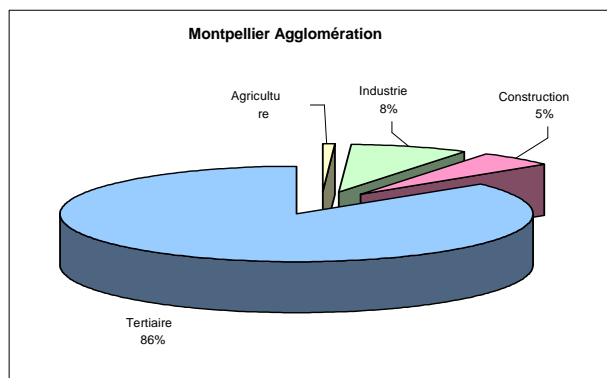
## I-4-3 Structure de l'emploi à Castelnau-le-Lez : répartition et évolution par secteurs d'activités

### I-4-3-1 Répartition des emplois

#### Répartition des emplois par grands secteurs d'activités



Sources : INSEE, RGP 1999, exploitation complémentaire

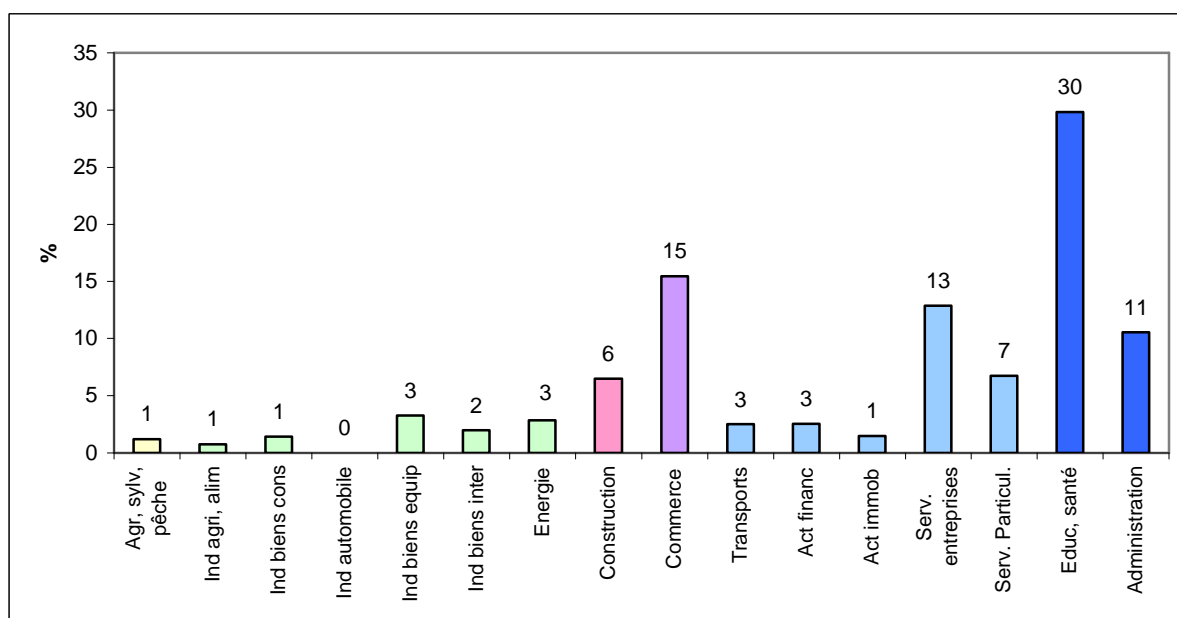


Sources : INSEE, RGP 1999, exploitation complémentaire

La répartition des emplois à Castelnau-le-Lez est quasi-identique à celle de l'ensemble de Montpellier Agglomération avec une forte prédominance du secteur tertiaire, un secteur industriel et de la construction relativement faible et un secteur agricole résiduel.

On notera cependant, que les secteurs de la construction et de l'industrie représentent une part légèrement plus importante sur Castelnau-le-Lez que sur l'ensemble de l'agglomération.

#### Répartition des emplois par secteurs d'activités



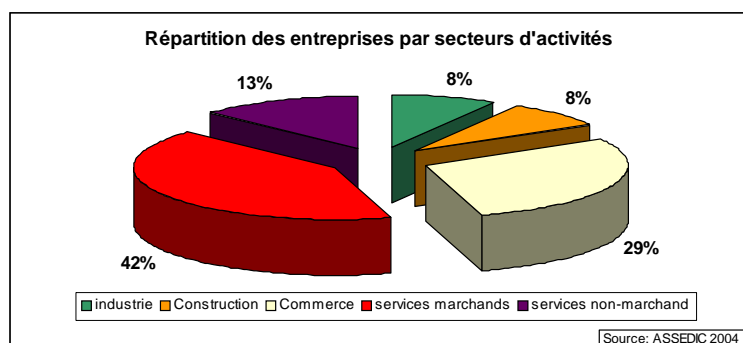
Source : INSEE, RGP 1999, exploitation complémentaire



A l'image de l'agglomération, la structure de l'emploi apparaît très ciblée avec d'une part, une forte représentation des emplois publics et d'autre part, une polarisation sur quelques secteurs d'activités :

- 41% des emplois sont des emplois publics avec une prédominance du secteur de l'éducation et de la santé qui est le premier employeur de la commune avec 30% des emplois (soit 1502 emplois) et 11% pour l'administration (531 emplois),
- le commerce et les services aux entreprises représentent également d'importants pourvoyeurs d'emplois avec une part respective de 15% et 13% (soit 779 et 648 emplois)
- dans une moindre mesure, le secteur de la construction et celui des services aux particuliers regroupent une part non négligeable des emplois (6 et 7% soit 327 et 339),
- les autres secteurs, notamment industriels, représentent une part très faible des emplois oscillant entre 1 et 3%.

#### I-4-3-2 Répartition des entreprises par secteur d'activités



Lorsque l'on observe la répartition des entreprises par secteur, on note une prédominance du secteur des services marchands (42%) et de celui des commerces (29%).

Ces secteurs sont constitués de petites entreprises essentiellement localisées le long de l'avenue de l'Europe, dans les rues commerçantes du centre et dans les zones d'activités.

#### I-4-4 Analyse par secteur d'activité

##### I-4-4-1 Agriculture

Aujourd'hui, au niveau de l'agglomération, malgré la diversité des pratiques culturelles et la qualité reconnue de ses productions, l'agriculture ne représente plus qu'une part résiduelle des emplois. Les coupures qu'elle ménage dans le paysage sont de plus en plus soumises à la pression de l'urbanisation qui nécessite le besoin d'espaces pour satisfaire les besoins d'une population en croissance (résidence, équipement).

Dans le périmètre communautaire, le nombre d'exploitations agricoles entre 1979 et 2000 a diminué de 57%. La vigne reste dominante dans le paysage même si les surfaces de vignes ont été partagées par 2 en 20 ans. Elle représente la moitié de la surface agricole utilisée de l'agglomération.

Les zones agricoles de Castelnau-le-Lez s'étendent essentiellement au Sud dans la plaine puis dans une moindre mesure au nord de la RD65 et autour du Mas Caylus. Les natures de culture diffèrent notablement selon les secteurs.

En 2000, la superficie agricole communale<sup>7</sup> (exploitations localisées sur la commune quelle que soit la localisation du siège) est de 186 hectares (pour une surface globale de 1118 hectares soit 16,63% du territoire communal).

La superficie utilisée des exploitations (superficie des exploitations ayant leur siège sur la commune) est légèrement supérieure (274 hectares) ce qui signifie que des exploitants ayant leur siège sur Castelnau-le-Lez exploitent aussi des surfaces des communes voisines.

La superficie agricole utilisée<sup>8</sup> a diminué depuis 1988, puisqu'on passe de 323 ha à 274 ha en 2000, avec toutefois une augmentation entre 1988 et 2000. De même, en termes d'exploitations, en 1979 on dénombrait 63 exploitations dont 10 professionnelles, et en 2000, il n'y a plus que 22 exploitations dont 5 professionnelles (qui vivent véritablement et strictement de leur activité agricole)

Mais parallèlement, la surface moyenne des exploitations augmente de 22 à 47 ha (pour les exploitations de plus de 10 ha).

Les chefs exploitants et la main d'œuvre agricole ne représentent plus que 1,2% de la population active. Outre la réduction des surfaces agricoles, cette évolution peut s'expliquer en partie par l'évolution des techniques agricoles et la mécanisation de la profession qui justifient une baisse des effectifs agricoles.

La superficie agricole utilisée se partage entre :

- la culture de la vigne (116 ha)
- la culture du blé dur (115 ha),
- 5 ha de légumes frais, pomme de terre
- d'autres exploitations de moindre importance ne sont pas renseignées au RGA, il s'agit de fleurs (cultivées sous serre), maraîchages et vergers.

Une fiche communale viticulture nous renseigne plus précisément sur la culture de la vigne sur la commune :

- les principaux cépages cultivés sont le Carignan noir (53 ha), et le Merlot noir (30 ha)
- les principales appellations sont le « vin de pays » (92ha) et le « vin de table » (17ha) il n'y a pas de vin d'appellation contrôlé malgré le classement en AOC « Coteaux du Languedoc » d'une petite partie du territoire communal à proximité du domaine de Verchant (cf. Chapitre Paysage)
- production récoltée : 8800 hl

La délimitation parcellaire définitive de l'aire de production de l'AOC « LANGUEDOC » a fait l'objet d'une révision légère selon une procédure simplifiée qui a abouti au classement de nouvelles parcelles.

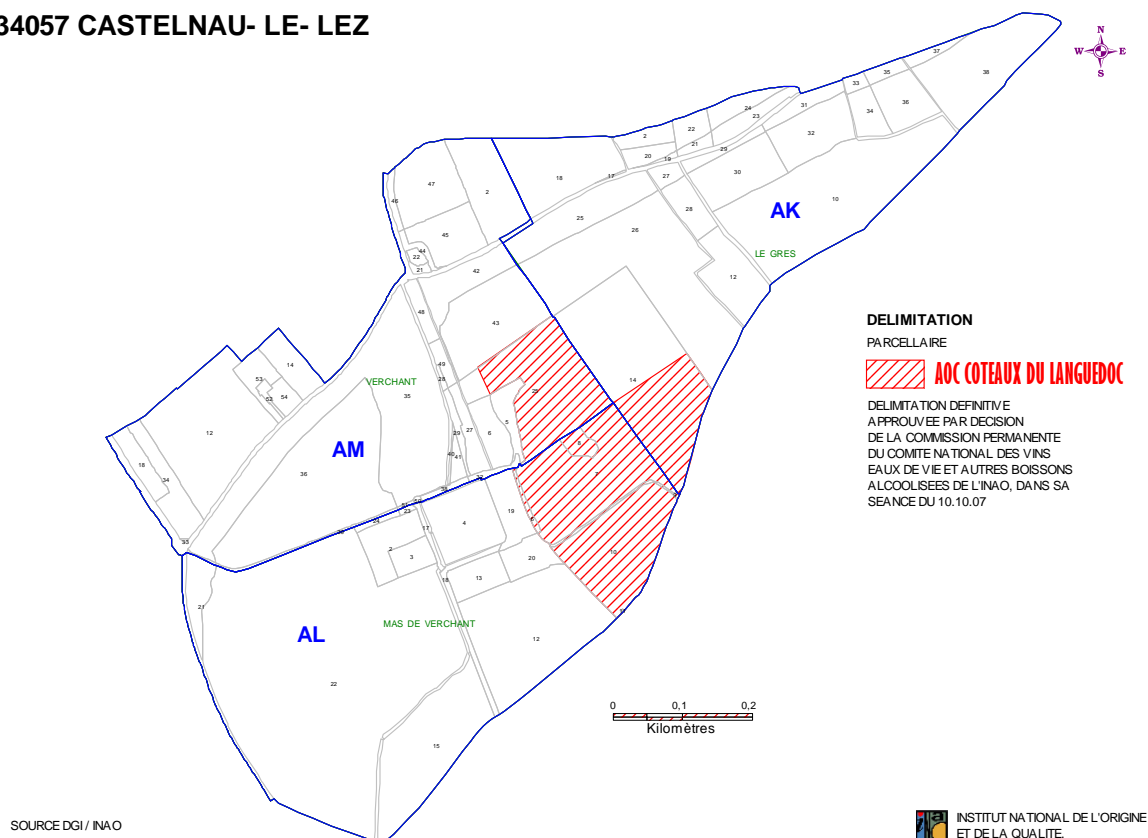
Les conclusions techniques de cette étude ont été approuvées par la Commission permanente du Comité National des Vins, eaux de vie et autres boissons alcoolisées de l'INAO en séance du 10 octobre 2007. Cette délimitation a été officialisée par le décret 209-1339 du 29 octobre 2009 homologuant le cahier des charges de l'AOC « Languedoc ».

<sup>7</sup> Les chiffres concernant l'activité agricole sont extraits du recensement agricole 2000

<sup>8</sup> Superficie des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles



## 34057 CASTELNAU- LE- LEZ



En ce qui concerne l'élevage, on dénombre en 2000, encore quelques volailles (42) élevées sur 4 exploitations, alors qu'on en dénombrait 1195 sur 16 exploitations en 1979.

La commune est concernée par les appellations d'origine contrôlée « Roquefort » (en cours de révision) et « Taureau de Camargue ». Aucune production ne bénéficie cependant de ces appellations, il s'agit plus d'un potentiel à prendre en compte pour l'attraction du territoire. Effectivement, si des éleveurs souhaitaient développer ce type de productions celles-ci seraient susceptibles de bénéficier de l'appellation d'origine contrôlée.

Une étude préalable à l'élaboration du SCOT consacrée à l'analyse des espaces agricoles du territoire de la Communauté d'Agglomération de Montpellier<sup>9</sup> inclut la commune de Castelnau-le-Lez dans la zone G « Montpellier et ses satellites agricoles ». Dans cette zone, les espaces agricoles apparaissent comme des enclaves en milieu urbain. Ces petites zones enclavées sont souvent en déprise agricole. En l'absence de projet fort (porteurs d'enjeux paysagers, zone verte dans la ville, vitrine agricole), tous ces espaces seront à terme consommés par l'urbanisation. L'étude précise que pour préserver certains de ces espaces, il serait nécessaire de développer des projets alternatifs de type agri-urbain.

Cette étude montre aussi l'intérêt de maintenir des zones agricoles plus réduites en taille à proximité de la ville. Cela passe par une volonté clairement affirmée du maintien de ces espaces pour leurs fonctions économiques, paysagères et récréatives.

L'extrémité Sud de Castelnau-le-Lez présente une zone classée en AOC en continuité du domaine de la Méjanelle qui est un vignoble de qualité dynamique. « Les enjeux du maintien de ce vignoble sont d'ordres économique et emblématique : la production de vins de qualité qui alimente le marché local et s'exporte donne une image de marque à l'agglomération de Montpellier. Ces bastions sont pourtant en situation de forte pression foncière ; le terroir de la Méjanelle est fragilisé par le passage prévu de nouvelles infrastructures de communication ».

« Des mesures de protection fortes pourraient être envisagées sur la zone en concertation avec les acteurs du secteur ».

Cette étude précise par ailleurs que les zones AOC en danger doivent être protégées en priorité selon les responsables du syndicat des coteaux du Languedoc.

Aussi, concernant la culture de blé dur (culture représentant 42% de la S.A.U. sur Castelnau-Le-Lez) : l'étude agricole souligne que cette production est fortement liée à l'existence de primes européennes à la production et que la nouvelle Politique Agricole Commune qui va se mettre en place ces prochaines années risque de déstabiliser cette production. .

#### **I-4-4-2 Industrie et construction**

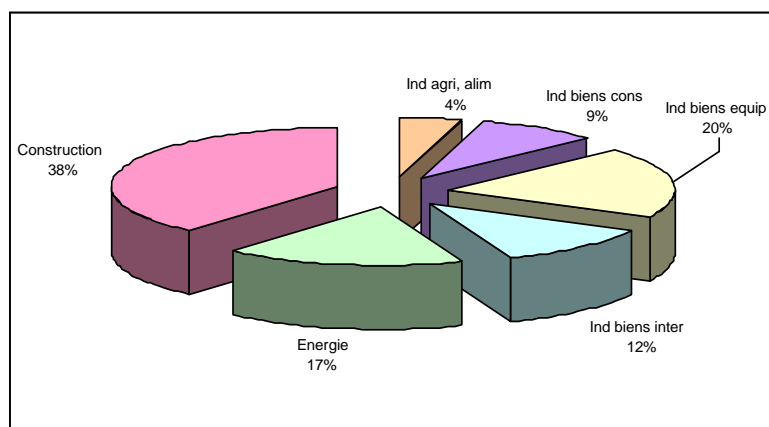
Le secteur industriel représente 10% des emplois de la commune et 6% pour celui de la construction.

Les entreprises du secteur de la construction sont nombreuses (60) avec des entreprises de bâtiments, de travaux publics, maîtres d'œuvre en bâtiment, et promoteurs constructeurs, installées notamment sur la zone artisanale des Garrigues ( CANA 34 Tarrega), SCREG Sud-Est...).

Leur marché a été dopé pendant les années 80 et 90 avec les constructions importantes de villas individuelles.

Le secteur industriel est dominé par la branche des biens d'équipements (165 emplois) notamment avec l'industrie des biens d'équipements mécaniques et celle de l'énergie (145 emplois).

**Composition du secteur industriel**



Sources : INSEE, RGP 1999, exploitation complémentaire

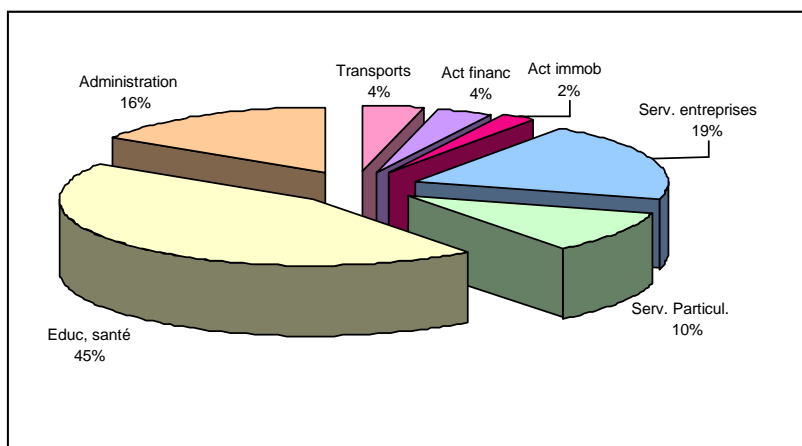
<sup>9</sup> Etude réalisée par l'ENSAM, et l'INRA avec la collaboration de la DDAF- Décembre 2003

### I-4-4-3 Services

Le secteur des services, qui concentre plus de 66% des emplois, est dominé par les services non marchands (administrations et éducation et santé) qui représentent plus de 60% des emplois du secteur.

Les services aux entreprises qui représentent 19% des emplois du secteur sont surtout représentés par les conseils et assistance (entreprises notamment installées sur le Parc de Bellegarde et Castelnau 2000 : Derderian, Fidulor, OC experts, St Germes- ADG, ... ) et par les services opérationnels.

#### Répartition des emplois dans le secteur des services



Source : INSEE, RGP 1999, exploitation complémentaire

### I-4-4-4 Commerces et zones commerciales

	Nombre d'emplois	Part du secteur du commerce
Commerce de détail et réparation	220	44,8 %
Commerce de gros	210	27%
Commerce et réparation automobile	349	28,2%

Le secteur commercial qui regroupe 15% des emplois est dominé par le commerce de détail et de réparation.

#### Les grandes surfaces commerciales

Les grandes surfaces commerciales sont implantées dans les zones d'activités commerciales comme Intermarché, Bricomarché, NETTO, Zoo Market, la Halle aux chaussures dans la zone d'activités de l'Aube Rouge. A noter l'implantation de Super U sur l'Avenue de la Pompignane.

La commune de Castelnau-le-Lez ne présente pas d'Hypermarché sur son territoire. Cette absence est cependant compensée par l'importance et la diversité des commerces et les moyennes surfaces alimentaires installées sur la commune et la présence de l'HYPER U sur la commune voisine du Crès .

Cependant parmi les cinq hypermarchés formant une ceinture autour de Montpellier (Leclerc à St Aunès, Auchan à Pérols, et Carrefour à St Clément de Rivière, St Jean de Védas et à Lattes) le Leclerc de St Aunès est le plus accessible pour les habitants de Castelnau-le-Lez.

Ainsi, au niveau de l'agglomération Montpelliéraine, l'organisation est marquée par trois polarités :

- l'hypercentre de Montpellier
- le conglomérat Lattes-Pérols-Mauguio
- l'axe de l'Avenue de l'Europe - RN113.

### **L'avenue de l'Europe (RN113)**

De nombreux commerces, de natures diverses sont installés le long de l'avenue de l'Europe :

- supermarché : ASIA center , Europa Discount...
- antiquité brocante, bazars :Aux bonnes affaires, La Foirfouille...
- construction-matériaux :RCB carrelages, TopCaro ...
- électroménager TV HI-FI : MDA, SANDEL, SINGER...
- meubles :Hardy inside, l'Inventaire, Meubles Boyers III, La Trocante, Troc de l'île...
- instruments et accessoires de musique Kador électronique, Atelier Piano, AZEMA Musique, Notes in games...
- restauration : Thaï Garden, Planet Pizza, Ginger Palace, l'Etape, L'Horizon, Le Sultan, Les Romarins...
- téléphonie : Dircom-mobil-hut, M2H, Preti phone ....

L'avenue de l'Europe représente un axe important structurant l'activité commerciale au sein de l'agglomération. Les commerces situés sur cet axe (de St Jean de Védas à St Brès) représentent 24% des surfaces commerciales de vente de plus de 300m<sup>2</sup> de l'agglomération.

Cependant, il faut souligner la nature anarchique de l'implantation des commerces le long de cet axe et le manque d'intégration des établissements à leur environnement urbain ainsi que la prolifération des panneaux publicitaires qui contribuent à la détérioration du paysage urbain et à l'image négative de cette portion de la RN113. Les difficultés de circulation, de stationnements, et d'accès aux commerces (notamment pour les piétons) peuvent générer une baisse de la fréquentation de ces commerces. Dans le cadre de la mise en service de la deuxième ligne de tramway, cette portion de la RN113 doit faire l'objet d'une requalification globale.

### **Le centre ville**

Le centre ville, reste quant à lui un lieu privilégié d'implantation de commerces et services de proximité notamment sur la Place de la Liberté, l'Avenue Aristide Briand, l'Avenue Jean Jaurès, la rue Jules Ferry (moyenne surface (Leader Price), boulangerie, coiffure, alimentation, tabac/presse....)

Quelques petits pôles commerciaux secondaires de quartier sont à noter dans la zone agglomérée notamment la Place du Forum, le pôle des Centurions, celui des Mendrous, et le rond point Charles de Gaulle.

### **Le commerce et la réparation automobile**

Le commerce et la réparation automobile représentent plus de 28% des emplois du secteur commercial, les entreprises de ce secteur sont principalement localisées sur l'avenue de l'Europe - RN113 et dans les zones d'activités des Garrigues (garages, entreprises de dépannage...) et de l'Aube Rouge; cette dernière accueille notamment de nombreux concessionnaires automobile (SUZUKI, SKODA, LANCIA, FIAT, OPEL, SODIRA, MERCEDES BENZ) .

### **I-4-5 Zones d'activités**

La Communauté d'agglomération de Montpellier compte 85 zones d'activités dont une douzaine sont gérées par la SERM (Société d'économie de Montpellier Agglomération).

On dénombre sept zones d'activités sur la commune de Castelnaud-le-Lez parmi lesquelles on peut citer :

- Castelnaud 2000 : parc d'activités qui accueille essentiellement des entreprises spécialisées dans l'ingénierie et les technologies
- l'Aube Rouge : zone commerciale (grande surface alimentaire, commerces de biens d'équipements, concessionnaires automobile...)
- La Garrigue : zone artisanale regroupant des entreprises de réparation automobile, de commerces de gros, de travaux publics, de maçonnerie, de dépannage...
- BelleGarde : parc d'activités tertiaire
- Mas Rochet : pôle médical qui accueille des cliniques et résidences de soins.

Le sud de la commune est dédié à de nombreuses activités qui trouvent là un lieu d'implantation privilégié dans un environnement particulièrement attractif et dans une continuité avec le tissu d'entreprises de l'agglomération de Montpellier (zone d'activités d'Eureka qui accueille "Cap Omega": pépinière d'entreprises de 5000 m<sup>2</sup> destinés aux activités T.I.C (Technologies de l'Information et de la Communication), à l'image des activités innovantes implantées sur le parc d'activités du Millénaire).

Depuis 2006, une nouvelle zone d'activité, à proximité du Parc d'activités de Castelnaud 2000, le lotissement « Jean Mermoz », a été aménagé sur plus de 12 hectares, dont les 2/3 sont aujourd'hui commercialisés.

Les principales enseignes sont reportées sur la carte de localisation des zones d'activités : "Ville de Castelnaud-Le-Lez, zones commerciales et d'activités, Principales enseignes".

Aussi, dans un souci de doter son territoire de nouvelles zones d'activités, notamment impulsé par le fait que **les zones actuelles ne présentent plus qu'une très faible disponibilité foncière**, la commune de Castelnaud-le-Lez s'est dotée d'un nouveau lieu d'accueil au travers du projet de ZAC Extension du Parc Eurêka (dossier de création approuvé le 8 décembre 2008 par Montpellier Agglomération).

#### ▪ **L'opération « Jean Mermoz »**

La commune de Castelnaud-le-Lez, en partenariat avec Montpellier agglomération et la SERM, ont développé un nouveau site sur les anciens terrains d'IBM, entre Castelnaud 2000 et la Rue de la Vieille Poste. Celui permet d'accueillir des activités artisanales, tertiaires et de services pour environ 64 000 m<sup>2</sup> de SHON.

Le parti d'aménagement choisi pour ce « lotissement Jean Mermoz » est de mettre en scène le cadre de l'entreprise dans un paysage préservé et mis en valeur. Les plateformes de constructions sont regroupées au centre de chaque îlot, les franges restent naturelles, dénuées de clôtures, les voies sont réduites à leur fonction de desserte, maillé sur le réseau existant, et bordées de fossés, noues et bassins de rétention s'intégrant dans le paysage dans une logique de développement durable.

- **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 m<sup>2</sup> 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.



## I-5 Infrastructures de transports et déplacements

---

### I-5-1 Le réseau routier de Castelnau-le-Lez intégré plus globalement au fonctionnement du secteur Est de Montpellier

La desserte routière de Castelnau-le-Lez est principalement assurée par quatre grandes voies de circulation :

- La RN113 (ou « avenue de l'Europe » sur la commune) qui traverse le territoire d'Est en Ouest et qui relie la ville de Montpellier à celle de Nîmes.
- La RD 21, desservant depuis l'A9 et à partir de Montpellier, les communes de Clapiers et Jacou en traversant la commune de Castelnau-le-Lez du Sud au Nord en passant par le centre ville.
- La RD 65 qui est la voie de contournement Nord de l'agglomération montpelliéraine traverse le nord du territoire de Castelnau-le-Lez d'Est en Ouest.
- Le Boulevard Est de Liaison (BEL) qui établit une liaison Nord/Sud depuis octobre 2006 entre la RD 65, au droit du lycée G. Pompidou, et la RN 113.

La desserte des quartiers est assurée par un réseau de voies secondaires et de dessertes de lotissements.

#### ***I-5-1-1 Fonctionnement et dysfonctionnements du réseau viaire à l'Est de Montpellier***

Le fonctionnement et les dysfonctionnements du schéma actuel des voiries à l'est de Montpellier ont été analysés dans l'étude réalisée pour l'aménagement du boulevard Est de liaison RN113-RD65<sup>10</sup>. Il en ressort les éléments suivants :

Le réseau de voiries à l'Est de Montpellier présente une convergence de pénétrantes sur la ville de Montpellier. Pour juguler et redistribuer le flux de trafic résultant de cette convergence de pénétrantes, le réseau de la ville centre est constitué de plusieurs voies de ceinture :

- depuis l'Est, l'autoroute A9 et la RD65 constituent les itinéraires d'accès respectivement au Sud et au Nord de l'agglomération
- par contre, jusqu'à octobre 2006, seule la RD21 permettait d'assurer les liaisons Nord-Sud
- les flux d'accès au centre de Montpellier depuis l'Est se concentrent sur la RN113

Actuellement les fonctions de pénétrantes sont donc assurées par la RD21 et la RN113, qui n'ont ni les caractéristiques ni l'environnement adéquat pour les assurer.

#### **Parmi les dysfonctionnements qui en résultent on notera:**

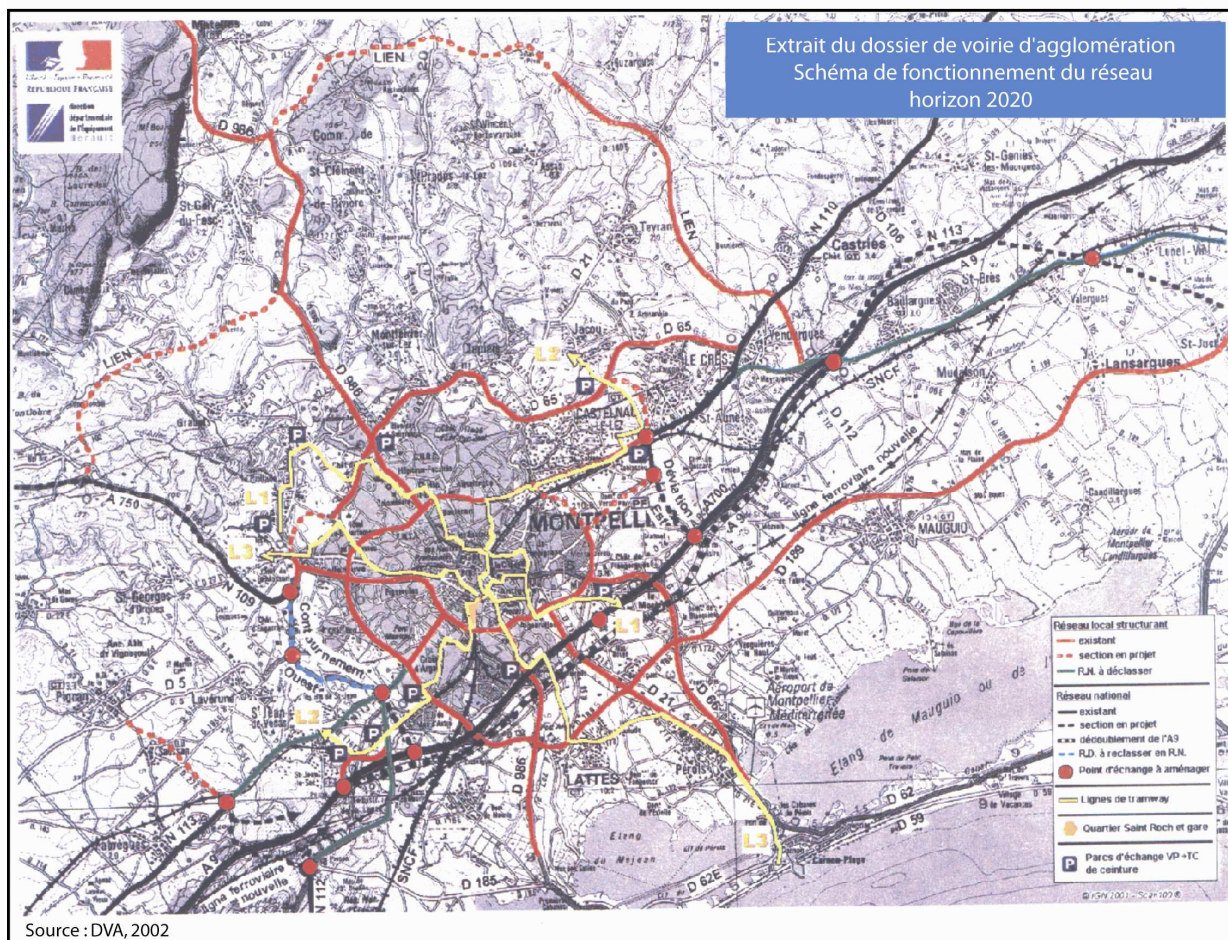
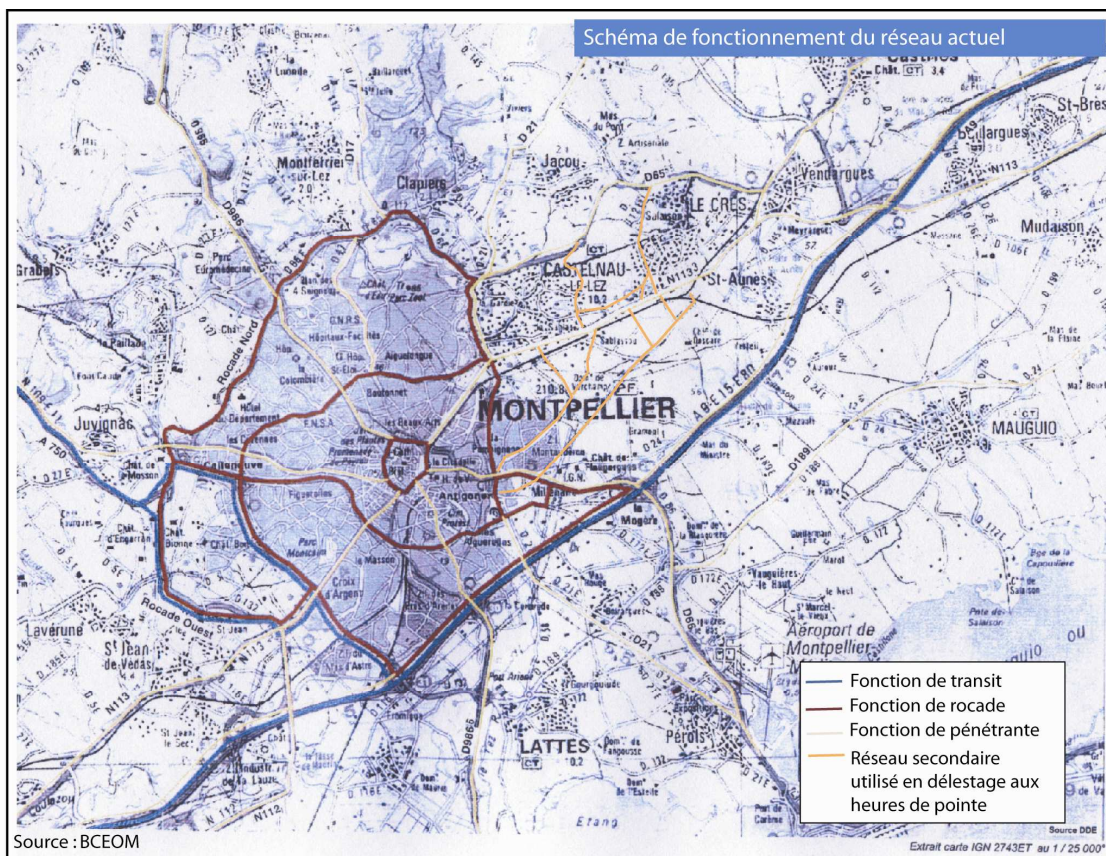
- la saturation aux heures de pointe sur la RD21 dans la traversée du centre de Castelnau-le-Lez (1810 à 2080 véhicules/h) mais aussi sur l'ensemble de l'Avenue de la Pompi gnane au sud. L'alternative du BEL devrait permettre de prévenir cette saturation.

---

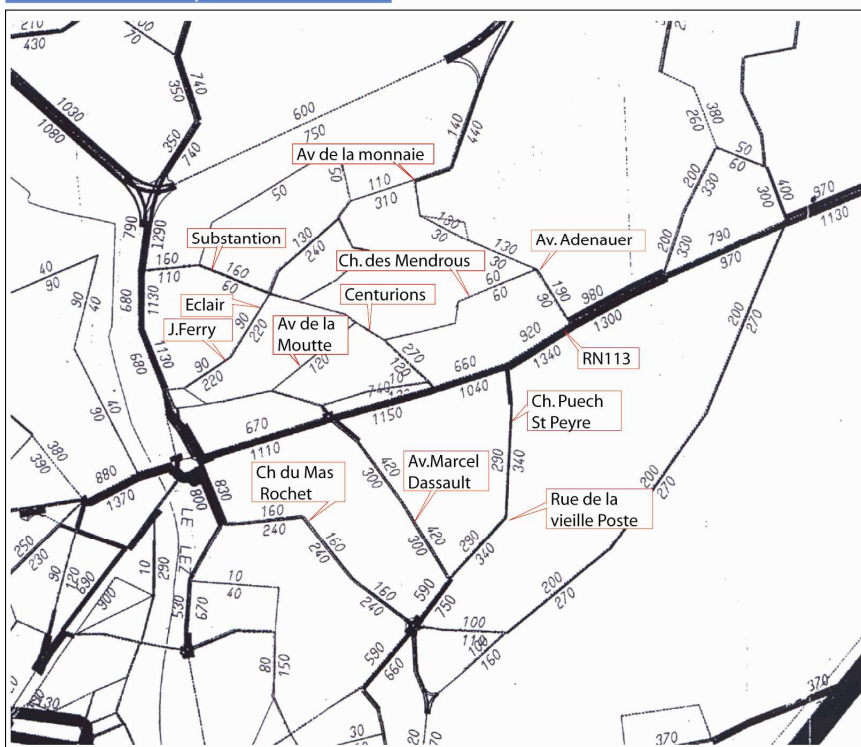
<sup>10</sup> Boulevard Est de liaison RN113/ED65 sur les communes de Castelnau-le-Lez et du Crès/note de présentation/Avril 2003.



- la saturation aux heures de pointe de la RN113 à la traversée des communes de Castelnau-le-Lez et du Crès (jusqu'à 2260 véh/h).
- le report d'une partie des trafics sur des itinéraires totalement inadaptés notamment dans les zones de lotissements et dans le secteur de plaine agricole au niveau de la commune de Castelnau-le-Lez.
- l'insécurité routière vis à vis des usagers de la route mais également des deux roues, des piétons et des nombreux accès riverains.
- l'ensemble de ces nuisances, liées aux insuffisances du réseau routier actuel, est appelé à s'accroître à la vue des perspectives d'évolution démographique ainsi que des projets, notamment de développement économique, générateurs d'un surcroît de trafic prévus pour l'est de l'agglomération montpelliéraine (cf. : carte situation 2010, trafic à l'heure de pointe du soir).

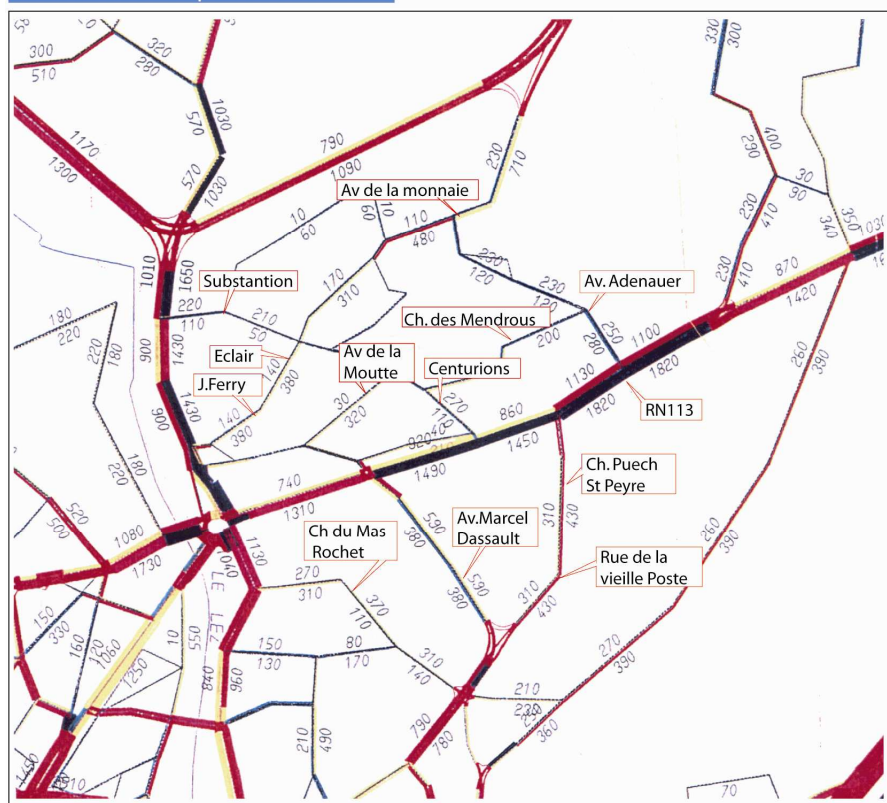


Situation 1995  
Trafic à l'heure de pointe du soir



Source : CETE, BCEOM

Situation 2010  
Trafic à l'heure de pointe du soir



Source : CETE, BCEOM

### **I-5-1-2 Projets d'infrastructures**

Le Dossier de Voirie d'Agglomération (DVA) a pour objet de définir les réseaux routiers structurants pour les agglomérations de plus de 20 000 habitants, à un horizon de 30 ans. Le projet du schéma de Maîtrise d'ouvrage d'Etat a été approuvé par décision du Ministre de l'équipement le 3 mai 2002.

Le Plan de Déplacements Urbains, a été arrêté par la Communauté d'Agglomération de Montpellier le 21 décembre 2001 et soumis au Conseil Municipal de Castelnau-le-Lez le 29 Avril 2002.

L'aire d'étude du PDU recoupe la quasi-totalité du DVA, porte le même diagnostic, et les solutions préconisées sont similaires.

L'accent est mis sur la nécessité de la réalisation d'une grande voirie de contournement générale du cœur de l'agglomération et le développement indispensable des modes de transports alternatifs à la voiture particulière.

Ces objectifs se concrétisent par différents projets à maîtrises d'ouvrages multiples sur le secteur Est de l'agglomération Montpelliéraine. La ville de Castelnau-le-Lez est directement concernée par ces projets structurants :

- **Prolongement de la rue de la Vieille Poste** : Afin de satisfaire les besoins de desserte du Sud-Est de l'agglomération, notamment des zones d'activités tertiaires actuelles et futures (Parc du Millénaire, Castelnau 2000, Eurêka, Domaine de Verchant), la Communauté d'Agglomération de Montpellier a aménagé le chemin de la Vieille Poste en boulevard urbain. Cette ouvrage en 2 x 1 voie intègre un traitement favorisant la circulation douce (deux roues, et piétons) et son emprise permet un traitement environnemental valorisant les espaces traversés. Il permet de relier le rond point B. Franklin, à Montpellier, au futur échangeur de la déviation Est de Montpellier (DEM). Son linéaire de 2,5 km est interrompu par trois rond point au droit de l'Avenue M. Dassault, du Chemin du Pech Saint Peyre et le rond point B. Franklin. Dans l'attente de la réalisation de la DEM, un carrefour giratoire établit une connexion avec le Chemin du Pech Saint Peyre.
- **Boulevard Est de Liaison entre la RN113 et la RD65** : Cette nouvelle voie sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Général de l'Hérault se développe entre les communes de Castelnau-le-Lez et du Crès, entre la RD65 au Nord, depuis le rond point implanté au droit du lycée Georges Pompidou, et la RN113 au sud, au droit de la limite communale. Ce dernier point de connexion constitue l'échangeur de la déviation Est de Montpellier (DEM). L'ouvrage, inauguré en octobre 2006, développe un linéaire de 1,9 km en 2 x1 voie avec des réservations permettant ultérieurement le doublement. Trois points d'échange sous forme de giratoires sont donc organisés, le troisième au droit de l'actuelle Via Domitia et du collège du Crès. Deux ouvrages d'art sont également implantés sur ce linéaire, à savoir un passage supérieur de l'avenue de Plankstadt et une passerelle piétonne reliant le site du collège du Crès à la station de tramway.  
L'infrastructure est traitée avec des caractéristiques de boulevard urbain. Son profil correspond, sur la base des trafics envisagés jusqu'en 2020, à une plate forme 2X1 voie de 7 mètres et deux trottoirs. Le projet prend en compte la protection acoustique des riverains grâce à une limitation des vitesses, à un traitement de sol spécifique, à l'aménagement de buttes acoustiques et à un traitement paysager de type « garrigue » composé d'essences locales.
- **Déviation Est de Montpellier** : en prolongement du Boulevard Est de Liaison, la Déviation Est de Montpellier (maîtrise d'ouvrage de l'Etat transférée au Conseil Général de l'Hérault) a pour objet le raccordement de la RN113 à l'A9. Le projet de Déviation Est de Montpellier tend à organiser un bouclage des infrastructures de contournement de l'agglomération

dans la continuité du projet de boulevard urbain de contournement Est. Il prolonge cet axe vers la rue de la Vieille Poste et au delà, vers l'A9.

Cette déviation participe à une logique de contournement qui tend à alléger la circulation sur la RN 113 (de près d'un tiers d'ici 2010) et à supprimer sa vocation de pénétrante. Elle crée donc les conditions de l'accueil de la deuxième ligne de tramway et de la requalification de cet axe urbain.

Le projet envisagé consiste à réaliser une infrastructure 2X2voies séparées par un terre-plein central, d'une longueur de 1000 m environ, jusqu'à la Rue de la Vieille Poste. Les échanges s'opéreront par deux carrefours giratoires implantés aux intersections de la RN113 et de la rue de la Vieille Poste.

La voie ferrée est franchie par un premier passage supérieur. Un second passage supérieur assure la continuité du chemin des Grès et une transparence fonctionnelle entre les communes de Castelnau-le-Lez et Le Crès. Des voies sont recrées de par et d'autre de l'ouvrage pour restaurer les dessertes tant locales qu'agricoles et assurer les circulations cyclables.

La première section aménagée est comprise entre l'avenue de l'Europe et la rue de la vieille poste.

- **Le boulevard du Mas de Rochet** : la Communauté d'Agglomération de Montpellier a entrepris dans le cadre des réflexions liées au PDU, la constitution du contournement du cœur de l'agglomération par le Sud. Ce projet est inscrit au PDU. Ce projet opère le raccordement depuis l'entrée de ville sur les berges du Lez, la station Charles de Gaulle, l'Avenue de la Pompignane vers le chemin du Mas de Rochet, le rond point B. Franklin puis l'Avenue Becquerel.

Le parti d'aménagement prévoit, en l'état des études actuelles, trois ronds point, le premier dans le secteur de l'Allée des Lacs, le deuxième au droit de la Clinique du Mas de Rochet et le dernier à l'intersection du boulevard et de la Rue de Salaison. Le profil de cette voie est variable avec une dominante de profil en 2 x 1 voie sur le territoire castelnauvien et de 2 x 2 voies sur Montpellier et au raccordement sur la voirie desservant le site de Charles de Gaulle. Un ouvrage sous voie ferrée doit permettre une transparence pour les véhicules et les itinéraires doux.

Ce projet est inscrit au Contrat Agglomération /Département ainsi que son financement.

Ce projet a donné lieu à l'arrêté préfectoral N°2007.01.1022 du 29 mai 2007 déclarant d'utilité publique l'opération d'aménagement de l'Avenue du Mas de Rochet et la cessibilité des parcelles nécessaires à sa réalisation. Dans ce cadre, la mise en compatibilité du PLU a consisté en la suppression de l'emplacement réservé communal C9 et sa substitution par un emplacement réservé communautaire Ca4. Aucune modification du règlement n'est requise.

- **Doublement de la RD65** : la mise à 2X2 voies de la RD65 entre le giratoire du Fesquet à Clapiers et le futur giratoire de Maumarin sur la commune du Crès est un aménagement essentiel dont la Maîtrise d'Ouvrage est assurée par le Conseil Général de l'Hérault. Ce projet inclut le réaménagement complet de l'échangeur de Navitaux et la refonte de l'ouvrage de la Rue des Eglantiers (passage inférieur)

Le projet de **Contournement Sud Autoroutier de Montpellier**, qui devait s'effectuer éventuellement par un dédoublement de l'A9 entre Baillargues et St Jean de Védas a vu l'enquête publique aboutir au prononcé d'un avis défavorable remettant en cause sa faisabilité.

Comme suite à la nouvelle définition de l'article 22 de la Loi « Libertés et responsabilités locales » relative aux Routes à Grande circulation, un projet de délimitation du réseau a été produit à la Commune le 4 août 2006.

Selon cet article 22 « Les Routes à Grande circulation, qu'elles que soient leur appartenance domaniale, sont les routes qui permettent d'assurer la continuité des itinéraires principaux et notamment, le délestage du trafic, la circulation des transports exceptionnels, des convois et transports militaires et la desserte économique du territoire et justifient, à ce titre, des règles particulières en matière de police de circulation... »

La Commune de Castelnaud Le Lez est intéressée par ce réseau au titre de la RD 613 (Ex RN 113) aujourd'hui déclassée en voie communale. Elle n'est plus utilisée pour les transports exceptionnels.

Ce projet acte la suppression de l'Avenue de l'Europe comme itinéraire de transports exceptionnels, suppression induite notamment par la réalisation de la deuxième ligne de tramway. Ce classement a également des incidences en matière d'urbanisme puisque les articles L 111-1-4, R 111-5 et R 111-6 du Code de l'urbanisme se réfèrent à cette notion.

L'article R 111-5 impose pour toute construction destinée à l'habitation un recul de 35 m de part et d'autres de l'axe des routes classées à grande circulation, ce recul ne valant plus dans les zones agglomérées au sens du code de la Route. Ce recul est porté à 25 m pour les constructions à un usage autre que l'habitation par l'article R 111-6.

Le 21 septembre 2006, le Conseil Municipal a donné un avis favorable à ce projet de réseau de Routes à Grande circulation.

## I-5-2 Réseau viaire communal

Le réseau routier de Castelnaud-le-Lez est structuré par les grandes voies de circulation (avenue de l'Europe, RD21 et RD65) qui assurent une fonction de pénétrantes à l'échelle du secteur Est de l'Agglomération Montpelliéraine.

Le passage de l'avenue de l'Europe et la RD65 induisent des coupures fortes dans le territoire Castelnaudien scindant la commune en trois parties distinctes tant du point de l'occupation du sol que de leur desserte :

- **L'avenue de l'Europe (ex RN113)** doublée de la voie ferrée représente une double barrière physique au sud de laquelle le secteur agricole à l'ouest parcouru de chemins de campagne (rue de la Vieille Poste, chemin du Pech St Peyre, chemin des thermes...) se distingue du secteur d'activités desservis par l'avenue Marcel Dassault, l'avenue de la Pompignane et le chemin du Mas de Rochet.

Le franchissement de l'avenue de l'Europe se fait en quatre points : Avenue de la Pompignane, Chemin du Pech St Peyre, Avenue Marcel Dassault et, à l'Est, la DEM.

Le franchissement de l'Avenue Marcel Dassault s'opère par un passage à niveau.

- **Au nord de l'avenue de l'Europe**, se trouvent le centre ville et les zones de lotissements ainsi que les zones d'activités de l'Aube Rouge et des Garrigues.
- Le centre ville est traversé par la RD21 (Avenue J. Jaures et A. Briand) saturée aux heures de pointe (2330 véhicules/h), et occasionnant encombrements et pollution dans le centre ancien, amplifié par le dynamisme commercial de cette partie de la ville, et des problèmes de stationnement notamment Place de la Liberté et Avenue Jean Jaurès.

L'aménagement du BEL (Boulevard Est de Liaison) est de nature à améliorer cette situation en créant une alternative attractive au flux Nord/Sud.

- Les zones de lotissements sont desservies par un réseau viaire peu lisible et sans aucune hiérarchie, constitué de dessertes de lotissement et d'impasses inadaptées. Les chemins de Substantion, des Centurions, des Mendrous, les avenues Adenauer, Ampère et de la monnaie poursuivie par l'Avenue de Lattre de Tassigny sont les plus empruntées.
- La desserte interne des zones d'activités est plus structurée
- Il est à noter un manque généralisé de signalétique accentuant le manque de lisibilité de cette partie de la commune et la quasi-absence d'aménagements de cheminements piétons et deux roues excepté à proximité du Lycée Georges Pompidou où il existe une portion de piste cyclable le long de l'avenue de la Monnaie mais qui n'est pas connectée à la zone agglomérée.
- **Au nord de la RD65**, quasi-déconnectée du reste de la commune, se trouve une zone pavillonnaire moins dense dont les dessertes internes se font essentiellement à partir du chemin de Caylus, en contre bas de la RD65, voire à partir de la commune de Clapiers. La desserte de ce quartier directement à partir de la RD65 n'est pas possible. La liaison avec le reste de la commune se fait en deux points :
  - à partir des rues de l'Olivette et des Eglantiers (passage inférieur)
  - à l'ouest, à partir de l'avenue Jean Jaurès (RD 21)

A ces dysfonctionnements liés au manque de relations entre les différents secteurs de la commune, à l'absence de lisibilité et de hiérarchie dans la partie centrale constituée de lotissements, s'ajoutent les conséquences de la saturation du réseau principal à l'échelle du secteur Est de l'agglomération montpelliéraine sur le réseau secondaire de Castelnaud-le-Lez, à savoir :

- le report d'une partie des trafics des routes principales saturées sur des itinéraires totalement inadaptés : voirie de lotissement au nord de la RN113 (chemin des Mendrous, Avenue de Plankstad) et chemins de campagne souvent étroits au sud (av. Marcel Dassault (720 véh/j), chemin de Pech St Peyre (630 véh/h), rue de la vieille poste : 630 à 1340 véh/h). Sur la RN113 aux inconvénients liés aux pertes de temps sur le réseau s'ajoute une importante disqualification des espaces urbains traversés.
- L'insécurité routière vis-à-vis des usagers de la route mais également des deux roues, des piétons et des nombreux accès riverains. Cette insécurité se situe essentiellement sur la RN113 (le bilan des accidents de 1998 à 2002 était de 63 accidents dont 4 mortels) mais on la retrouve également de plus en plus sur les itinéraires de report, notamment dans les zones de lotissements. Il faut noter par ailleurs, une insécurité importante devant certains établissements publics et scolaires (surtout en ce qui concerne les écoles et collège aux entrées et sorties des élèves).

La réalisation des projets de contournement et la mise en oeuvre d'une politique de transports en commun notamment avec la mise en service de la deuxième ligne de tramway à l'échelle du secteur Est de Montpellier doivent contribuer à fluidifier le trafic sur les axes principaux et à redonner aux voies de report leur fonction initiale de desserte interne communale. La mise en place d'une politique favorisant la circulation douce (aménagement de cheminements piétons et deux roues) est également préconisée dans le PDU.

## I-5-3 Transports en commun

### 1-5-3-1 Réseau de bus

Avant la réalisation de la deuxième ligne de tramway et le redéploiement des lignes de transport en commun « classique », cinq lignes de bus du réseau de l'agglomération desservent la commune de Castelnau-le-Lez à partir de Montpellier :

- traversant le centre de la commune et les zones de lotissements vers le lycée Georges Pompidou
- vers Clapiers
- vers la zone d'activités du Mas Rochet
- vers Vendargues par la RN113
- vers Le Crès par la RN113

La mise en service de la 2<sup>ème</sup> ligne de tramway permet le redéploiement des lignes d'autobus dans l'agglomération et à Castelnau-le-Lez.

La logique consiste à organiser par autobus les rabattements vers les stations et en particulier vers les pôles d'échange de la place Charles de Gaulle, du Sablassou et du Lycée Georges Pompidou. Les lignes de bus s'écartent du corridor d'attractivité du tramway pour desservir de nouveaux secteurs.

**- La ligne 35 (ancienne ligne 4)** reprend le tracé de la ligne 4 sur le Boulevard du Mas de Rochet, mais son tracé dessert désormais la place Charles de Gaulle, le Centre historique, puis les quartiers les plus denses et les principaux pôles d'attractivité : Résidence les Mûriers, Collège Frédéric Bazille, Parc d'activité la Garrigue, Lycée Georges Pompidou. Elle empruntera la rue Jules Ferry dans les deux sens avec des arrêts à l'Hôtel de Ville, plus proches du Centre. Cette rue est le premier axe réservé aux déplacements doux et au transport en commun.

Cette ligne est repositionnée plus au nord de la commune, pour tenir compte du tramway, facilement accessible à pied et opérer un rabattement utile vers les stations Charles de Gaulle et Pompidou.

Cette nouvelle ligne permettra de desservir les principaux générateurs de déplacement de Castelnau Le Lez : Palais des Sports, résidence foyer des muriers, piscine, Halle des Perrières, Centre A. Malraux, Hôtel de ville, CCAS, médiathèque, collège F. Bazille. Son amplitude de service s'étalera de 6H30 à 20H30.

La fréquentation attendue sera de l'ordre de 300 voyages/jour. Sa fréquence répondra à un cadencement à l'heure.

**- La Ronde** effectue toutes les 15 minutes la jonction de l'Avenue de la Pompignane vers l'avenue de la Justice de Castelnau via la station Place Charles de Gaulle.

**- La ligne 22** depuis le terminus du Tramway en limite nord de notre commune, dessert un des principaux pôles d'emplois de l'agglomération, le secteur « hôpitaux – facultés » via Jacou, Clapiers Cap Alpha. Elle est connectée à la station de tramway « Saint Eloi »



### **1-5-3-2 Tramway et transport ferroviaire.**

La première ligne de tramway (Nord/Sud) ne dessert pas la commune de Castelnaud-le-Lez. Cependant, le pôle d'échange le plus proche est celui du « Corum » à environ 5 minutes en voiture de Castelnaud-le-Lez mais à environ 20 minutes en bus. De même, la desserte des pôles universitaires est problématique (de 40 à 60 min depuis Castelnaud-le-Lez).

La deuxième ligne de tramway à l'échelle de l'agglomération de Montpellier trace un axe de transport en commun Nord Est / Sud ouest desservant les communes de Jacou, Castelnaud-le-Lez (9 stations de tramway), Montpellier et St Jean de Védas.

Cette deuxième ligne de Transport collectif en site propre développe un linéaire de 19,8 km dont 6 km sur Castelnaud le Lez, parsemé de 34 stations dont 8 sur Castelnaud le Lez

Le service est assuré de 4H55 le matin à 1H30 avec un passage de rame toutes les 7 à 8 minutes jusqu'à la station Notre Dame de Sablassou et un passage de rame toutes les 15 minutes au-delà.

A partir de la station Notre Dame de Sablassou, la plateforme est en voie unique, la réservation foncière étant acquise pour l'implantation d'une double voie.

Cette ligne de tramway assure des fonctions « classiques » en terme de :

- liaison entre Montpellier et deux des plus importantes communes de l'agglomération en terme démographique et économique (Castelnaud-le-Lez et St Jean de Védas)
- desserte de pôles d'attractivité stratégiques notamment au niveau de Castelnaud-le-Lez : l'Avenue de l'Europe, la zone d'activités de l'Aube Rouge, le Lycée Georges Pompidou
- d'anticipation des besoins en déplacements à long terme en proposant une alternative aux déplacements en voiture particulière, et en réduisant de manière significative le trafic notamment sur l'Avenue de l'Europe,

Les correspondances Tramway/bus sont organisées depuis plusieurs stations :

- Station Jacou : vers la ligne 22 (Jacou, Clapiers, Saint Eloi)
- Station Georges Pompidou : vers la ligne 35 (G. Pompidou/Mas de Rochet)
- Station Notre Dame de Sablassou :
  - vers la ligne L21 (Vendargues)
  - vers la ligne L29 (Baillargues)
  - vers la ligne L30 (Le Crès)
  - vers la ligne L31 (Castries)
- Station Charles de Gaulle :
  - vers la ligne 35 (G. Pompidou/Mas de Rochet)
  - Vers la Ronde

La mise en service de la deuxième ligne de tramway est également une opportunité de restructuration du paysage urbain et d'amélioration du fonctionnement urbain global par la requalification et la recomposition de quartiers.

De manière générale, le passage du tramway permet le reclassement de la RN113 en voie communale grâce à une opération de requalification urbaine de l'Avenue de l'Europe et de ces abords visant à solidariser les deux parties de la commune et à attribuer des espaces sécurisés aux piétons.

Elle induit également des possibilités de renforcement des secteurs d'activités et du dynamisme commercial voire l'émergence de nouveaux pôles d'activités et vise à créer de nouvelles habitudes notamment avec l'aménagement de pôles d'échanges et d'espaces publics.

Aussi, la traversée à la frontière des zones pavillonnaires à l'est de la commune de Castelnaud-le-Lez permet la desserte des lotissements et des zones d'activités des Garrigues et de l'Aube Rouge ainsi que du collège du Crès.

Plus concrètement, le passage de la deuxième de tramway permet l'aménagement<sup>11</sup> :

- **du pôle d'échange multimodal « Charles de Gaulle »** : La situation de cet espace urbain en rotule entre les villes de Montpellier et de Castelnaud-le-Lez, dans un site remarquable le long du Lez a déclenché une réflexion globale dépassant le cadre de la réalisation d'un pôle d'échange.

Le parti d'aménagement acté par la commune à travers une révision simplifiée du POS approuvé le 08 décembre 2005, repose notamment sur :

- L'Esplanade « Charles de Gaulle » : Dans un projet où le plan de circulation est directif de l'aménagement, l'esplanade et sa position face à la station de Tramway « Charles de Gaulle » joueront un rôle prépondérant pour la qualité de vie et l'animation urbaine. Cette esplanade structurée autour d'une fontaine permettra de réaliser une unité entre l'avenue de la Pompignane et l'arrêt du tramway Charles de Gaulle. Elle organisera également un lieu de vie et de rencontre entre les passagers du tramway, les commerçants et les écoliers.

Ses caractéristiques s'appuient sur des dimensions à l'échelle du contexte urbain environnant : 80 m de long, 13 m dans sa partie la plus étroite et 27 m dans sa partie la plus large.

Du point de vue paysager, cet espace public fera l'objet d'un aménagement de qualité avec un traitement en béton désactivé, structuré au moyen de bandes en sol (pierre) intégrant une série d'arbres à haute tige, des éclairages, une fontaine « jet d'eau », et du mobilier urbain.

L'aménagement du secteur intègre également des liaisons piétonnes et cyclables.

- L'extension de l'Ecole Vert Parc : Elle consistera en la création d'une classe supplémentaire de 80 m<sup>2</sup>, d'un dortoir de 80 m<sup>2</sup> et de circulations pour 15 m<sup>2</sup> soit une superficie totale de 175 m<sup>2</sup>. Cette extension s'appuiera sur la structure de l'école actuelle conçue dès l'origine dans cette perspective..
- Le réaménagement de l'Avenue de la Pompignane : Ses objectifs consistent à améliorer et pacifier la circulation du quartier.

Dans cette perspective, le projet de réaménagement consiste en une mise en sens partielle unique avec un accès organisé depuis le carrefour Charles de Gaulle. Ce régime tend à prévenir tout flux de transit « parasite » depuis les infrastructures communautaires. Il permet également de sécuriser ce parcours en le réaffectant en voie de desserte pour le quartier et l'école Vert Parc. Un carrefour est mis en place pour organiser les liaisons avec la rue des Anémones. L'aménagement intègre un itinéraire doux bi fonctionnel.

<sup>11</sup> Ville de Castelnaud-le-Lez - Plan de déplacements urbains de l'agglomération de Montpellier - avis approuvé par le conseil municipal-29 Avril 2002.

Ce programme constitue le prolongement urbain de la deuxième ligne de tramway et s'opérera vis-à-vis de ce dernier dans une logique de perméabilité.

Cette organisation privilégiera l'implantation des constructions selon un îlot compact et homogène, avec une forme urbaine forte, bordée par les espaces publics aménagés et opérant comme un signal fort en entrée de ville.

- **du pôle d'échange multi modal « Sablassou »** : « l'aménagement par la Communauté d'Agglomération du second pôle d'échange multimodal au carrefour de l'avenue de l'Europe et du chemin du Pech St Peyre crée une ouverture vers ces espaces et permet d'envisager une urbanisation (habitat et/ou activités) vers le sud à partir de ce point. La réalisation du pôle d'échange intègre l'aménagement d'un parking relais à forte capacité ».

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

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 assurent les conditions de réalisation de ce pôle multi modal et sont traduites par une orientation particulière d'aménagement.

Les principes d'aménagement se décomposent en différents axes :

- Créer un parc de logements diversifié par sa nature, intégrant du logement social, et par ses formes urbaines.
- Respecter le parti d'aménagement global conduisant à préserver de larges perspectives paysagères, à orienter les bâtiments vers les espaces agricoles proches et à mettre en oeuvre une transition sensible avec les franges naturelles.
- Mettre en oeuvre un maillage du site respectant son échelle et respectueux d'une certaine hiérarchie viaire.

La Région Languedoc Roussillon a diligenté en 2006 une étude sur l'axe ferroviaire Lunel-Montpellier-Sète qui tend à satisfaire au mieux les besoins en déplacements périurbains. Dans le cadre de cette étude, la Commune a pu faire valoir l'inscription de ce site comme hypothèse d'arrêt intermédiaire entre la gare de Montpellier et celle qui pourrait être implantée à Baillargues. La capacité de report modal est confortée par l'urbanisation dense qui existe sur l'Avenue de l'Europe et par le potentiel d'urbanisation à court terme du quartier « Sablassou ».

- **du linéaire de l'Avenue de l'Europe** : « Le passage du tramway induira une requalification des espaces limitrophes. Le chantier, la requalification de l'Avenue de l'Europe en une voie urbaine (2 x 1 voie), sûre et esthétique et la réorganisation des flux, provoquera le renouvellement du tissu urbain de l'Avenue de l'Europe (bureaux, activités, habitat, activités de loisirs, prestataires de services).

- **Le Lycée George Pompidou** : Incontournable de par sa situation stratégique au carrefour du BEL et de la RD65, cette station de tramway est un lieu privilégié pour l'aménagement d'un pôle multi-modal. Le transport scolaire ne peut que conforter cette intermodalité. Ce pôle est structuré et desservi par des infrastructures routières lui conférant une attractivité pour les communes du Nord et de l'Est de l'agglomération. L'instauration d'une zone d'équipement public en face de ce pôle tend à prévoir l'implantation de bâtiments appuyés sur cette capacité de desserte.

## I-5-4 Circulation douce

### I-5-4-1 Circulation deux roues

Les aménagements cyclables existants actuellement sur la commune sont les suivants :

- Une piste bidirectionnelle sur trottoir au droit du Lycée Georges Pompidou sans continuité de part et d'autre.
- Une piste en site propre le long de la voie ferrée SNCF, en prolongement du chemin de Verchant jusqu'au chemin du Mas Rochet
- L'amorce de la piste sur la rue Pompignane qui se continue par la suite sur Montpellier.
- Une piste depuis Navitau sur la RD21 vers le nord et dans les Jardins de Vert Parc.
- Une piste sur la rue de la Vieille Poste.
- Une piste sur les Jardins de Vert Parc.

Le réseau deux roues comportait en 2005 3400 ml sans continuité ou objectif de transit qui se répartissent de la manière suivante : 500 m sur l'avenue de Lattre de Tassigny, 750 m sur la RD21 vers Jacou, 540 m au sud de la voie SNCF, 250 m sur l'avenue de la Pompignane et 1100 m sur le chemin d'entretien du schéma hydraulique Cantegril (VTT).

Le réseau comporte, en 2006, 11 220 ml supplémentaires dont 150 m sur la Rue de Salaison (Ville de Montpellier), 1960 m le long de la Rue de la Vieille Poste (Montpellier Agglomération), 1020 m sur l'avenue M.Dassault, 870 m sur le chemin du Puech St Peyre, 870m sur la DEM (Etat), 2000 m sur Perrières-Galine (opération Tramway), 120 m de la Galine vers le Collège F. Bazille, 610 m entre le Palais des sports et le cimetière, 3250 m sur le corridor Castelnau-Le Crès depuis la RN113 jusqu'au terminus Jacou (plutôt VTT).

**La deuxième ligne de tramway et la requalification de l'avenue de l'Europe constituent enfin l'opportunité d'organiser un ambitieux schéma de déplacements doux<sup>12</sup>, c'est-à-dire piétons et cycles (liaisons avec les stations de transports en commun), qui s'inscrit parfaitement dans les nouvelles exigences réglementaires (composante essentielle du SCOT et du PLU).**

Ces itinéraires s'articulent en plusieurs axes :

- **un axe Est-Ouest** : depuis le pont sur le Lez jusqu'à la limite communale avec la commune du Crès. Ce tracé empruntera les Rues de la Galine et des Perrières et l'Avenue de l'Europe.
- **un axe Nord-Sud** : depuis l'Avenue de Plankstadt jusqu'au terminus sur la commune de Jacou. La piste de service prévue le long de la plate forme est structurée pour recevoir une circulation deux roues sur tout ce linéaire de garrigue.

<sup>12</sup> Ville de Castelnau-le-Lez -Plan de déplacements urbains de l'agglomération de Montpellier - avis approuvé par le conseil municipal-29 Avril 2002.

- **un axe Est-Ouest au sud de la voie ferrée** : du pôle multimodal « Sablassou », vers la piste cyclable de la Pompignane via le chemin du Clos de l'Armet puis la piste cyclable existant entre l'Avenue Marcel Dassault et le Boulevard du Mas Rochet

Dans cette perspective, la commune de Castelnau-le-Lez a lancé une étude sur les déplacements en modes doux réalisée par le bureau Altermodal.

Cette étude s'articule autour des principes suivants :

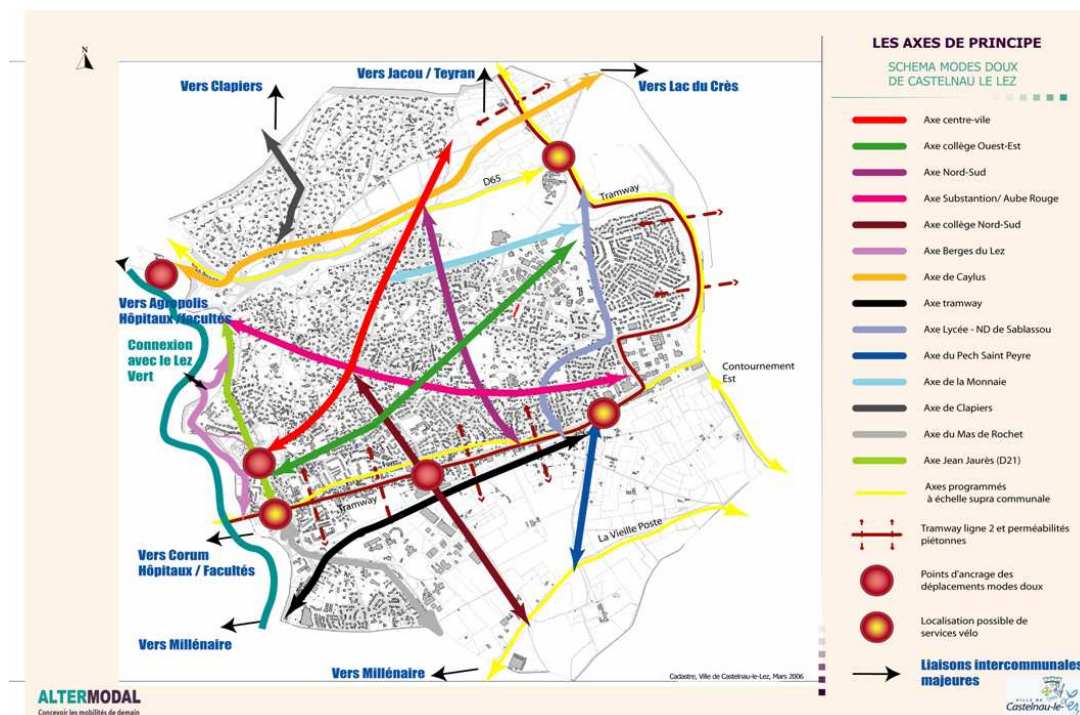
- assurer les continuités cyclables et piétonnes intra et intercommunales
- Hiérarchiser les priorités
- Eviter la dispersion des actions pour une vision programmée
- Concertation de la population et des représentants des associations d'usagers.

Les priorités communales ont été définies sur la base d'objectifs prédéfinis :

- aménager les axes majeurs de déplacements et relier les pôles générateurs de trafic
- desservir les arrêts tramway
- favoriser une approche de proximité : sécuriser les abords des écoles, résorber les points noirs de sécurité
- prendre en compte les éléments de programmation urbaine, de voirie, de réseaux et les opportunités foncières
- constituer une référence à suivre pour tous les aménagements de voirie à venir.

**Cette étude a été validée par le Conseil municipal le 26 juin 2006. La délibération prescrit donc la définition de 13 axes prioritaires de déplacements en modes doux.**

Trois de ces axes sont qualifiés « d'ultra prioritaires ». Sur chacun de ces axes, découpés en tronçons de voirie, des propositions d'aménagement ou préconisations simples ont été validées.



Ces différents axes seront valorisés par la mise en place d'un partage de la voirie pour les différents modes de déplacements et particulièrement pour les modes doux de types cyclables ou piétons.

Les coûts et l'échelonnement des aménagements préconisés sont hiérarchisés dans le temps.

Une charte d'accessibilité des modes doux (annexée au PLU) établit une véritable ligne directrice d'aménagement de voirie dépassant les simples normes techniques.

### ***I-5-4-2 Circulation piétonne***

Le réseau de voirie actuel est caractérisé par un niveau d'équipement piétonnier hétérogène, souffrant ponctuellement de gabarit et d'équipements inadaptés aux déplacements doux et aux personnes handicapées.

L'étude Altermodal, validée par le Conseil municipal le 26 juin 2006, prescrit la définition d'axes piétonniers fondés sur des principes affirmés.

Il s'agit tout d'abord d'optimiser les cheminements vers les stations tramway

Depuis le tracé du tramway, différents axes de cheminements piétons devront ainsi être réalisés<sup>13</sup> :

- le raccordement piétonnier des centres anciens et administratifs de la commune vers la station de tramway de Clairval, via l'Allée de l'Honneur réaménagée récemment sur la rive nord de l'Avenue de l'Europe . Ce lien est d'autant plus essentiel que cette station draine la population très importante des résidences Clairval, Corfou, Castelnau Mendrous, Sardanne et de nombreux équipements : Lycée agricole de la Fondraie, centre administratif de la commune et Place Jean Doumergue.

Au Sud, l'aménagement des « Jardins de Vert Parc » a permis d'instaurer une transparence piétonne par la réalisation d'accès piétonniers sécurisés depuis le quartier de Vert Parc vers l'Avenue de l'Europe et les stations Charles de Gaulle (par la rue des Anémones) et Clairval. Le futur quartier devant émerger sur le site du complexe sportif J.Fournier s'attachera à optimiser la desserte piétonne vers cette même station Clairval.

- Un second itinéraire piéton permettra de créer une liaison depuis le quartier du Languedoc vers l'Avenue de l'Europe et le pôle d'échange de Sablassou.

Outre ces aménagements spécifiques, la sécurité de ces deux modes doux sera mise en valeur par l'aménagement du TCSP sur une plate forme implantée en position centrale sur l'avenue de l'Europe. Cette plate-forme infranchissable aux véhicules séparera les deux voies de circulation automobile de façon radicale et donc parfaitement sécurisée.

Un second principe majeur consiste à renouer les liens traditionnels de la cité historique vers le fleuve à qui elle tournait trop le dos. Les cheminements piétonniers depuis le centre historique vers les berges du Lez sont définis tant dans le cœur de ville qu'en aval et en amont du centre.

<sup>13</sup> Ville de Castelnau-le-Lez -Plan de Déplacements Urbains de l'Agglomération de Montpellier-avis approuvé par le conseil municipal-29 Avril 2002.

En amont, l'impasse Racine permet une transparence vers le parc Monplaisir par un cheminement pentu, à créer. En aval, la Rue du Prado et les cheminements instaurés sous le Pont de la Concorde permettent un accès sécurisés et agréables à l'eau.

Le troisième axe de réflexion se tourne lui aussi vers le passé pour redécouvrir les chemins romains et médiévaux : La Voie Domitienne mérite de recevoir un aménagement, déjà programmé dans le cadre de l'opération des « Allées de César ». Les conditions de cet aménagement, dont ses emprises et les limites d'intervention, ont déjà donné lieu à des contacts avec la DRAC.

Le Chemin de Saint Jacques de Compostelle reprend le parcours romain puis poursuit sa route vers le centre ville par l'Avenue de la Monnaie, le Chemin du Thym, la Rue J. Ferry, la Place de la Liberté et le Chemin du lez. Empruntant désormais le Pont de la Concorde, le pèlerin poursuivra vers l'Eglise Saint Pierre, point final de cette étape. Ce chemin de Saint Jacques de Compostelle est classé au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Ces cheminements, outre leurs valeurs historique et symbolique, sont particulièrement empruntés par les pèlerins mais aussi les randonneurs (GR), les sportifs ou encore les lycéens.

La quatrième axe est ludique et correspond à une fonction de loisir. Le parcours sportif C. Besson s'étend sur 2,5 km dans un site arboré et agréable. Une continuité pourra s'établir de façon complète vers les itinéraires piétons qui ceinturent la totalité du nouveau quartier du « Domaine des Oliviers », par le passage inférieur sous la RD 65. Ce passage doit en effet être élargi à 11 m dans le cadre du projet de doublement de cette infrastructure.

Ce linéaire de promenade ou de parcours sportif établit alors une boucle d'environ 10 km qui emprunte la piste d'entretien créée le long du ruisseau de Courtarelle.

L'extension du parcours sportif dans la pinède surplombant le lycée G. Pompidou est programmée et reprend des cheminements existants.

A terme, ces linéaires doux devraient se connecter sur les réseaux à instaurer dans les secteurs de Courtarelle (équipements sportifs) et du « Mas de Caylus » pour desservir des pôles d'attractivité extrêmement forts : Equipements publics, station tramway, Lac du Crès.

## I-5-5 Déplacements

### I-5-5-1 Déplacements domicile-travail

Selon le dernier recensement général INSEE de 1999, ce sont au total 7490 déplacements domicile-travail qui s'effectuent entre Castelnaud-le-Lez et les autres communes :

- 3872 sorties : c'est-à-dire 3872 déplacements d'actifs castelnaudviens qui vont travailler dans les autres communes
- 3618 entrées : c'est-à-dire 3618 déplacements d'actifs des autres communes qui viennent travailler à Castelnaud-le-Lez.
- A ces flux intercommunaux, il faut ajouter les déplacements d'actifs au sein même de la commune qui correspondent aux 1250 actifs castelnaudviens qui travaillent sur leur lieu de résidence.

La grande majorité (54%) des déplacements domicile-travail s'effectue avec Montpellier : 4036 déplacements journaliers avec un nombre de sorties supérieur à celui des entrées.

Par contre, on observe le phénomène inverse (nombre d'actifs qui vont travailler sur Castelnaud-le-Lez supérieur au nombre d'actifs castelnaudviens allant travailler sur ces communes) avec les communes voisines essentiellement situées à l'est : Clapiers, Jacou, Vendargues, Le Crès et Castries (pour un nombre journalier de déplacements supérieur à 100).

On relève donc un équilibre des flux pendulaires, Castelnaud Le Lez constituant un pôle d'emploi important.

De nombreux déplacements (>200 déplacements journaliers) s'effectuent également avec les pôles d'emplois de Mauguio et de Lattes.

L'analyse des flux domicile-travail (pour la commune de Castelnaud le Lez) fait ressortir l'importance des déplacements dans le secteur Est. Ces déplacements pendulaires constituent en partie la cause de la saturation des axes principaux de desserte du secteur.

### I-5-5-2 Autres types de déplacements

Actuellement, les déplacements « obligés » c'est à dire domicile-travail et domicile-études (qui s'effectuent en majeure partie vers le pôle universitaire de Montpellier) sont en nette diminution au niveau national. Ces derniers représentent de manière générale près de 30% du total des déplacements.

Dans cette hypothèse, on peut évaluer le nombre total de déplacements journaliers entre Castelnaud-le-Lez et les autres communes à près de 25000.

Toutefois, ce sont les déplacements domicile-travail qui sont les plus faciles à capter par les transports collectifs car ils correspondent à des flux importants sur des horaires restreints.

Par contre, les motifs pour les achats (15%) ou les loisirs (14,5%) sont en forte hausse ainsi que les déplacements pour motif d'accompagnement (10,7%).

Ainsi, les commerces situés le long de la RN113 et les centres commerciaux occasionnent de nombreux déplacements au sein même de Castelnaud-le-Lez, mais également entre Castelnaud-le-Lez et les autres communes, notamment avec Montpellier qui concentrent la majorité des équipements (publics, culturels, de loisirs etc.) et commerces notamment dans le domaine de l'équipement de la personne (centre ville et centre commercial Polygone) et avec les communes



sur lesquelles sont installées des grandes surfaces Saint Aunès (Leclerc), Pérols (Auchan), Saint Clément de Rivière, Lattes et St Jean de Védas (Carrefour).

Les motifs de déplacements secondaires représentent 20% des flux. Ces motifs secondaires sont ceux qui n'ont pas pour origine le domicile. Ainsi, Les personnes qui travaillent, afin d'optimiser leurs déplacements, intercalent souvent dans leur trajet un autre motif ; par exemple accompagner un enfant à l'école ou une halte dans un petit ou moyen commerce.

Cela signifie que les actifs qui viennent travailler à Castelnaud-le-Lez vont effectuer non seulement un déplacement domicile-travail entre Castelnaud-le-Lez et leur lieu de résidence, mais sont également susceptibles de se déplacer durant la journée pour des motifs secondaires. Cela a pour conséquence la multiplication des déplacements au sein même de la commune.

### ***I-5-5-3 Modes de déplacements***

Pour les flux domicile-travail entre Castelnaud-le-Lez et les autres communes, le mode de déplacement le plus utilisé est la voiture particulière.

	<b>Voiture particulière</b>	Deux roues	Transports en commun
Castelnaud-le-Lez	<b>Entre 60 et 80%</b>	Entre 4 et 6%	Entre 4 et 8%

Pourtant Castelnaud-le-Lez figure, de ce point de vue, parmi les communes de l'agglomération qui utilisent le moins ce moyen de transport (avec Montpellier et Villeneuve-les-Maguelone). Paradoxalement, les ménages castelnaudviens sont très motorisés avec 11 % de détenteurs de 3 voitures et plus, 45 % de détenteurs de 2 voitures et 44% de ménages possédant 1 voiture.

Inversement, les modes deux roues et transports en commun, même s'ils représentent une faible part des modes de déplacement, sont plus utilisés à Castelnaud-le-Lez que sur le reste de l'agglomération.

Cette répartition des modes de déplacements s'explique par la proximité de Castelnaud-le-Lez de la ville centre Montpellier et par une bonne desserte en transports en commun.

La mise en service de la deuxième ligne de tramway devrait largement modifier cette répartition des modes de déplacements en accordant aux transports en commun une part plus significative.

Par ailleurs, des lignes de « pédibus » se sont mises en place en 2006 sur des initiatives privées accompagnées par la Commune et tendent à offrir une alternative aux déplacements en voitures particulières qui saturent les abords des écoles aux heures de rentrée scolaire.

Ces lignes desservent depuis un réseau mis en place (signalétique) les écoles de Jean Moulin, Mario Roustan, les Chênes et Saint Exupéry.

Ces solutions présentent de multiples aspects positifs : Ils réduisent les flux de circulation mais jouent également un rôle social dans les quartiers en créant des relations entre riverains, ils ont un apport pédagogique sur les enfants qui appréhendent les règles élémentaires de sécurité routière et de sensibilisation aux déplacements doux et à l'écologie. Ils sont également bénéfiques pour l'enfant à travers la marche à pied et la tranquillisation que ce cheminement procure avant l'entrée en classe.

## I-5-6 Stationnement

La réflexion distingue le stationnement privé du stationnement public.

Cette distinction repose sur la forte capacité de rotation qui caractérise un stationnement public géré par des systèmes de tarification répondant aux besoins en la matière. Le stationnement privé est marqué par ses limites de développement dans un centre urbain où l'espace est rare ou absent et où il ne peut suffire à répondre aux besoins générés par l'habitat et, a fortiori, par les commerces et services.

### Le stationnement public.

#### En Centre urbain et hyper centre.

La Commune et la Chambre de Commerce et d'Industrie ont pu mener en 2005 une étude spécifique sur le stationnement en Centre ville qui s'attachait à diagnostiquer l'existant, ses capacités et son fonctionnement et à évaluer les possibilités d'optimisation.

Actuellement la commune compte six parkings dont quatre payants regroupés dans le centre ville représentant une offre globale d'environ 290 places :

- Av Jean Jaurès « Le Village », payant, 36 places
- deux parkings Rue Jules Ferry, le premier Place du 18 Juin, payant, 44 places, et le deuxième Place G. Doumergue gratuit 140 places (qui va être mis en souterrain pour environ 100 places et étendu en aérien sur le boulo-drome pour environ 120 places).
- Place Mendès France, payant, 50 places
- Rue Aristide Briand, payant, 31 places
- Place de la Liberté, gratuit 9 places.

Selon les termes de cette étude, le fonctionnement en hyper centre s'avère très performant (taux de rotation, pas de voitures ventouses significatives) mais l'offre publique semblait insuffisante. Le mode de tarification comporte une heure de gratuité. Ce système offre une bonne rotation des places de parking sur la commune.

De plus la réhabilitation de la place J. Doumergue et la création d'un parking souterrain permettront d'améliorer l'offre de stationnement tout en requalifiant des espaces publics du centre ville.

D'un point de vue qualitatif, une politique tarifaire unique sera mise en place sur tous les parcs publics de stationnement et s'articulera autour de trois niveaux d'incitation tarifaire selon l'éloignement du Centre : Longue, moyenne et courte durée.

#### Dans le secteur de desserte du tramway.

La réalisation de la deuxième ligne de tramway s'appuie sur une logique de desserte des entrées de ville par des points de jonction implantés sur les réseaux ceinturant l'agglomération. Ce choix tend à limiter les flux automobiles vers l'intérieur de la ville centre et répond à la saturation constatée des pénétrantes.

Il est donc prévu l'aménagement de parcs relais de stationnement public notamment aux pôles d'échanges :

- station Charles De Gaulle : aménagement d'un parking relais à faible capacité
- station Notre Dame de Sablassou : aménagement d'un parking relais à forte capacité de 600 places

- station Via Domitia : création d'un parking de 62 places
- station Georges Pompidou : création d'un parking 125 places pour le lycée, plus un parking de 300 places avec dépose minute.

L'attractivité de ces parcs relais est assurée par une desserte optimisée depuis les grandes infrastructures routières (RD 65, BEL, Avenue de l'Europe) et par une signalétique efficace. Cette incitation matérielle est renforcée par une politique tarifaire qui accentue l'intérêt pour l'utilisateur du tramway de stationner sur ces parcs surveillés (tarif préférentiel)

L'Avenue de l'Europe est réaménagée en recréant quelques places publiques de stationnement résiduelles.

#### Dans le reste de la Commune.

La pression sur le stationnement est très nettement moins marquée dans les autres secteurs de la Commune.

Le reste de réseau viaire est géré de façon classique avec du stationnement longitudinal.

#### **Le stationnement privé.**

##### En Centre urbain et hyper centre.

Le PLU tient compte des limites du stationnement privé en centre historique et des effets pervers induits par des normes trop contraignantes.

Demander trop de places de stationnement, dans un secteur caractérisé par essence par des emprises au sol totales ou très importantes, conduit à bloquer les projets ou à les contraindre au paiement de participations venant pallier l'impossibilité de trouver les places sur place. Le blocage, dans cette seconde hypothèse devient financier sans répondre au problème spécifique d'offre de stationnement.

La Commune a donc adapté le dispositif (article 12) en allégeant le niveau de contrainte en la matière, en tenant compte des situations existantes et d'une notion de « droits acquis » et en instituant un système de « franchise » pour les projets de faible ampleur.

Parallèlement, le montant de la participation pour place de stationnement a été révisé à la baisse à l'automne 2006 pour maintenir une alternative en cas d'impossibilité de créer des places sans remettre en cause la faisabilité économique des projets.

##### Dans le secteur de desserte du tramway (300 m depuis le linéaire de tramway).

La réalisation de la deuxième ligne de tramway vise à favoriser l'utilisation des transports en commun particulièrement pour les déplacements domicile-travail quotidiens (déplacements pendulaires).

La logique poursuivie par la Commune de Castelnau Le Lez est résolument volontariste sur ce secteur et tire la leçon des réflexions et constats validés en la matière. Exiger ou simplement admettre des capacités de stationnement exhaustives conduit à favoriser le recours à la voiture, y compris pour des petits trajets.

L'offre en stationnement constitue à l'évidence le facteur crucial en matière d'incitation au transport public ou aux modes doux et constitue un pilier essentiel d'une approche de « développement durable ».

Le PLU définit donc un régime réglementaire « sur mesure » et novateur. Le système repose sur une approche quantitative fondée sur des normes de stationnement plafonnées et limitées. Du point de vue qualitatif, les conditions d'aménagement de ces places de stationnement sont contraintes : Stationnement sur l'arrière des parcelles, stationnement enterré ou semi enterré.

Dans le reste de la Commune.

Le stationnement est moins problématique dans les autres secteurs de la Commune et relève de la gestion de voirie et des contraintes de sécurité publique.

Le PLU consacre de ce point de vue les gabarits minimaux de voie nouvelles, réduits à 2,75 dans un but de réduction des vitesses. Il crée également les conditions du maintien des espaces de stationnement privatifs non clos qui garantissent un stationnement en dehors du domaine public, le respect des conditions de circulation piétonne et la sécurité des riverains.

## I-6 Equipements publics

---

La géographie des équipements et des services s'est progressivement adaptée à l'évolution de l'agglomération montpelliéraine, caractérisée notamment par un fort développement de l'urbanisation autour de Montpellier. Ainsi la répartition des équipements au sein de l'agglomération révèle une structure globale à deux composantes :

- linéaire : d'Est en Ouest suivant l'axe de l'Avenue de l'Europe autour duquel se concentrent les villes les plus importantes et un axe Nord/Sud émergeant de Montferrier-sur-Lez à Palavas.
- concentrique : avec une prédominance incontestable de Montpellier dont l'aire d'influence dépasse largement celle de la communauté d'agglomération dont le centre glisse progressivement vers le Sud et l'Est, un réseau de pôles d'appui (centres de proximité) qui structurent la couronne péri-urbaine de l'agglomération et de pôles d'appui potentiels plus éloignés (Castries, Mauguio, et Pignan) qui exercent une attraction significative sur les petites communes voisines.

La commune de Castelnaud-le-Lez est particulièrement bien pourvue en équipements, elle figure parmi les mieux équipées de l'agglomération montpelliéraine mais bénéficie aussi de la proximité immédiate de la capitale régionale.

### I-6-1 Equipements scolaires

La commune dispose de cinq écoles maternelles : Ecole Jean de la Fontaine, école Les Chênes, école Rose de France, école Vert Par cet école Les petits princes.

Elle est équipée de trois écoles primaires (Jean Moulin, Mario Roustan et Saint Exupéry) elles-mêmes dotées de restaurants scolaires et de trois établissements d'enseignement secondaire (collège F. Bazille, lycée général G. Pompidou et lycée professionnel agricole de la Frondaie).

Les équipements scolaires communaux sont tous de conception et réalisation récentes et sont répartis de manière assez homogène sur le territoire communal (centre ville, zone de lotissement, Avenue de l'Europe/secteur Sud) même si aucun groupe scolaire n'est implanté sur les secteurs moins denses du Sud de la voie ferrée et du Nord du RD 65.

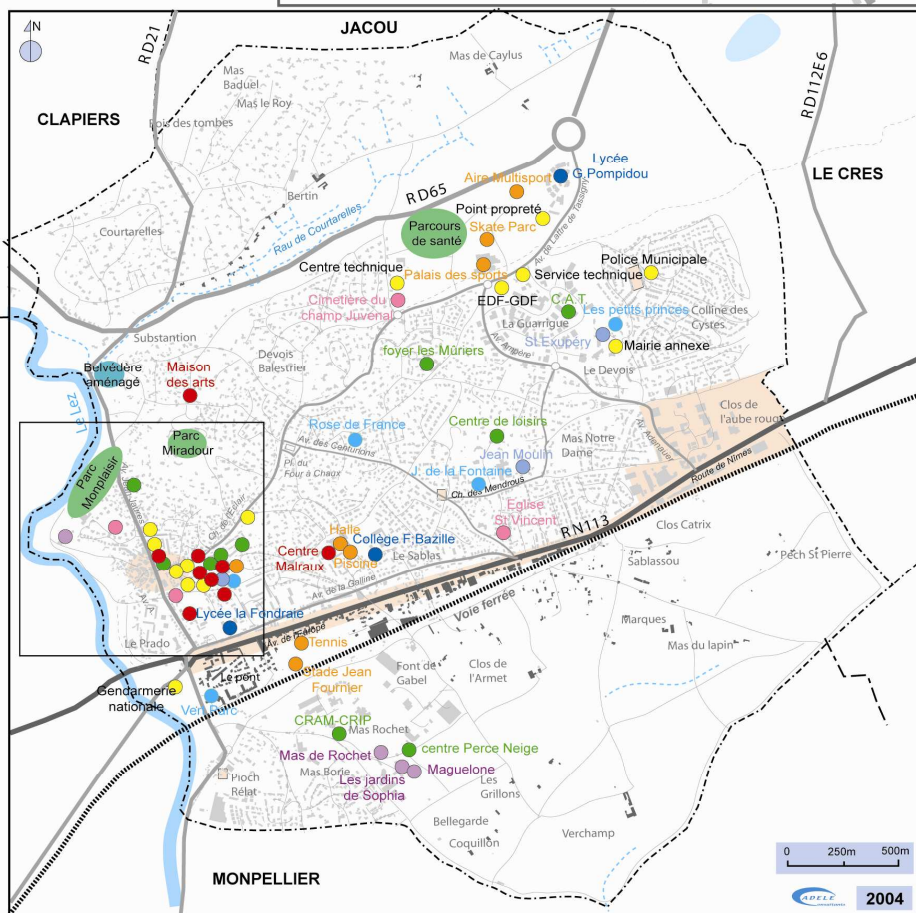
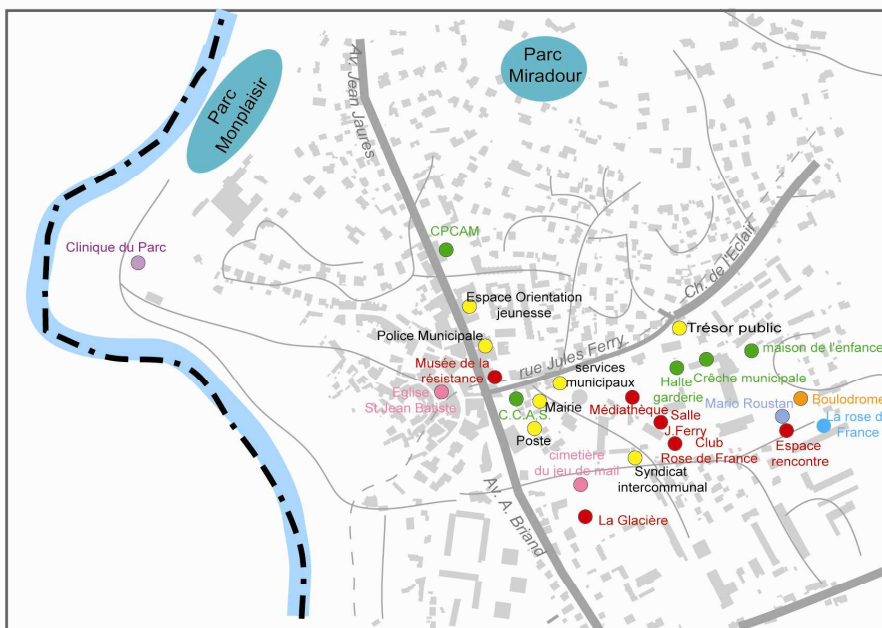
Le lycée Georges Pompidou est excentré à l'Est de la Ville mais cette implantation répond à une logique de carte scolaire, s'appuie sur une desserte par les transports en commun intercommunaux et par la proximité d'infrastructures routières de forte capacité irrigant les communes du Nord Est de l'agglomération.

La deuxième ligne du tramway conforte cette qualité de desserte par son pôle d'échange et par le réseau de déplacements doux (deux roues, piétons dont personnes à mobilité réduite).

Il existe désormais une continuité récente de la Maternelle au Lycée qui est très appréciée des parents.

Les formations post-bac, et universitaires atteignent un rayonnement national et international ce qui explique la concentration de ces équipements sur la ville de Montpellier.

Equipements et services  
Fonctionnement urbain



- |                                                                |                                                                 |                                                           |                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="color: yellow;">●</span> Equipement administratif | <span style="color: blue;">●</span> Ecole primaire              | <span style="color: purple;">●</span> Equipement de santé | <span style="background-color: orange; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Principales zones d'équipements commerciaux et de services |
| <span style="color: green;">●</span> Equipement social         | <span style="color: darkblue;">●</span> Enseignement secondaire | <span style="color: pink;">●</span> Equipement culturel   | <span style="color: green;">●</span> Espace vert                                                                                                                                      |
| <span style="color: lightblue;">●</span> Ecole maternelle      | <span style="color: orange;">●</span> Equipement sportif        | <span style="color: red;">●</span> Equipement culturel    |                                                                                                                                                                                       |

## I-6-2 Equipements sportifs et de loisirs

De nombreux équipements sportifs sont présents sur le territoire pour répondre aux besoins de la population, ils se concentrent sur trois pôles :

- à proximité du centre ville : Halle des Perrières, piscine municipale
- à proximité du Lycée Georges Pompidou : Palais des sports J. Chaban Delmas, aire multisports, boulodrome et Club house, Skate parc, parcours de santé C. Besson.
- à l'Ouest entre l'Avenue de l'Europe et la voie ferrée : Stade Jean Fournier, tennis club municipal

Seul le palais des sports comprenant plusieurs salles de sports (escrime, danse, arts martiaux, musculation, tennis de table, salle multisports...) rayonne à un niveau intercommunal.

En termes de projet, il est prévu la délocalisation du stade Jean Fournier sur le site de Courtarelle et des projets de réalisation d'une piscine couverte et d'un gymnase sont évoqués<sup>14</sup>.

L'implantation d'aires multisports est organisée, déjà effective sur le parcours de santé ou le site de l'école Saint Exupéry ou en projet, comme dans le quartier Vert Parc.

Au niveau de l'agglomération, les équipements sportifs de base se distribuent sur l'ensemble des communes de l'agglomération, les stades qui correspondent à des pratiques populaires sont largement diffusés.

La piscine des Perrières a été transféré à la Communauté d'agglomération de Montpellier. En revanche, l'implantation d'équipements plus structurants tels que les piscines, stade d'athlétisme, sont plus disséminés. En dehors de Montpellier, ce type d'équipement concerne essentiellement les communes de la première couronne (Castelnau-Le-Lez, St Jean de Védas).

## I-6-3 Equipements culturels

Les équipements culturels de la commune sont essentiellement regroupés dans le centre ville avec la médiathèque, différentes salles de rencontre et de clubs notamment dans la salle J. Ferry, le Club Rodse de France ou la maison des anciens combattants. Le musée de résistance est implanté en face de la Place de la Liberté.

L'Espace Rencontres joue un rôle majeur pour les événements nécessitant une forte capacité d'accueil : Conférences, réunions publiques... L'Hôtel de Ville est également utilisé pour des cérémonies mais aussi des expositions artistiques, tout comme la « Glacière » aménagée Rue R. Salengro.

On notera que le projet d'aménagement de la Place J. Doumergue inclut la réorganisation de certains de ces espaces publics.

Seuls la Maison des arts (chemin de Substantion) et le centre André Malraux (Avenue de la Moutte) sont plus excentrés.

L'offre en équipements culturels sur Castelnau-le-Lez est une offre normalement limitée. Ceci s'explique par la proximité immédiate de Montpellier qui concentre des équipements d'envergure au rayonnement dépassant les frontières communautaires voire nationales (14 musées, 7 théâtres ou cafés théâtres, 8 cinémas dont un multiplex, et 5 centres culturels ou médiathèques, festival de danse, de musique et du cinéma). Il faut noter par contre l'existence d'un milieu associatif très vivant.

<sup>14</sup> Diagnostic commun du SCOT de Montpellier - Juin 2003

## **I-6-4 Equipements socio-administratifs et de santé**

La localisation des équipements à caractère administratif et social résulte principalement du poids de population. Pour les équipements socio-éducatifs de base, la fonction polarisante de Montpellier ne joue pas. Par contre la ville centre joue un rôle essentiel en équipements de santé à l'échelle régionale. Certains établissements bénéficient d'une renommée nationale dans certains domaines spécifiques de la médecine.

Ainsi, Castelnau-le-Lez est l'une des communes les mieux équipées en matière :

- d'équipements administratifs (14 équipements) : mairie, services techniques, service d'orientation jeunesse, police municipale, point propreté, gendarmerie (qui doit être délocalisée), poste, trésor public...
- d'équipements sociaux (10) : CCAS, crèche, halte garderie, maison de l'enfance, CRAM, CPAM...
- de santé : 4 cliniques dont 3 implantées sur le pôle médical de Mas Rochet et une en centre ville (clinique du Parc). La Clinique du Parc constitue un centre d'urgence.

Les équipements socio-administratifs sont principalement regroupés en centre ville.

La réalisation d'un EHPAD est projetée sur un site réservé en face du lycée G. Pompidou.

## **I-6-5 Equipements commerciaux et de services**

Castelnau-le-Lez présente un niveau d'équipements commerciaux et de services satisfaisant (même s'il n'y a pas d'Hypermarché sur le territoire communal, mais à proximité sur la commune du Crès avec un hyper-U et sur celle de St Aunès avec un centre Leclerc).

Au sein de la communauté d'agglomération, Castelnau-le-Lez se place parmi les communes les mieux desservies par le réseau bancaire, les commerces alimentaires de première nécessité, et dans la moyenne de l'agglomération pour ce qui concerne les établissements commerciaux (10 à 20 établissements commerciaux pour 1000 habitants) et les établissements de services (15 à 25 établissements de services pour 1000 habitants).

La commune est dotée d'un marché traditionnel très important, quasi journalier avec une capacité très notablement renforcée le samedi. Le projet de réaménagement de cette Place, outre la mise en souterrain du stationnement, prévoit la refonte de ce marché maintenu sur le même site. Le projet inclut la mise aux normes de ce marché, la mise en place de structures bâties pour les commerçants « sédentaires » et des emplacements aménagés (plantations, réseaux, éclairage, mobilier urbain) pour les commerçants non sédentaires. Ce même projet prévoit l'édification de bâtiments conférant un cadre bâti à l'espace public et accueillant des commerces en rez de chaussée. Cette offre se veut complémentaire à la fois du marché et des commerces du Centre historique.

Il faut cependant noter que, dans le cadre d'une approche globale du territoire communal, l'ensemble des équipements et services est essentiellement concentré sur le centre ville ; ce qui met en évidence l'absence d'équipements publics au nord (ou se sont fait les derniers développements sous forme de lotissements résidentiels) et au sud de la commune qui a connu peu de développement en raison de la contrainte de la voie ferrée.

Sur ce dernier secteur, l'établissement Super U et sa galerie marchande présentent une offre commerciale dépassant la chalandise de proximité. Cette offre est renforcée par les commerces de l'Avenue de la Pompignane.



L'Avenue de la Pompignane se révèle plus diversifiée avec des activités commerciales, tertiaires et de service.

La Commune a déjà marqué son souci de développement de son entrée de ville sur le Lez . La récente révision simplifiée du PLU induit la réalisation en cours d'un ensemble immobilier comportant deux niveaux de commerce et service en bordure d'espace public. Cette offre conséquente s'appuie sur une large esplanade, sur la station de tramway « Charles de Gaulle » et sur un site extrêmement stratégique. Elle se veut exemplaire de la mise en valeur de ce secteur, d'une politique de dynamisation de l'emploi sur l'axe traditionnel de la RN 113.

## I-7 Réseaux divers

---

### I-7-1 Eau potable

Le Syndicat Intercommunal de Garrigues Campagne assure la distribution de l'eau potable depuis la fin de la seconde guerre mondiale et aujourd'hui pour le compte de 24 communes, dont Castelnau Le Lez.

Le service est affermé à la société Michel RUAS en vertu d'un contrat et de ses avenants ayant pris effets le 1<sup>er</sup> janvier 1998 pour une durée de 12 ans. Il prendra fin le 31 décembre 2009.

La production en eau potable est essentiellement assurée par les points de pompage de :

- Castelnau-le-Lez (La Crouzette) pour un prélèvement de 2.291.307 m<sup>3</sup> en 2004
- Buzignargues (Fontbonne) pour un prélèvement de 1.190.400m<sup>3</sup> en 2004
- St Geniès (Bérange) pour un prélèvement de 1.831.399 m<sup>3</sup> en 2004
- Castries (Candinière) pour un prélèvement de 367.296 m<sup>3</sup> en 2004.
- Castries (Fontmagne) pour un prélèvement de 269.806 m<sup>3</sup> en 2004.
- St Hilaire de Beauvoir (Peillou) pour un prélèvement de 210.950 m<sup>3</sup> en 2004.

Ces points de captage ont assuré un prélèvement total de 6.161.158 m<sup>3</sup> en 2004.

Elle est complétée de façon résiduelle (8926 m<sup>3</sup> en 2004) par une convention de transfert d'une partie de la production du SIEA de la Région du Pic St Loup.

Castelnau Le Lez représente 5128 abonnés sur un nombre total d'abonnés de 18.764 (Source : Rapport de service Exercice 2004).

L'alimentation de la commune provient de trois forages de la Crouzette, lesquels alimentent également la commune de Clapiers.

Ces forages font l'objet de l'instauration d'un périmètre de protection rapproché et d'un périmètre de protection éloigné valant servitude d'utilité publique.

Une partie de la commune est également en partie intégrée dans le périmètre de protection rapproché des forages du stade Robert situé sur la commune du Crès.

Un autre forage est situé au lieu dit « Mas du Pont » sur la commune de Teyran. Actuellement, ce dernier ne sert pas à l'alimentation de la commune de Castelnau-le-Lez (il n'y a pas de DUP).

Le stockage des eaux provenant des trois forages est assuré par trois réservoirs :

- 2 réservoirs de 1250 m<sup>3</sup> chacun, semi-enterrés qui desservent le bas service de Castelnau-le-Lez et Clapiers
- 1 réservoir sur tour de 600 m<sup>3</sup> qui dessert le haut service de Castelnau-le-Lez

Le réseau public d'alimentation en eau potable dessert toutes les zones d'habitat. Seuls les secteurs de plaine agricole au Sud-Est, et le secteur autour du Mas Caylus au Nord-Est ne sont pas desservis.

Le réseau et la ressource actuels suffisent à l'alimentation de la commune. La production d'eau potable est actuellement de 600 m<sup>3</sup> d'eau par heure soit 6200 m<sup>3</sup> par jour.

Selon le SIGC, les capacités actuelles du captage de la Crouzette qui alimente les installations castelnaudaises de la Gardie et de la Commune de Clapiers doivent, avec les aménagements que le SIGC a programmé, permettre de maintenir une distribution correcte d'eau potable aux populations concernées jusqu'à l'échéance 2020 pour une population, à Castelnau Le Lez, de 22.000 habitants.

Dans l'hypothèse d'une extension de l'urbanisation, la production d'eau potable pourrait atteindre les 12000 m<sup>3</sup> (production maximale par jour aux heures de pointe). Seule une extension du réseau serait alors nécessaire.

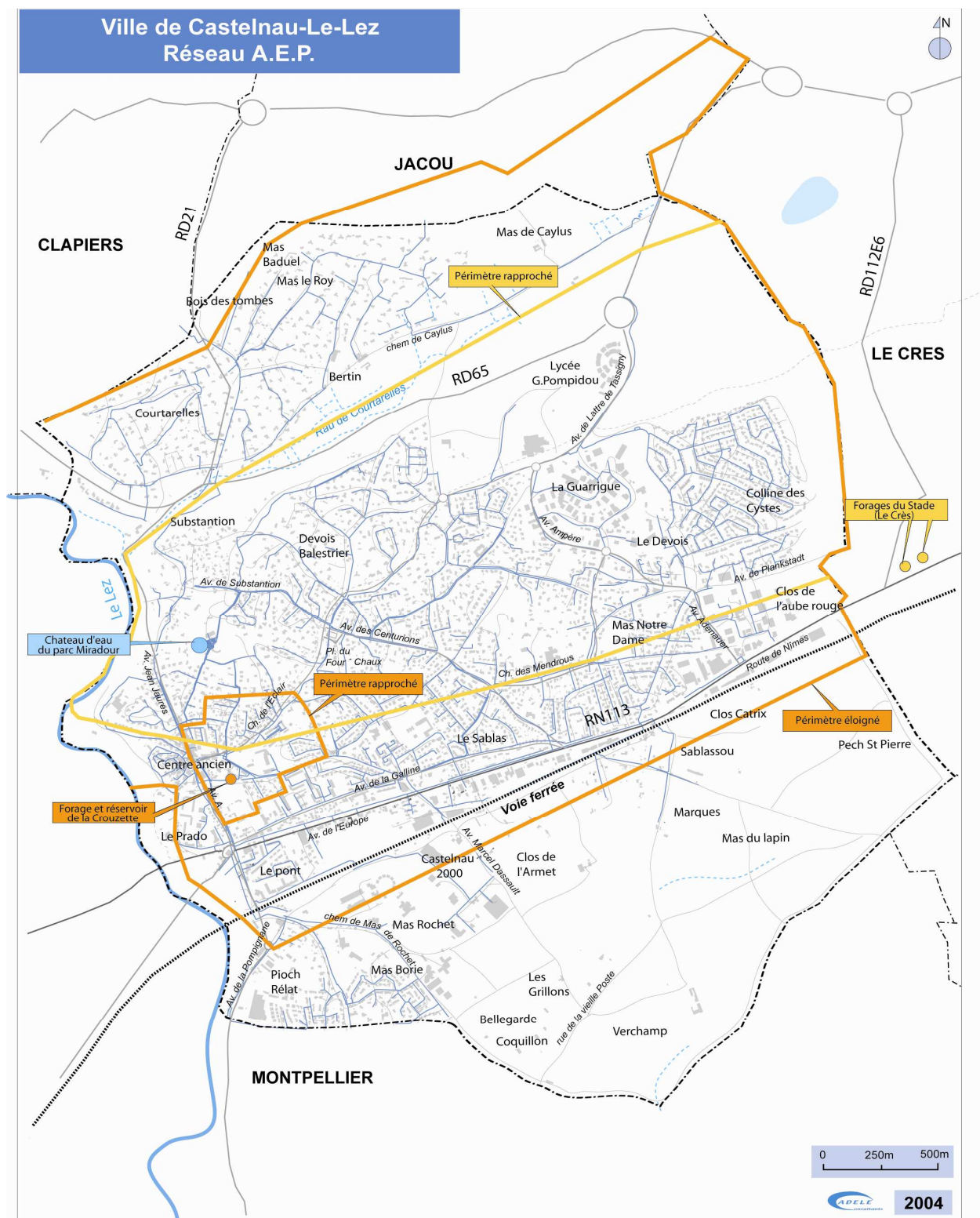
Par contre, la commune ne disposant que d'une seule ressource (La Crouzette), se pose le problème de la sécurisation de l'alimentation en eau potable.

Pour assurer une diversification de la ressource (en cas de problème notamment de pollution avec la ressource actuelle) une ressource ponctuelle de secours, équivalent qu'à deux tiers de la production nécessaire soit 400 m<sup>3</sup>, a été mise en place avec la commune de Castries (ressource de Fontiragnes).

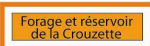
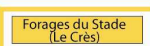


Le SIGC étudie actuellement avec BRL la possibilité d'épurer de l'eau brute pour constituer une nouvelle alternative en adduction d'eau potable.

Ces études tendent à préserver, pour toutes les communes, les ressources souterraines prioritairement destinés à l'eau potable.

Cette démarche préconise un développement des réseaux d'eau brute pour l'arrosage mais il est aussi nécessaire d'obtenir un apport substantiel en eau de BRL afin de conforter, après traitement, la distribution d'eau potable pour 55 à 60.000 habitants en tenant compte, tout particulièrement, des perspectives de Castelnau Le Lez.



### Forages et périmètres de protection

-  Forage et réservoir de la Cruzette Forage installé sur la commune
-  Forages du Stade (Le Crès) Forage situé hors commune, mais dont le périmètre de protection couvre en partie le territoire communal
-  Château d'eau
-  Réseau collectif d'alimentation en eau potable

## I-7-2 Réseau d'assainissement

La commune de Castelnau-le-Lez est intégrée au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée-Corse qui a été approuvé par arrêté du 20 décembre 1996.

Castelnau-le-Lez est par ailleurs incluse dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Lez Mosson Etangs Palavasiens et qui fut approuvé le 29 juillet 2003. Le SAGE Lez Mosson Etangs Palavasiens détermine quatre objectifs, préserver ou améliorer les ressources en eau, réduire le niveau de risque d'inondation, préserver ou restaurer les milieux aquatiques, les zones humides et leurs écosystèmes et améliorer l'information et la formation tout en développant une action concertée.

La commune faisant partie de l'agglomération de Montpellier, la compétence assainissement a été transférée à la communauté d'agglomération. Un schéma directeur d'assainissement portant sur l'ensemble des communes de l'agglomération est en cours d'élaboration.

La gestion du réseau d'assainissement est donc une compétence communautaire affermée à Veolia Eau. Compagnie Générale des Eaux<sup>15</sup> en vertu d'un contrat d'affermage du 1<sup>er</sup> janvier 1984 venant à échéance le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Le service du délégataire a pour mission le traitement des eaux usées de l'ensemble des populations des communes suivantes :

- Castelnau-le-Lez
- Clapiers
- Grabels
- Juvignac
- Montferrier
- Montpellier
- St Jean de Védas

Les volumes collectés par le réseau d'assainissement sont traités à l'usine de l'agglomération de Montpellier (La Ceireirède).

Cette station de dépollution a une capacité de traitement de 260 000 équivalents habitants. Elle est conçue pour permettre le traitement des eaux usées avec un niveau « e » de rejet. La station d'épuration reçoit actuellement une charge polluante supérieure à ces capacités d'épuration nominales. Les travaux de modernisation et d'extension de la nouvelle station d'épuration (470 000 équivalents habitants) et la réalisation de l'émissaire en mer ont été engagés fin 2001.

La commune de Castelnau-le-Lez est dotée d'un réseau de type séparatif. Le réseau de collecte des eaux usées se compose de quatre stations de relèvement :

- Station de l'Aube Rouge : 97 550 m<sup>3</sup> relevés en 2005
- Station des Tribuns : 54 127 m<sup>3</sup> relevés en 2005
- Station Le Principal : 1 307 396 m<sup>3</sup> relevés en 2005
- Station Les Oliviers réalisée au nord de la RD 65 pour raccorder la ZAC du «Domaine des Oliviers » au réseau collectif : 9241 m<sup>3</sup> relevés en 2005

Le réseau développe une longueur totale de 39,70 km pour 3349 branchements.

<sup>15</sup> Rapport annuel du délégataire 2005

Concernant Castelnau Le Lez, 14.214 habitants sont réputés desservis pour un volume de 1.109.859 m<sup>3</sup> facturés pour un nombre d'abonnés assainis de 4473. Le nombre de logements assainis en dispositif non collectif est estimé à 500.

Les principaux travaux opérés ont consisté en 2005 – 2006 à dévier les réseaux sous l'Avenue de l'Europe dans le cadre de la réalisation de la deuxième ligne de tramway.

Les programmations envisagées s'attachent à la reprise du collecteur des berges du Lez et le remplacement du poste de relèvement « Le principal » pour des raisons de mise en sécurité et de protection du milieu sensible. Cette programmation relève du projet d'intercepteur Est en cours de procédure qui inclut l'implantation d'un poste de refoulement sur les berges du Lez.

Le taux de raccordement au réseau collectif est de 75%. Il concerne la majeure partie des secteurs urbanisés. Les caractéristiques du site de certains secteurs résidentiels, marqués par un relief accidenté rendent le raccordement des constructions au réseau collectif problématique. Ces habitations disposent de dispositifs autonomes.

Ainsi, exceptée la récente opération du « Domaine des Oliviers », les habitations localisées au nord de la RD 65, les « Jardins de Navitoux » et le quartier de Courtarelle sont équipés d'un dispositif d'assainissement autonome. Dans cet espace et selon le projet de schéma directeur d'assainissement, une surface minimale de 2000 m<sup>2</sup> de terrain est nécessaire pour permettre la mise en place de cet assainissement autonome, à l'instar des autres zones de l'agglomération. Le secteur 4UD demeure donc soumis à cette règle de superficie minimale pour les constructions non raccordées au réseau d'assainissement collectif selon la délimitation des zones d'assainissement non collectif. La délimitation des zones d'assainissement collectif et non collectif sera formalisée dans le PLU dès approbation du schéma par la Communauté d'agglomération de Montpellier, conformément aux articles L2224-10 1° et 2° et R 22 24-7° à 9° du Code Général des collectivités locales.

Les développements urbains projetés sur les secteurs du Mas de Caylus et du Sablassou ont fait l'objet d'analyses partenariales des services municipaux et communautaires. Ces deux secteurs sont à même d'être desservis en réseau collectif depuis les réseaux attenants et sont donc classés en zones d'assainissement collectif. Des réservations ont d'ores et déjà été implantées sous la plateforme du tramway au droit du pôle d'échange Sablassou qui établit une jonction entre les parties desservies et non desservies (du Sud).

Le raccordement du secteur du Mas de Caylus ne pose pas de problème technique notable et l'augmentation des capacités de traitement est déjà assimilée par les services compétents.

Les secteurs A et N qui n'ont pas vocation à se développer sont classés en zone d'assainissement non collectif.

### I-7-3 Réseau pluvial

La commune de Castelnau-le-Lez élabore un Schéma directeur d'Assainissement Pluvial (étude BCEOM) afin d'être cohérent dans ce domaine avec la révision du PLU.

En effet, la commune de Castelnau le Lez qui s'est fortement développée ces dernières années, connaît de fréquents problèmes concernant son assainissement pluvial.

#### Principaux bassins versants de la commune de Castelnau-Le-Lez

La commune possède plusieurs bassins versants dont les 5 principaux sont le bassin versant du Nord, le bassin versant du Centre Ville, le bassin versant du Centre Est, le bassin versant du Sud Lironde et le bassin versant du Sud Lez.

Nom du bassin versant	Surface (ha)	Exutoire	Pourcentage de la surface totale (%)
Nord	189	Lez	18
Centre ville	234	Lez	22
Centre Est	137	Salaison	13
Sud Lironde	120	Lironde	11
Sud Lez	185	Lez	17
Isolés	105	Salaison	10
Isolés	93	Lez	9

Caractéristiques des bassins versants de la commune de Castelnau le Lez, BCEOM, 2006.

La commune possède 3 exutoires distincts, le Lez, la Lironde et le Salaison. Environ 70% de sa superficie se rejette dans le Lez. Ces bassins versants ont été découpés en sous bassins versants en fonction de la topographie du terrain et des réseaux d'eaux pluviales existants.

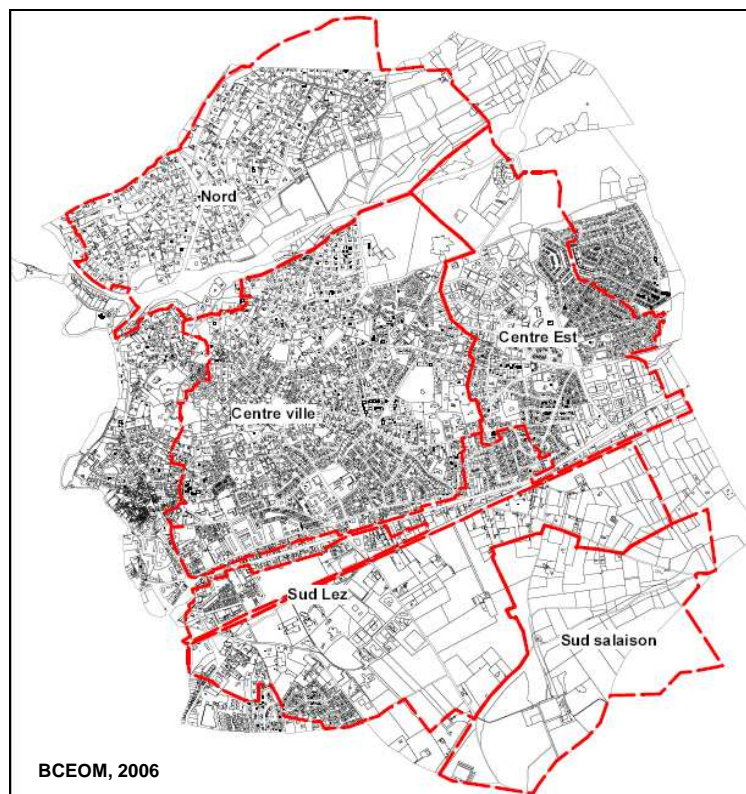
Le bassin Nord est caractérisé par un réseau pluvial constitué de fossés qui rejoignent le ruisseau de Courtarelle puis le Lez.

Le réseau pluvial est un réseau enterré dans le bassin Centre Ville.

Dans le cas du bassin Centre Est, le réseau pluvial est constitué dans les zones urbanisées par du réseau enterré et d'un fossé principal provenant de la Garrigue basse jusqu'au bassin de rétention du Clos des chênes.

Le bassin Sud Lironde est actuellement une zone naturelle et agricole, néanmoins celui à long terme sera urbanisé.

Le bassin Sud Lez est formé d'un mélange de zones naturelles et de zones d'activités qui vont être renforcées dans les années à venir.



Conformément aux dispositions de l'article 35 de la Loi sur l'eau, ce schéma directeur pluvial a pour finalité de :

- entériner les mesures à prendre pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales.
- délimiter les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement, lorsque la pollution risque de nuire à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, le PLU intègre deux approches complémentaires.

Concernant le tissu urbain existant, les articles 3 et 13 définissent des prescriptions préventives tendant à limiter cette imperméabilisation. L'article 3 impose des techniques de rétention à la parcelle, notamment pour les projets déposés sur des parcelles supérieures à 1500 m<sup>2</sup> et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 40 %. Le dispositif préconise des techniques : stockage en citerne, toits stockant, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec.

L'article 13 définit, concernant les espaces libres et de plantations, des pourcentages minimaux d'espaces libres qui varient selon la typologie des secteurs et leur évolution projetée. Une proportion des parcelles doit demeurer à ce titre en pleine terre et des mesures compensatoires (affectées de coefficients pondérateurs) sont proposées dans l'hypothèse où les projets ne pourraient présenter le minimum requis.

Concernant les secteurs à urbaniser, l'obligation d'élaborer un projet d'aménagement d'ensemble tend à maîtriser ces questions hydrauliques de façon globale et tenant compte du diagnostic et du parti d'aménagement hydraulique définis dans le schéma directeur pluvial.

A cet effet, le diagnostic identifie et préserve les principaux axes d'écoulement et les zones à risque vis-à-vis des ruissellements pluviaux. Il prévoit les mesures et ouvrages permettant de pallier aux dysfonctionnements constatés et définit les mesures compensatoires nécessaires afin que l'imperméabilisation des sols induite par le développement urbain n'aggrave pas les débits à l'aval.

A ce titre, le diagnostic identifie explicitement un certain nombre de points noirs dont le ruisseau des canaux qui constitue un axe d'écoulement des effluents de Clapiers vers le Lez. La préservation de cet axe est intégrée dans l'approche et la traduction réglementaire du risque d'inondation.

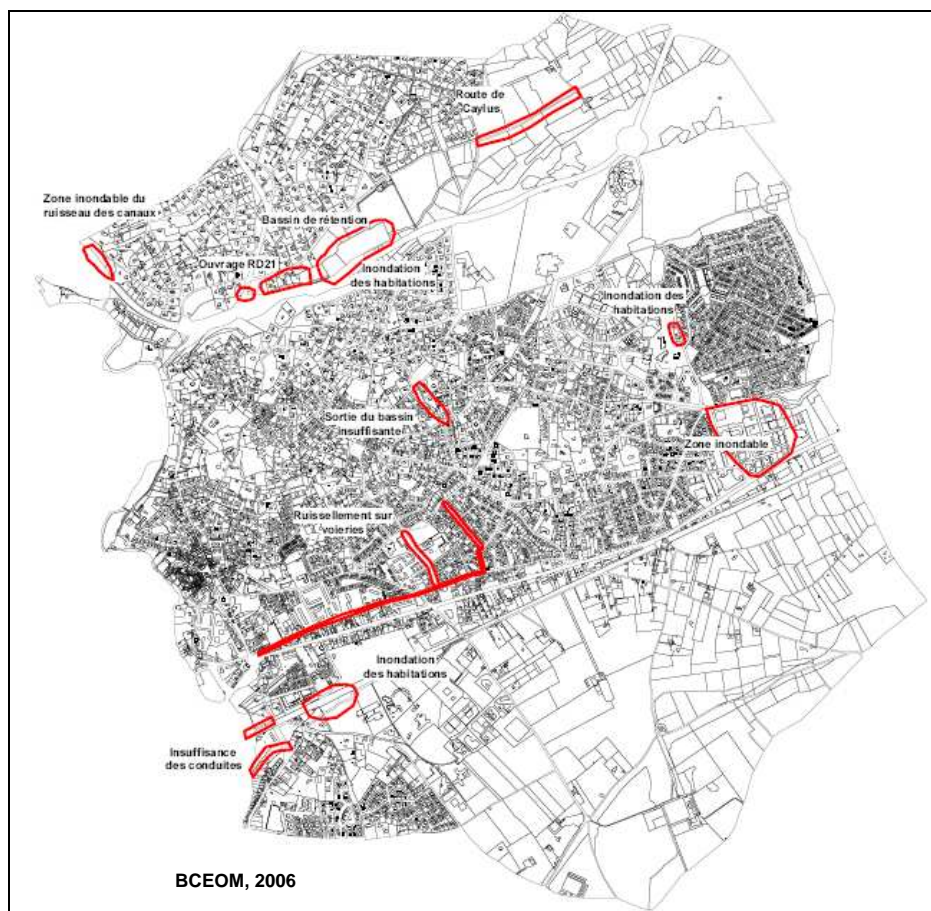


L'étude diagnostic de ces différents bassins a permis de relever certains « points noirs » en terme de réseau d'assainissement pluvial.

Ces différents points noirs sont liés à plusieurs phénomènes d'écoulement des eaux pluviales :

- Inondation des habitations comme dans le bassin versant Nord, ou dans le bassin Sud Lez où le bassin naturels des Lacs est insuffisant, ou bien encore la présence d'une zone inondable comme dans le bassin Centre Est de l'aube rouge.
- Le ruissellement sur voirie notamment dans le bassin Centre Ville, cela étant lié aux capacités d'écoulements insuffisantes des conduites et la topographie (Pentes) de cet espace.
- L'insuffisance des conduites est aussi un point noir notamment dans le bassin Sud Lez et Centre Ville, cela provoquant des écoulements sur voiries.

Localisation des principaux points noirs de Castelnau-Le-Lez



Face à ces dysfonctionnements du réseau d'assainissement pluvial, le schéma directeur prescrit pour chaque bassin des propositions d'aménagement hydraulique.

Chaque nouveau projet d'urbanisme est pris en compte une rétention de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Le schéma directeur préconise la réalisation de différents bassins de rétention répondant au critère précédant d'imperméabilité.

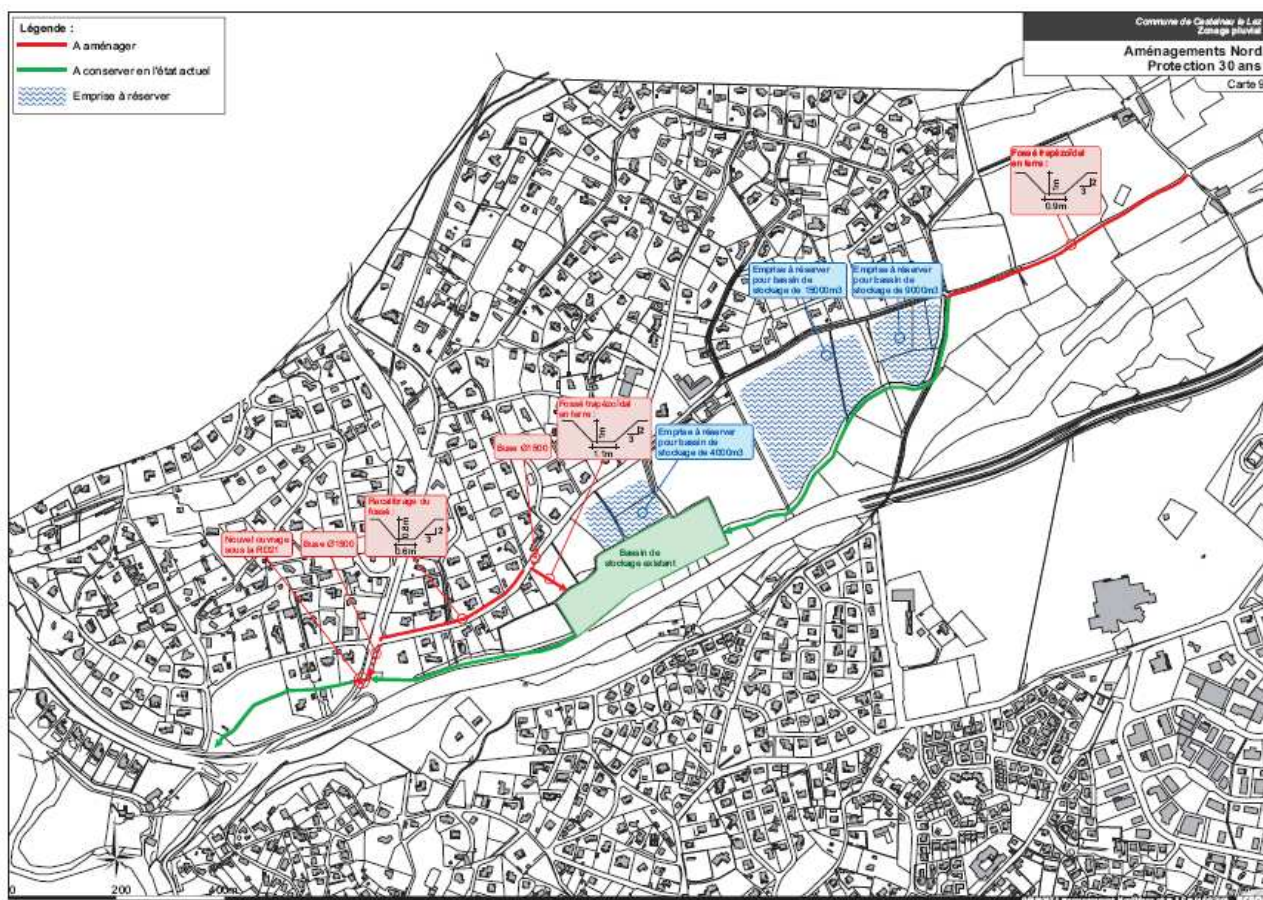
### Dans le secteur Nord :

Dans le cadre d'une protection 30 ans, des volumes de stockage sont ajoutés au niveau du bassin du Mas du Roy et en amont de celui-ci, de façon à ce qu'il n'y ait pas de débordement dans les maisons situées entre le bassin et l'ouvrage de la RD 21.

Le fossé en aval de la RD21 a une capacité de 9.5m<sup>3</sup>/s. Il faut donc limiter le débit de l'ouvrage de la RD21 à 6.5m<sup>3</sup>/s pour que l'ensemble des eaux passant sous l'ouvrage et celles provenant du sous bassin S12 puisse s'écouler dans le fossé.

Il est aussi préconisé de réajuster les orifices des bassins du Mas du Roy pour optimiser son efficacité.

Concernant le secteur du ruisseau des canaux, aucun aménagement du ruisseau n'est prescrit pour tenir compte de ses caractéristiques naturelles mais une prise en compte particulière des risques est appréhendée dans le PLU. Sur la base d'une étude hydraulique complémentaire et de réflexions partagées avec les services de l'Etat, le secteur inondable existant sur cette zone sera maintenu et, au-delà, agrandi pour tenir compte du risque réel avéré.



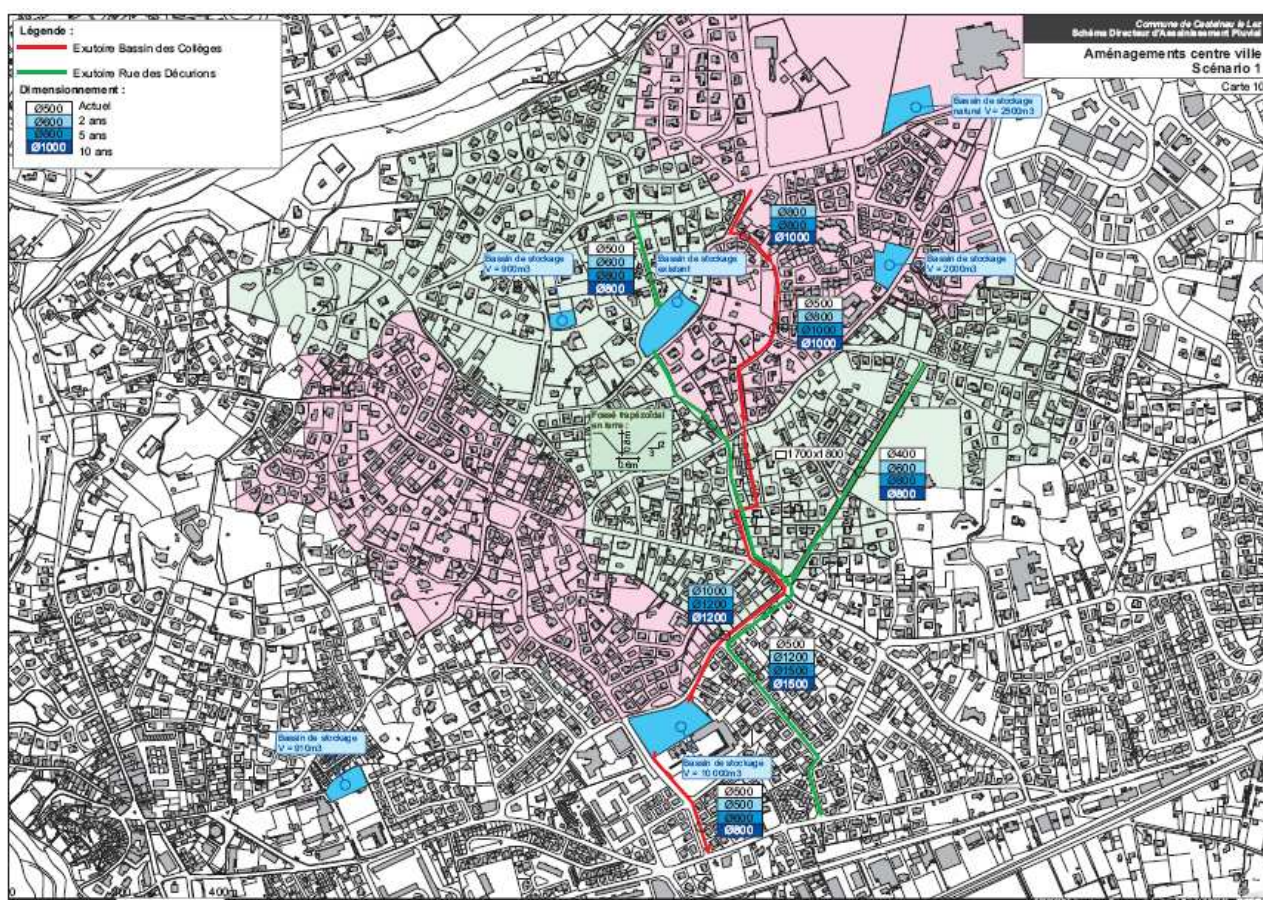
### Dans le bassin Centre Ville :

Dans la perspective de répondre aux différents points noirs du bassin Centre Ville, le schéma pluvial prescrit la création des équipements suivants :

- Un bassin de stockage naturel à côté du Palais des sports (boulodrome)
- Un bassin de stockage sur le bassin versant D1 (bassin champ Juvénal),
- Un bassin de stockage au dessus du collège F. Bazille;

Et juge nécessaire :

- de détourner le réseau provenant de la rue des Sycomores et du chemin des Mûriers vers le bassin de stockage du collège, ou le réseau provenant de la rue des Erables et du chemin des Sophoras vers le bassin de stockage du collège ;
- d'envoyer des eaux du sous bassin D26 vers la rue des Sycomores.

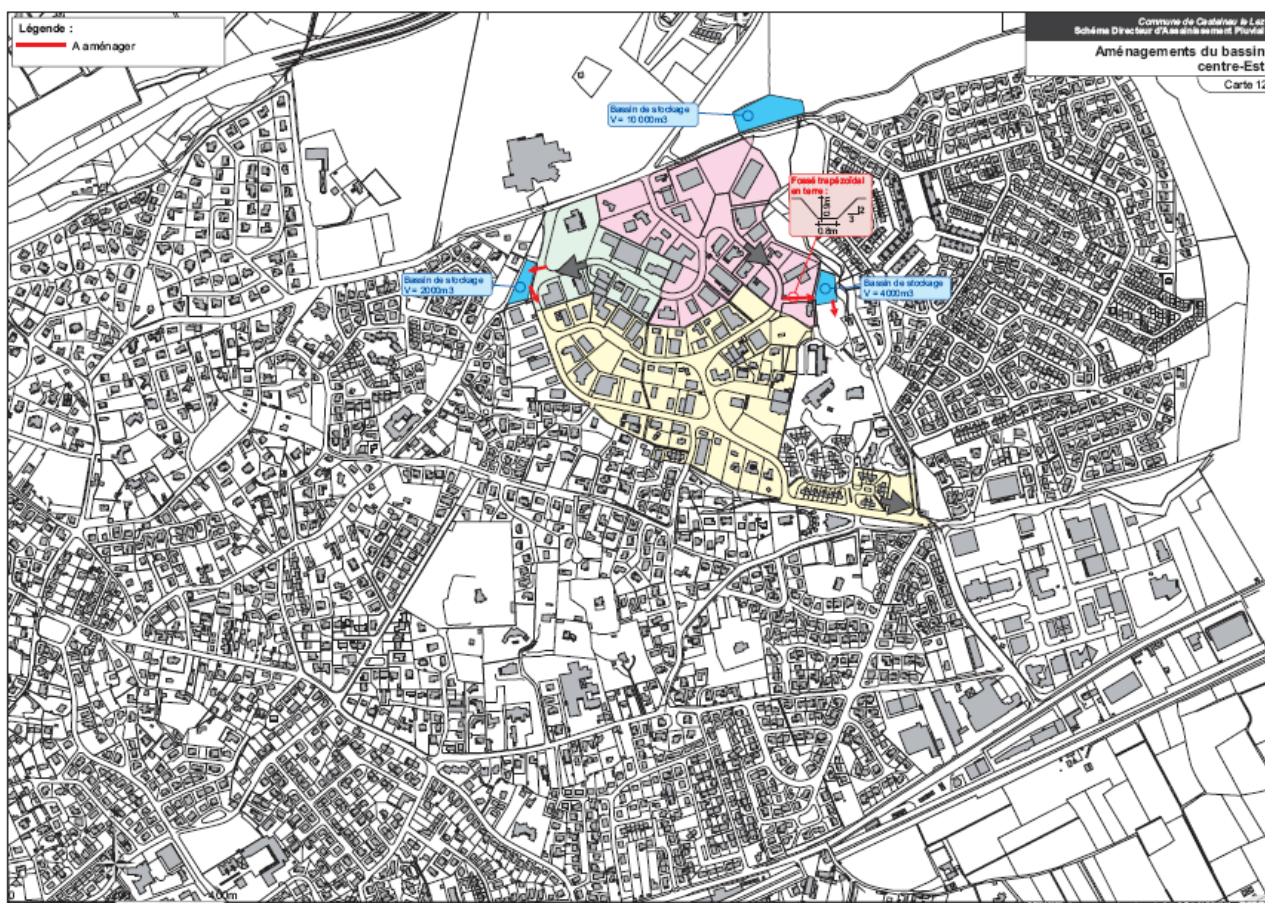


### Dans le bassin du Centre Est :

Ce bassin était affecté par 2 points noirs essentiels, à savoir les inondations de la zone d'activités de l'Aube Rouge et celles des habitations en amont de la mairie annexe. Il semble que les inondations des habitations en amont de la mairie annexe soient créées par des infiltrations à travers le bassin de stockage naturel créé par l'ancienne carrière. Celles de la zone d'activités de l'Aube Rouge sont créées par l'écoulement important provenant de la zone d'activités de la Garrigue, via l'Avenue A. Ampère.

Pour cela, le schéma pluvial prescrit la création des équipements suivants :

- un bassin de stockage au dessus de la mairie annexe récupérant une partie des eaux de la zone d'activité de la garrigue,
- un bassin de stockage sur la zone de la garrigue basse,
- un bassin de stockage au nord ouest de la zone d'activité de la garrigue.
- Un bassin de rétention sur la parcelle CS 26 située Avenue A. Ampère



A l'aval, la réalisation du projet « tramway » a permis le renforcement du réseau pluvial à des gabarits et capacités d'occurrence décennale sur l'ensemble du linéaire, du Lez à l'Aube Rouge.

Les capacités de rétention dans le secteur de l'Aube Rouge ont été renforcées par ce projet « tramway » et par les équipements hydrauliques liées au boulevard urbain de liaison (BEL). Les réseaux ont été notamment renforcés sur l'Avenue de Plankstadt, l'Avenue K. Adenaurer. La requalification du tronçon d'Avenue de l'Europe situé entre l'Avenue K. Adenaurer et la limite communale du Crès a accompagné ce renforcement en équipant cette section d'un réseau calibré en capacité décennale et en prévoyant une transparence hydraulique sous l'échangeur de l'Avenue de l'Europe/BEL/DEM.

***Dans le bassin versant Sud Lironde et le bassin versant Sud Lez :***

Dans le cadre de cet espace, pour chaque nouveau projet d'urbanisme est pris en compte une rétention de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Le schéma directeur préconise la réalisation de différents bassins de rétention répondant au critère précédant d'imperméabilité.

De plus, pour protéger les zones habitées à l'aval du bassin des Lacs, le renforcement de l'exutoire existant ou la création d'un nouvel exutoire pour partie des eaux du bassin des lacs est à réaliser, ainsi que l'agrandissement du bassin de Castelnaud 2000.

La totalité des aménagements prévus donne lieu à l'inscription systématique d'emplacements réservés à même de garantir à terme la maîtrise foncière.

### **I-7-4 Réseaux d'eaux brutes**

Le réseau d'eaux brutes est géré par BRL secteur Garons.

Le réseau est structuré en deux parties.

La section Nord, qui emprunte le corridor située entre les Communes de Castelnau Le Lez et le Crès, emprunte la vallée de Courtarelle, à proximité du Chemin de Caylus. Ce réseau rejoint ensuite le Lez pour développer son affectation d'étiage du fleuve. Le débit du fleuve ponctionné des volumes retenus à la source pour les besoins d'alimentation en eau potable implique ce soutien.

Selon BRL, gestionnaire, le réseau n'offre pas de potentiel résiduel de raccordement à des fins d'irrigation ou de branchements particuliers. La desserte du nouveau quartier du Mas de Caylus fera quand même l'objet d'une demande tendant à autoriser l'utilisation d'eau brute pour les besoins non domestiques de ce quartier placé sous des principes de développement durable.

La section Sud intéresse la majeure partie du linéaire de réseau d'eaux brutes et sert à l'irrigation des plaines agricoles. Ce réseau présente des potentialités qui ont pu être exploitées sur l'opération « Jean Mermoz » qui est équipée d'un réseau destiné à l'arrosage des espaces libres en eau brute. Le quartier du Sablassou fera l'objet d'une demande tendant à organiser l'utilisation d'eau brute pour les besoins non domestiques de ce quartier placé sous des principes de développement durable.

Le SIGC et BRL étudient actuellement les possibilités d'épuration d'eaux brutes à des fins d'alimentation domestique.

### **I-7-5 Collecte et traitement des déchets**

Le traitement, la valorisation et l'élimination des déchets ménagers étaient déjà assurées par la communauté d'agglomération de Montpellier à travers le projet DEMETER.

#### ***I-7-5-1 Collecte***

Jusqu'au 1<sup>er</sup> Janvier 2004, la compétence de collecte des déchets ménagés et assimilés et le service de collecte des encombrants et autres prestations accessoires étaient à la charge de la commune.

Depuis le premier Janvier 2004, la compétence collecte des déchets a également été transférée à Montpellier Agglomération en vertu de l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003.

Cependant, les modalités de la collecte à domicile n'ont pour l'instant pas été modifiées. Leur description s'appuie donc sur le dernier rapport annuel de l'exercice 2005.

### Les procédés de collecte

- Les points propreté.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2005, le territoire de la Communauté d'agglomération comporte 19 déchetteries ou « Points propreté ». L'une d'entre elles est située à Castelnau Le Lez, Avenue de Lattre de Tassigny. Cette infrastructure assure la collecte des gaz CFC, celle des déchets toxiques des ménages en quantité dispersée

- Les colonnes à verre.

La Commune est équipée de 15 colonnes à verre, le nombre de colonnes de récupération de papier étant progressivement diminué.

Sollicitée par la Commune, la Communauté d'agglomération de Montpellier est favorable au renforcement du nombre de points d'apports volontaires. Pour mémoire, 11 points existent à Castelnau Le Lez alors que la densité théorique est de 1 point/500 habitants. Cette multiplication et donc l'efficacité du parc rapprocheront ces points d'un véritable réseau de proximité.

La Communauté d'agglomération privilégie le parc de points d'apports volontaires car elle n'envisage pas d'extension de la collecte sélective au verre pour des raisons de dangerosité du verre cassé et de difficulté de tri.

L'objectif communautaire consiste à passer de 15 Kgs de verre collectés par an à 25 kgs.

- La collecte en porte à porte :

Le nombre d'habitants desservis en porte à porte est d'environ 4 300 foyers.

Les autres foyers sont gérés par des points de regroupement organisant la collecte, pour un habitat non pavillonnaire, par des conteneurs collectifs de capacité variable. De même, 27 immeubles d'habitations collectives sont dotés de conteneurs collectifs.

La fréquence de collecte traditionnelle (poubelle grise) est de quatre collectes hebdomadaires, sur l'ensemble du territoire de Castelnau-le-Lez. Ces collectes traditionnelles (déchets ménagers) sont réalisées les lundi, mercredi, jeudi et samedi.

La collecte sélective s'effectue selon une fréquence hebdomadaire ( les mardi et vendredi) et exclue le centre historique pour des raisons topographiques et de typologie de l'habitat. Ces fréquences ne subissent aucune variation saisonnière.

Une uniformisation des fréquences de collecte gérée la Communauté d'agglomération de Montpellier est annoncée depuis 2003 dans un souci de rationalisation du service et d'économie. Les fréquences sur Castelnau Le Lez devraient évoluer, après 2008, vers une fréquence de trois passages non sélectifs hebdomadaires (C3) et une tournée sélective, le centre ville et les immeubles collectifs demeurant desservis cinq fois par semaine (C 5).

### La collecte sélective

Depuis 1996, une première partie du tri est effectuée par les particuliers dans les foyers, grâce à deux poubelles distribuées puis collectées :

- une poubelle verte destinée aux matières recyclables : papier, carton, plastique, métaux
- une poubelle grise pour les matières non recyclables

L'équipement de la commune en doubles conteneurs s'est réalisé en deux étapes

- Les quartiers Est (colline des Cystes, Clos des Garrigues et Allées de César) en 1996
- Le système a été généralisé en 1998

Actuellement, 4 300 foyers en habitat pavillonnaire sont équipés de deux poubelles.

La communauté d'agglomération de Montpellier assure le traitement de ces matières recyclables (depuis 1993).

Une collecte mensuelle sur appel téléphonique est organisée pour les encombrants le 1<sup>er</sup> mardi de chaque mois.

Le plan d'action de la Communauté d'agglomération de Montpellier développe des projets d'optimisation du tri sélectif :

#### . La collecte sélective en centre historique.

Une étude partenariale a été menée sur Castelnau le Lez par la Communauté d'agglomération et la Commune car son centre historique constitue un gisement important (environ 500 foyers), très contraint par des voiries étroites et donc exemplaire du problème des hyper centres historiques.

Les solutions potentielles sont nombreuses face à un problème complexe : Distribution d'un conteneur supplémentaire, bacs collectifs operculés (comme à Montpellier), distribution de sacs, conteneurs sélectifs enterrés (Site de l'Eglise saint Jean).

#### . L'optimisation de la collecte sélective en habitat collectif

La Communauté d'agglomération instruit les permis de construire disposant d'habitat collectif en parallèle des consultations déjà pratiquées en matière d'eau usée. Cette consultation permet d'intégrer la collecte sélective dans la conception même des bâtiments, de la cuisine jusqu'au local de stockage des conteneurs.

Ces prescriptions techniques sont intégrées dans le Plan Local d'Urbanisme (règlement article 4 et annexes sanitaires) pour permettre une information en amont du dépôt des demandes d'autorisation d'occupation des sols.

Dès 2006, c'est plusieurs centaines de logements qui seront ainsi dotés de filière de traitement à domicile.

#### La collecte des déchets municipaux

La collecte des déchets municipaux est assurée à l'occasion de la surveillance du domaine public, des travaux publics ou des missions d'entretien des espaces verts ou publics.

La commune effectue ensuite un tri sur le site des ateliers municipaux avant de répartir le traitement vers des centres agréés, par l'intermédiaire d'un prestataire.

#### Les procédés de valorisation des déchets.

Le Centre de tri DEMETER voit son rendement de tri se stabiliser autour de 76 %.

Le compostage des déchets verts s'effectue principalement sur la plateforme de compostage de Grammont transférée à la Communauté d'agglomération de Montpellier au 1<sup>er</sup> janvier 2004. des sociétés prestataires sont appelées en complément.

Le compostage individuel est organisé depuis fin 2001 pour prévenir la production de déchets verts et de la fraction organique des ordures ménagères.



La distribution des composteurs individuels en maison d'agglomération a été relancée dès le début 2006 mais que cette action est victime de son succès. Ces composteurs peuvent être retirés auprès des maisons d'agglomération.

Outre son aspect pédagogique, ce compostage des déchets verts mais aussi des déchets putrescibles réduit de façon très significative les volumes mis à la poubelle.

L'objectif de l'agglomération consiste à doter 30 % des ménages disposant d'un jardin d'ici 3 ans.

Le centre d'enfouissement technique du Tôl voit ses tonnages globaux accuser une forte baisse du fait du transfert vers d'autres sites.

Le Centre de valorisation énergétique OCREAL assure le traitement de 20.000 tonnes de déchets en vertu d'un contrat conclu par délibération du 20 janvier 2003.

La Communauté d'Agglomération s'est engagée en novembre 2002 sur la mise en œuvre d'une nouvelle filière de valorisation organique et la construction d'une usine de méthanisation sur la ZAC Garosud à Montpellier. Cette unité traitera la fraction fermentescible des ordures ménagères et la part fermentescible des déchets industriels. Elle permettra de produire un compost de qualité A valorisable en agriculture.

### ***I-7-5-2 Traitement des déchets***

La Communauté d'Agglomération a opté en 1998 pour un projet global de traitement des déchets urbains (DEMETER), basé sur le principe du tri sélectif à la source permettant une valorisation et un recyclage optimaux et limitant ainsi le recours à l'enfouissement. Ce centre écologique de tri des déchets ménagers « DEMETER » est implanté sur la commune de Montpellier sur le parc d'activités de GAROSUD.

Ainsi :

- les produits secs collectés séparément sont traités au centre écologique de tri des déchets ménagers DEMETER à Montpellier et sur le site de DELTA RECYCLAGE sur la commune de Lansargues
- les gravats au centre de matériaux inertes (Grabels)
- les végétaux sur la plate forme de compostage (plate forme de compostage des déchets verts sur le site de Grammont).
- les toxiques sont détruits grâce à des procédés d'élimination maîtrisés.

Cependant le territoire de l'agglomération compte, 20 déchetteries dont une localisée sur la commune de Castelnaud-le-Lez. Il s'agit d'un « point propreté » permettant aux particuliers de se débarrasser de divers encombrants (gravats, produits dangereux...) et de les inciter au geste citoyen du tri. Il permet l'élimination des dépôts sauvages.

Les déchets déchargés annuellement (collecte sélective en porte à porte) au centre de tri DEMETER pour la commune de Castelnaud-le-Lez représentent 736,040 T<sup>16</sup>.

Les points verts sont installés aujourd'hui sur l'ensemble de l'agglomération, ceux-ci sont constitués de deux conteneurs l'un pour le verre, l'autre pour le papier. Ainsi, en 2002, pour Castelnaud-le-Lez ont été collecté 25 tonnes de papiers et 221 tonnes de verres.

<sup>16</sup> Rapport sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets – 2002-communauté d'agglomération de Montpellier

---

## **Chapitre II : Analyse de l'état initial de l'environnement et des paysages**



## II-1 Milieu physique

### II-1-1 Contexte climatique

Le climat de la commune de Castelnaud-le-Lez, située à proximité du littoral et en contre fort des Cévennes et des Costières, est typiquement méditerranéen. Il est marqué par une forte sécheresse estivale, un bel ensoleillement et des pluies abondantes en automne. La proximité du littoral réduit les effets des grosses chaleurs de l'été et des grands froids hivernaux.

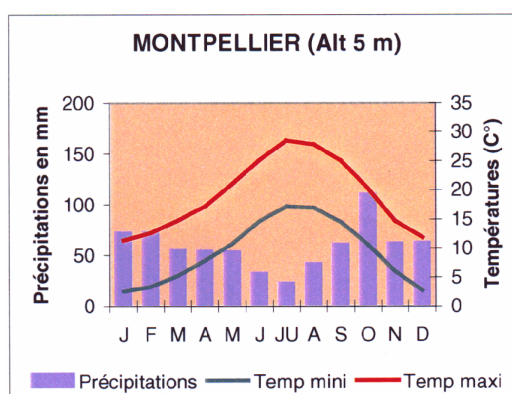
#### II-1-1-1 Précipitations

Les périodes les plus arrosées correspondent nettement à l'automne et plus précisément aux mois d'octobre avec des valeurs moyennes de 109 mm (valeurs moyennes sur une période de 30 ans relevées à la station de Montpellier Fréjorgues).

Inversement, le mois de juillet présente les valeurs les plus faibles (22 mm de pluie).

Globalement, on dénombre 60 jours de pluies annuelles supérieures à 1 mm.

**Montpellier Fréjorgues**  
Période de référence de 30 ans : 1961-1990



Source : Etude d'environnement : BETEREM-BCEOM-SEMALY-Garcia- Diaz Mai 2002

Toujours en moyenne, sur la période d'observation, on compte :

- 3 jours de neige
- 23 jours d'orages
- 19 jours de brouillard.

A noter également des épisodes exceptionnels :

- fortes pluies sur de courtes périodes provoquant des crues importantes du Lez (23 et 24 septembre 1976, 8 octobre 1979, 25 novembre 1997...)
- fort déficit pluviométrique (1988-1992) et sécheresse record (printemps 1997).

#### II-1-1-2 Températures

L'évolution annuelle des températures présente de relativement faibles écarts thermiques compte tenu de l'influence maritime. La période la plus chaude correspond au mois de juillet avec des valeurs moyennes maximales de 28°C.

Les hivers sont doux avec des valeurs moyennes de 3°C pour les mois de décembre, janvier et février.

L'ensoleillement est également une composante majeure avec des valeurs annuelles supérieures à 2 600 heures par an.

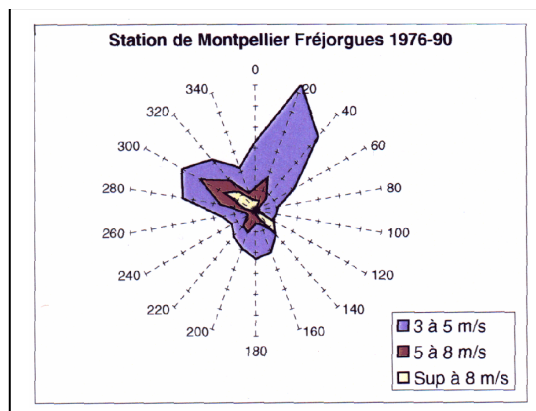
### II-1-1-3 Les vents

La plaine languedocienne bénéficie d'une situation entre les deux principaux couloirs ventés qui accueillent la tramontane du côté Sud-Ouest et le mistral dans la vallée du Rhône.

La rose des vents permet d'identifier ces influences complétées par le vent marin de secteur Sud-Est.

Cette configuration géographique contribue globalement à une zone calme (forte représentativité des vents de vitesses moyennes. Les coups de vent les plus forts sont généralement occasionnés par la tramontane.

### Pourcentage des vents par secteur et par classe



Source : Etude d'environnement : BETEREM-BCEOM-SEMALY-Garcia Diaz- Mai 2002

### II-1-2 Qualité de l'air

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air de la Région Languedoc-Roussillon a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 novembre 1999.

Concernant plus particulièrement les infrastructures de transport, les PRQA définissent précisément des orientations majeures en matière de maîtrise des déplacements.

En effet, les émissions polluantes sont en Languedoc-Roussillon plus qu'ailleurs, liées principalement aux transports motorisés et sont concentrées dans les centres urbains.

Les mécanismes pouvant conduire à leur réduction, liés aux déplacements sont multiples et complexes. Ils portent notamment sur le développement des transports collectifs, le développement des circulations secondaires vélos et piétons et sur les modifications de comportements individuels.

Le PDU et les diverses mesures engagées en la matière ont pour objectif de planifier au mieux des déplacements urbains en intégrant ces mécanismes.

Dans les agglomérations de plus de 250.000 habitants et dans les zones où les valeurs limites de qualité de l'air sont dépassées, les Préfets doivent élaborer en application de l'article L222-4 du Code de l'environnement un Plan de Protection de l'atmosphère.

Le projet de Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) a été présenté au Comité d'Hygiène le 15 juin 2005 et a reçu, avant enquête publique, l'avis de la commune de Castelnaud Le Lez.

Ce plan a vocation de ramener, à l'intérieur de son périmètre, la concentration des polluants dans l'atmosphère à un niveau inférieur aux valeurs limites fixées. Il doit également définir les modalités de procédure d'alerte. Ce PPA est évalué et éventuellement révisé après 5 ans.

Ce projet fait tout d'abord état des multiples substances polluantes et allergisantes présentes dans notre atmosphère : Dioxyde d'azote, particules en suspension, plomb, dioxyde de soufre, ozone, monoxyde de carbone, pollens... Il précise pour chacune son origine, ses effets sur la santé, sur l'environnement et les valeurs limites, c'est-à-dire les objectifs de qualité.

L'évolution des concentrations en polluants fait apparaître au niveau national des baisses significatives d'émission depuis 1990 en matière de dioxyde de soufre, monoxyde de carbone et plomb (moins 40 %), ainsi que d'oxydes d'azote et composés organiques volatiles (moins 20 à 40 %).

Dans l'agglomération Montpelliéraine depuis 1991, les trois principaux polluants rencontrés sont en hiver, le dioxyde d'azote et les particules en suspension et en été, l'ozone.

D'une façon générale, le dioxyde d'azote respecte les valeurs de référence.

Les particules en suspension enregistrent des concentrations modérées qui néanmoins peuvent dépasser l'objectif de qualité au niveau de la RN113 notamment.

Excepté pour le plomb dont les teneurs ont spectaculairement baissé depuis une dizaine d'année et pour le monoxyde de carbone, lui aussi en diminution, il n'y a pas de tendance nette d'évolution sur les autres substances surveillées.

Au niveau local, on note des évolutions diverses par polluant mais une forte inquiétude concernant l'ozone, le dioxyde d'azote et le benzène. Les dépassements des taux d'ozone ont battu les records durant l'été 2003 (plus du double qu'en 2001) et il apparaît que les valeurs réglementaires de 2007 ne seront pas respectées.

Un inventaire des émissions définit les sources où le trafic routier apparaît responsable de près de la moitié des émissions totales sur le périmètre. Les décharges représentent 22 % de ces émissions, l'agriculture 7 %, le résidentiel 9 % et l'industrie 8 %.

Les impacts de ces pollutions sur la santé sont évalués, à l'échelle de l'unité urbaine de Montpellier, à hauteur de 34 décès anticipés dont 13 pour motifs cardiovasculaire et 4 pour motif respiratoire. En terme de morbidité, la pollution provoque chaque année 79 admissions hospitalières pour motif cardiovasculaire, 15 pour motif cardiaque et 13 pour motif respiratoire.

Les personnes âgées de plus de 65 ans sont proportionnellement les plus atteintes.

Toutes les études sanitaires montrent qu'une réduction de 25% des niveaux quotidiens de pollution permettrait un gain sanitaire d'environ 43 % de la mortalité attribuable à cette cause. Ce gain est beaucoup plus faible si l'on supprime uniquement les pics de pollution.

## **II-1-3 Contexte géologique et hydrogéologique**

### ***II-1-3-1 Contexte géologique***

Les zones de plaine, au Sud du territoire communal sont géologiquement marquées par un substrat Astien couvert de limons, les parties Nord, par un substrat calcaire et un relief varié.

Plus précisément<sup>17</sup> :

- les zones situées au Nord de la RD65 (secteurs Courtarelle/Cantagril..) comportent à la fois des formations alluvionnaires récentes (sablo-limoneuses, parfois argileuses de pierrosité moyenne et des affleurements de type Valangien, calcaire au sommet, passant à un faciès marneux à marno-calcaire.
- les zones supérieures du bourg aggloméré à l'ouest (quartier Substantion, Devois/Balestrier), ont un profil de type Séquanien se présentant sous forme de bancs calcaires d'une épaisseur moyenne de 200 m, ou de type Bajocien, autour du château d'eau, caractérisé par des petits bancs calcaires à interlits marneux.

<sup>17</sup> Plan d'occupation des sols, rapport de présentation, Août 1998

Les caractéristiques géologiques de ces deux secteurs expliquent que ceux-ci ne soient pas desservis par le réseau d'assainissement collectif.

- dans le secteur Est<sup>18</sup>, entre l'avenue de Plankstadt et la voie Domitienne, les calcaires massifs jurassiques (calcaires séquaniens et Kimméridgien-Portlandiens) du pli de Montpellier forment le relief des collines de la garrigue aujourd'hui fortement urbanisées. Ce substratum est soit présent en surface, soit recouvert par une couche d'altération constituée d'argile rouge mêlée à des blocs. Il est karstifié, des circulations d'eaux empruntent cette karstification. Cette formation est donc particulièrement sensible aux pollutions par infiltration, le secteur est d'ailleurs entièrement desservi par le réseau d'assainissement collectif.
- Dans la plaine, au sud de l'Avenue de l'Europe, au tertiaire, les dépôts marins se sont installés en bordure sud du relief calcaire. Il s'agit de sables localement limoneux ou argileux avec une carapace de poudingue mise en place lors de la dernière régression astienne. Cette formation est généralement de perméabilité faible à moyenne. Ces sables ont ensuite été recouverts de formations plus récentes datant du quaternaire : de limons et de loess qui sont des formations géologiques imperméables ou semi-imperméables. Ces formations meubles sont sensibles à l'érosion par le ruissellement ; le ravinement est parfois fort lors d'épisodes pluvieux violents.

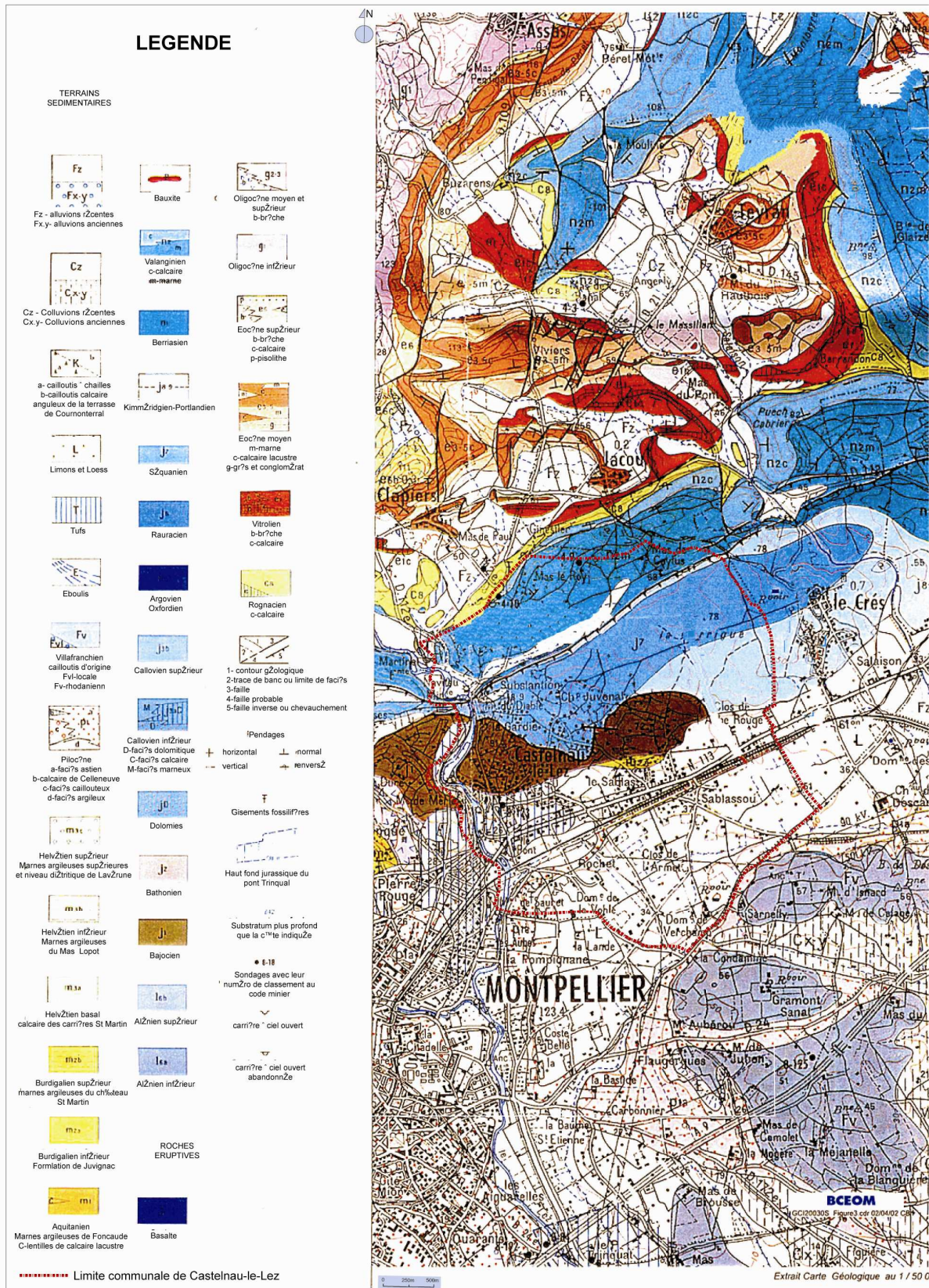
Il est à noter, que la géologie diffère de part et d'autre de la limite communale, effectivement dans la plaine, au sud de la limite communale on trouve des terrains villafranchiens (cailloutis d'origine rhodanien) et des colluvions anciennes propices à la culture de la vigne.

- La majeure partie de la zone agglomérée est située sur du Bajocien et du tuf.

---

<sup>18</sup> Etude d'environnement : BETEREM-BCEOM-SEMALY-Garcia Diaz Mai 2002

# Ville de Castelnau-Le-Lez Carte Géologique





### **II-1-3-2 Hydrogéologie**

Plusieurs systèmes aquifères se rencontrent :

- le calcaire Valanginien (Crétacé) est Karstifié. Bien que son extension soit faible, il est le siège d'importantes circulations d'eau et alimente les sources du Crès et de Fontgrand.

Dans la zone Nord, deux points d'eau ont été examinés :

- l'un correspond à un ancien puits dans le quartier du clos du Puits.
- l'autre correspond à un forage dans le quartier de Navitau.
- Les calcaires du jurassique sont très Karstifiés et déclassés. Ils constituent sur l'ensemble de la région de très importantes réserves d'eau. Sur la zone du bourg, ils affleurent, la topographie ne permet pas le maintien d'une nappe proche de la surface.

Dans la zone Sud de Castelnau-le-Lez, dans les alluvions récentes, on rencontre deux types d'aquifères :

- Une nappe superficielle (libre) de très faible importance et non exploitée
- Une nappe plus profonde (captive) dans les sables Astiens.

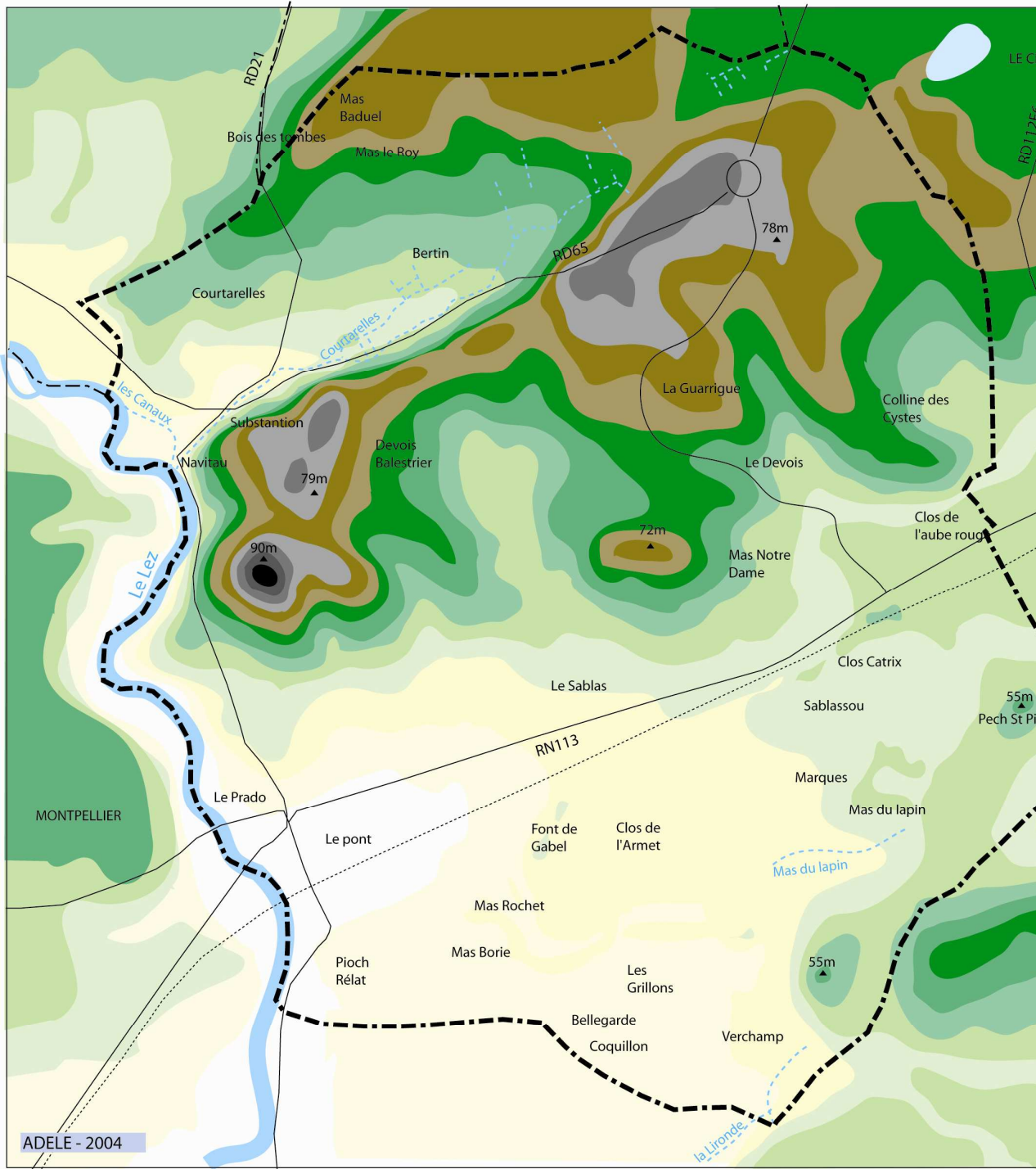
Les alluvions alimentent probablement en partie la nappe Astienne qui elle-même alimenterait les calcaires Jurassiques.

### **II-1-4 Topographie**

Le relief de la commune se compose comme suit :

- au Sud –Ouest, la plaine est délimitée à l'ouest par le Lez : le relief s'accroît d'Ouest en Est passant de moins de 30 m à plus de 35 m d'altitude.
- au Sud-Est en limite communale avec St Aunès et Montpellier le relief est plus accentué avec deux points hauts : dans le secteur de Verchant et de Pech St Peyre à plus de 50 m d'altitude.
- Par contre, dans la partie Nord de la commune (au nord de la RN113), le relief est plus abrupt, particulièrement à l'Ouest où l'on passe des altitudes les plus basses en bordure du Lez, au point dominant de la commune (plus de 90 m) au nord du site d'implantation du centre ancien (au niveau du château d'eau) et dans le secteur de Substantion (79 m).
- Le long de la RD65 le relief est également accidenté, au Nord-Est on retrouve un point haut (78 m)
- Un petit relief émerge également au centre de la commune près du Mas Notre Dame (72m).

# Topographie - Hydrographie



	> 90 m		55 - 60 m
	85 - 90 m		50 - 55 m
	80 - 85 m		45 - 50 m
	75 - 80 m		40 - 45 m
	70 - 75 m		35 - 40 m
	65 - 70 m		30 - 35 m
	60 - 65 m		< 30 m

0 250m



## II-1-5 Hydrographie

### Le réseau hydrographique castelnaudvien.

Le Lez constitue le principal cours d'eau de la commune.

Il s'écoule sur un linéaire de 28 km et draine un bassin versant de 340 km<sup>2</sup>. Au niveau de Castelnaud-le-Lez, il coule dans une vallée relativement étroite. Il présente un caractère torrentiel dont le débit varie des plus bas étiages à des débits en crête au printemps et en automne où il peut occasionner des inondations. Le caractère torrentiel du Lez soumet d'ailleurs une partie de la commune au risque inondation. La délimitation de zones submersibles a été définie par l'approbation d'un plan de prévention des risques inondation.

Le Lez alimente dans la basse plaine la nappe phréatique et probablement la nappe captive ;

D'autres cours d'eau essentiellement temporaires traversent le territoire. Il s'agit :

- Au nord, des ruisseaux des Canaux et de Courtarelle. Le ruisseau de Courtarelle est temporaire et relativement profond, il sourd dans la partie méridionale de la zone nord, dans la bande des alluvions récentes du Lez. Le ruisseau des canaux jouxte la RD 65. Il a un caractère temporaire mais génère des inondations à Jacou, en amont, comme à Castelnaud Le Lez, en reprenant son lit majeur.
- Au sud, figurent deux ruisseaux temporaires :
  - Le ruisseau du Mas du Lapin situé au Sud-Est ; son lit est peu marqué et son bassin versant peu étendu. Son cours rejoint le fossé du chemin du Pech St Peyre
  - Le ruisseau de la Lironde situé au sud-ouest du domaine de Verchant qui sourd au niveau du domaine et s'écoule jusqu'à l'étang du Méjean.

### Les caractéristiques générales des bassins versants :

La commune possède plusieurs bassins versants dont les 5 principaux sont le bassin versant du Nord, le bassin versant du Centre Ville, le bassin versant du Centre Est, le bassin versant du Sud Lironde et le bassin versant du Sud Lez.

Nom du bassin versant	Surface (ha)	Exutoire	Pourcentage de la surface totale (%)
Nord	189	Lez	18
Centre ville	234	Lez	22
Centre Est	137	Salaison	13
Sud Lironde	120	Lironde	11
Sud Lez	185	Lez	17
Isolés	105	Salaison	10
Isolés	93	Lez	9

Tableau 1 : Caractéristiques des bassins versants de la commune de Castelnaud le Lez

**La commune possède 3 exutoires distincts, le Lez, la Lironde et le Salaison. Environ 70% de sa superficie se rejette dans le Lez.**

## La qualité des eaux superficielles

### **Le Lez**

En amont de la ville de Montpellier, la qualité des eaux est bonne, de plus d'après la fédération de pêche de l'Hérault la faune piscicole présente est riche et intéressante.

Le cours d'eau est classé en deuxième catégorie piscicole avec pour objectif une qualité des eaux bonne sur son ensemble.

Le bassin du Lez contribue à l'alimentation des étangs palavasiens qui sont classés en zones sensibles au titre de la directive CEE eaux usées urbaines.

### **Le Salaison**

La qualité du Salaison est très mauvaise. En effet le cours d'eau est fortement pollué, avec une forte charge en matières organiques, azote, phosphore, micro-organismes.

Le principal apport polluant du Salaison en amont du secteur d'étude est le rejet de la station d'épuration située à Saint Aunès qui traite les eaux des communes d'Assas, le Crès, Jacou, St Aunès et Teyran.

### **La Lironde**

La Lironde ne comprend pas de milieu aquatique remarquable en raison de l'urbanisation de son bassin. On ne dispose pas de mesures ou d'analyse permettant d'évaluer la qualité des eaux en période d'écoulement. Le ruissellement n'est pas répertorié sur les cartes de qualité des cours d'eau.

Il y a peu d'enjeu qualitatif sur ce cours d'eau.

## La vulnérabilité des eaux souterraines

La « **Carte de vulnérabilité des eaux souterraines** » établie par l'agence Régionale Languedoc Roussillon du BRGM montre que l'ensemble de la commune, de part sa formation géologique se situe en zone très vulnérable vis à vis du risque de pollution de ses eaux souterraines.

De plus, la majeure partie de la commune se situe dans les périmètres de protection rapprochée ou éloignée des captages d'eau potable. En effet plusieurs forages exploités pour l'alimentation en eau potable des collectivités existent à proximité du secteur d'étude :

- Forages de la Crouzette pour l'AEP de Castelnaud-le-Lez (DUP 21.12.1973)
- Forages du stade pour l'AEP du Crès

La zone d'étude au nord de la voie ferrée se situe dans le périmètre de protection éloignée des forages de la Crouzette. Ce périmètre correspond à la zone d'alimentation de captage visant à la protection contre les pollutions permanentes ou diffuses.

Ces considérations vis à vis des eaux souterraines de la commune de Castelnaud-le-Lez impliquent que l'infiltration des eaux pluviales n'est pas recommandée.

## II-2 Milieu naturel

Le territoire communal de Castelnau-le-Lez, dans la dynamique de développement de l'agglomération montpelliéraine a été en grande partie investi par l'urbanisation, et rares sont les espaces naturels qui ont été préservés.

### II-2-1 Secteur de garrigue au Nord-Est de la commune

Le secteur naturel le plus important se situe au Nord-Est du territoire communal<sup>19</sup>, assurant une coupure d'urbanisation entre Castelnau-le-Lez et Le Crès. Ce secteur est essentiellement composé de garrigue. La végétation est donc typiquement méditerranéenne avec son cortège de ligneux vigoureux coriaces et piquants.

Sur ce secteur, la roche est compacte et fissurée, effleure en surface et laisse place à un sol plutôt pauvre et rocailleux. Par moment, ce sont même de grandes dalles qui apparaissent.

Cette physionomie géologique profite à un arbuste méditerranéen ; le Chêne kermès *Quercus coccifera*, qui du fait de l'abandon de la pression humaine sur certaines espèces naturelles a recolonisé la majeure partie du secteur.

Le processus de reconquête végétale a même atteint le stade forestier avec l'apparition du Chêne vert *Quercus ilex* puis du Chêne blanc *Quercus humilis* que l'on observe plus ponctuellement.

Aussi, l'abondance d'un autre arbuste méditerranéen ; le Ciste de Montpellier *Cistus monspessulanus*, témoigne d'une dégradation passée du couvert végétal.

Enfin, bien que ce secteur soit très fermé, l'homme a quand même maintenu aux abords des chemins des espaces ouverts. Il s'agit, selon la nature du sol, de pelouses à *Brachypodes* rameux *Brachypodium retusum* ou de pelouses à *Brachypode* de Phénécie *B. phoenicoides*.

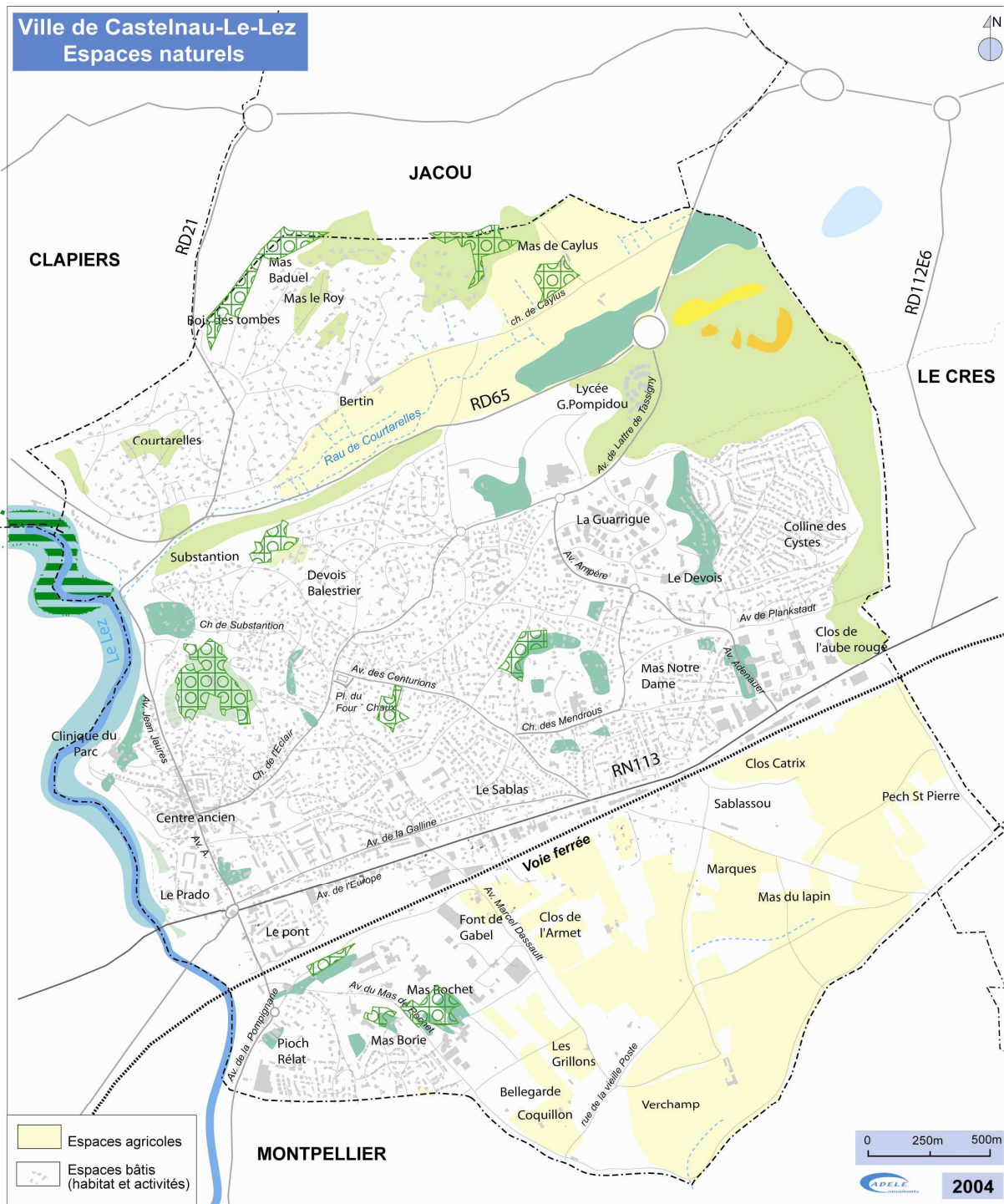
#### II-2-1-1 Matorral à Chêne kermès et Ciste de Montpellier

Le secteur est essentiellement occupé par le matorral (garrigue) qui est pauvre en espèces et largement dominé par le Chêne kermès qui crée en compagnie d'autres espèces coriaces (*Genet* scorpion, *Philaire* à feuilles étroites, *Asperges*, *Salsepareille*...) un couvert végétal dense et difficilement pénétrable.



Sources : BETEREM-BCEOM-SEMALY-GARCIA DIAZ, étude environnementale mai 2002

<sup>19</sup> les informations concernant le milieu naturel sont tirées de l'étude environnementale réalisée par BETEREM-BCEOM-SEMALY-GARCIA-DIAZ en mai 2002, elle même se basant pour la partie milieu naturel sur une expertise réalisée par l'association des Ecologistes de l'Euzière.



**Espaces naturels inventoriés**

- Le Lez, proposition de Site d'Intérêt Communautaire (02/2001)
- Z.N.I.E.F.F. de type II, n°4418 (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique) : Ripisylve du Lez et du Lirou

**Espaces naturels protégés**

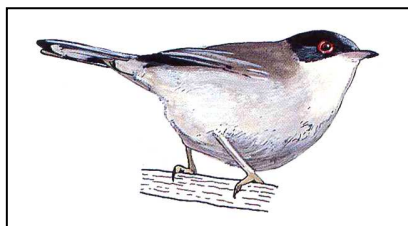
- E.B.C. (Espaces Boisés Classés)

**Espaces naturels non protégés d'intérêt écologique, patrimonial et/ou paysager**

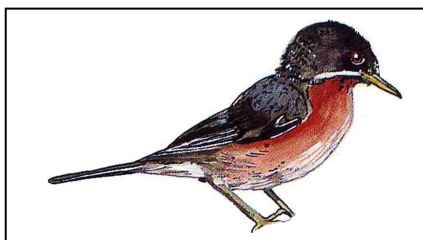
- Matorral à Chêne Kermès et Ciste de Montpellier (potentielle d'accueil pour l'avifaune), ponctué de bosquets de Chênes verts
- Pelouse à Brachypode de Phénicie (rôle écologique, faibles surfaces)
- Pelouse à Brachypode rameux (habitat d'importance européenne, retenu comme prioritaire pour sa conservation par la directive européenne Habitat/Faune/Flore)
- Forêt de résineux, bois

Ce milieu est assez banal et présente des espèces communes (moineaux...). Son intérêt réside surtout dans son potentiel d'accueil de l'avifaune notamment de trois espèces protégées :

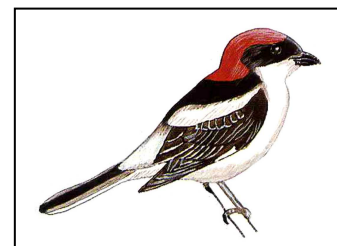
- Fauvette mélanocéphale : espèces protégée typiquement méditerranéenne très commune dans la région
- Fauvette passerinette : espèce protégée moins commune
- la Pie-grièche à tête rousse : espèce protégée et considérée comme localement abondante



*Fauvette mélanocéphale*



*Fauvette passerinette*



*La Pie grièche à tête rousse*

### **II-2-1-2 Bosquet de Chêne vert**

A certains endroits, le matorral à Chêne kermès devient plus dense et plus haut avec l'apparition d'autres arbustes notamment le Laurier tin.

Ces zones deviennent forestières et sont progressivement colonisées par le Chêne vert et par le Chêne blanc.

En ce qui concerne la faune, des terriers de Blaireau *Meles meles* ont été trouvés : il serait souhaitable de les sauvegarder étant donné la diminution généralisée des populations de cet animal.



Sources : *BETEREM-BCEOM-SEMALY-GARCIA DIAZ, étude environnementale mai 2002*

### ***II-2-1-3 Deux sous secteurs d'intérêt écologique***

#### **Pelouse à Brachypode de Phénicie**

Toujours dans le secteur Nord-Est de la commune, quelques zones ouvertes existent encore le long de certains chemins avec une végétation de type pelouse notamment la pelouse à Brachypode de Phénicie.

Ces espaces sont plus variés et plus intéressants sur le plan végétal que les milieux précédents bien qu'il n'y ait pas d'espèce à enjeu patrimonial.

Par contre, en ce qui concerne la faune, les pelouses sont souvent attractives pour l'alimentation ; Beaucoup d'insectes s'y développent et constituent donc un réservoir nutritif pour les insectivores comme les fauvettes.

Ce rôle écologique est d'autant plus important que la surface de la pelouse sur le secteur est faible.

Un autre type de pelouse existe sur ce secteur, elle est caractérisée par l'abondance du Brachypode rameux auquel on peut ajouter l'Iris nain et le Thym.

Elle occupe ici de toutes petites surfaces. Du point de vue patrimonial, la pelouse à Brachypode rameux du fait de sa richesse quantitative et qualitative et en raison de la diminution constante de sa superficie est considérée comme un habitat d'importance européenne et retenue comme prioritaire pour sa conservation par la directive Européenne Habitats/Faune/Flore.



Brachypode de Phénicie

Sources : BETEREM-BCEOM-SEMALY-GARCIA DIAZ, étude environnementale mai 2002



Ciste de Montpellier

Sources : BETEREM-BCEOM-SEMALY-GARCIA DIAZ, étude environnementale mai 2002



## II-2-2 Le Lez et sa ripisylve : espace d'intérêt écologique

Le Lez et sa ripisylve sont des espaces présentant un intérêt écologique particulier, ces espaces sont à la fois classés ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) et sites d'intérêt communautaire (cf. carte des espaces naturels)

### **II-2-2-1 ZNIEFF "Ripisylve du Lez et du Lirou" et inventaire des zones humides du département de l'Hérault 2006.**

Les ZNIEFF<sup>20</sup> ont été lancées en 1982 à l'initiative du ministère de l'environnement. Une ZNIEFF se définit par l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique (présence d'une flore ou d'une faune remarquable comportant des espèces rares, menacées ou protégées par la réglementation française ou par la législation Européenne). L'inventaire ZNIEFF est avant tout une source d'information et un outil de gestion; il n'a donc pas en lui-même de valeur juridique directe. Il indique cependant la présence d'espèces d'un enjeu important.

La ZNIEFF n°4148 "Ripisylve du Lez et du Lirou" est une ZNIEFF de type II (grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités biologiques importantes).

Sur Castelnau-le-Lez, elle concerne le Lez et sa ripisylve sur la partie nord du territoire en limite communale avec Montpellier jusqu'au rond point de Navitau.

L'inventaire des zones humides de l'Hérault établit un diagnostic de ce site, sur la base des régimes de protection existants.

#### Le site est composé de divers types de milieux:

- 44.6. Forêts méditerranéennes à peuplier, orme et frêne ;
- 44.1 Formation riveraines de saules ;
- 53.1 Roselières ;
- 53.2 Formations à grandes laiches (Magnocariçaies)
- 24.4 Végétation submergées des rivières.

Quelques secteurs sont plus particulièrement développés notamment à hauteur du Moulin de Navitau.

#### Le fonctionnement de la zone humide et son diagnostic fonctionnel.

Les débits du Lez sont en partie prélevés à la source pour l'alimentation en eau potable de Montpellier. Le débit réservé en aval est de 160 l/s. Plusieurs seuils sont implantés dans le lit du Lez.

La qualité des eaux du Lez en amont de Montpellier est relativement bonne mais des signes de perturbation sont mesurés parfois en été : manque d'oxygène, germes, azote, phosphore, prolifération d'algues.

Les rejets des stations d'épuration sont en diminution dans la rivière (Prades Le Lez, Montferrier) et devraient à terme être supprimés. La pression urbaine demeure toutefois forte.

On relève une forte fréquentation au niveau de la source du Lez.

#### Les usages recensés dans la zone humide :

- L'élevage et le pastoralisme ;
- La pêche ;
- La chasse ;

<sup>20</sup> Circulaire du 14 Mai 1991 relative aux zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique

- Le tourisme et le loisirs (camping, zone de stationnement)
- Les infrastructures (routes, voies ferrées)

#### Les fonctions et les valeurs majeures du site :

- Un rôle important de soutien naturel d'étiage ;
- Un rôle de rétention des crues ;
- Un rôle de filtre des apports polluants (ruissellement des chaussées, rejets pluviaux, rejets agricoles)
- Un rôle dans la stabilisation des berges ;
- Un important rôle de corridor écologique ;
- Une diversité d'habitats et d'espèces importante.

Le long du Lez, la végétation riveraine est particulièrement développée et elle offre de multiples intérêts écologiques et paysagers. Elle est en effet :

- une zone de passage et de reproduction pour de nombreuses espèces d'oiseaux
- une zone de refuge pour une flore spécifique
- une coupure verte entre les espaces urbanisés

Ce milieu est particulièrement sensible à tout abattage d'arbres et notamment ceux situés en bordure de l'eau. Le cours d'eau est très exposé aux risques de pollution urbaine. L'augmentation des besoins en eau risque d'entraîner, en période estivale une destruction de la faune piscicole.

#### L'intérêt patrimonial majeur du site repose sur différentes composantes :

- La présence de trois habitats d'intérêt communautaire : Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou Hydrocharition, rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitriche batrachion et forêt galeries à *Salix alba* et *Populus alba* ;
- De nombreux mollusques présents dont plusieurs espèces protégées ou inscrites à l'annexe II de la Directive Habitats genre vertigo
- De nombreux insectes présents dont plusieurs espèces protégées ou inscrites à l'annexe II de la Directive Habitats : Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*), Cordulie splendide (*Macromia splendens*) et l'agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*), le Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*) pour les coléoptères et la proserpine (*Zerynthia rumina*) pour les lépidoptères.
- On relève la présence d'une espèce protégée au niveau national, la Vandoise (*Leuciscus leuciscus*) et de trois espèces inscrites à l'annexe II de la directive Habitats : Le Barbeau méridional (*Barbus meridionalis*), le toxostome (*Chondrostoma toxostoma*) et le Chabot du Lez (*Cottus petiti*)
- 9 espèces de reptiles recensés sur les rives du Lez, toutes protégées en rance ;
- 6 espèces d'amphibiens présentes, toutes protégées ;
- Nombreux oiseaux présents dont une trentaine sont nicheurs ;
- De nombreuses espèces de mammifères dont plusieurs chauves-souris protégées fréquentent le site ;
- La zone humide abrite une espèce protégée au niveau national, la Nivéole d'été (*Leucojum aestivum* subsp *aestivum*) mais également des espèces rares comme l'Ophioglosse commune (*Ophioglossum vulgatum*) et la Romulée ramifiée (*Romulea ramiflora*)

#### Les menaces pesant sur le site :

La principale menace sur ce site est l'anthropisation croissante de toute la zone nord de Montpellier : lotissements, routes, régression des terres agricoles... Les risques qui en découlent sont les problèmes de pollution et d'eutrophisation, les risques de destruction physique de parties et zones humides (comblement), les problèmes liés à la sur fréquentation des lieux (source du Lez notamment)

Le cours d'eau présente aussi une forte érosion des berges. La présence d'espèces invasives (jussie...) est également une menace pour ce milieu.

La richesse de cette zone est liée à l'activité de l'homme et notamment aux plantations de diverses espèces exotiques réalisées il y a plus d'un siècle et qui ont été préservées jusqu'à nos jours.

Plusieurs stations d'espèces rares spécifiques des milieux frais et humides ont été recensées dont le Nuphar lutea (nénuphar possédant moins de cinq stations dans le département) et le *Leucoium aestivum* (espèce protégée et inscrite sur le livre rouge des espèces menacées de la flore de France).

La ripisylve abrite une avifaune caractéristique, riche et diversifiée avec notamment la poule d'eau, le Grèbe castagneux, le Martin-pêcheur etc.



### **II-2-2-2 Un site d'intérêt communautaire**

Le Lez et sa ripisylve, sur le territoire de Castelnaud-le-Lez, en limite communale avec Montpellier et jusqu'au droit du pont de la Concorde constitue un site d'intérêt communautaire. En tant que tel, il a vocation à devenir une ZCS (Zone de Conservation Spéciale).

Ce processus fait partie intégrante du réseau Natura 2000. Les sites Natura 2000 résultant des directives oiseaux du 2 Avril 1979 (ZPS : Zone de Protection Spéciale) et de la directive habitat du 21 Mai 1992 (ZCS : Zone de Conservation spéciale) sont des mesures prises au niveau européen pour la conservation des habitats naturels, ainsi que de la flore et de la faune sauvage. Les périmètres proposés délimitent des territoires où sont présents les habitats et les espèces qui font leur intérêt patrimonial.

Le Lez a été retenu comme site d'intérêt communautaire notamment du fait de la présence du Chabot endémique *Cottus petiti* soumis à de fortes pressions du fait de la proximité de l'agglomération Montpelliéraine. Ce site constitue l'unique site du Chabot endémique.

La malacofaune du Lez est remarquablement riche et diversifiée. En particulier, des indices de présence des gastéropodes *Vertigo moulinsiana* et *Vertigo angustior* ont été trouvés dans des laisses de crue. Des individus vivants sont donc à rechercher mais aucune observation ne permet d'affirmer à ce jour la présence de l'espèce sur le site.

#### La composition du site :

- Forêts caducifoliées : 40 %
- Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, eaux courantes) : 20 %

- Prairies semi naturelles humides, prairies mésophiles améliorées : 20 %
- Rochers intérieurs, éboulis rocheux, dunes intérieures, neige ou glace permanente : 10 %
- Autres terres (incluant les zones urbanisées et industrielles, routes, décharges, mines): 10 %

Ce site présente des types d'habitat variés :

- Forêt galeries à *Salix alba* et *Populus alba* avec une superficie couverte de 10 %
- Pente rocheuse calcaire avec végétation chasmophytique avec une superficie couverte de 2 %
- Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou Hydrocharition avec une superficie couverte de 2 %
- Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho batrachion avec une superficie couverte de 2 %
- Prairie maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) avec une superficie couverte de 1 %.

Chacun de ces types d'habitat relève d'une classification de superficie relative de type C, c'est-à-dire à considérer comme site important pour cet habitat, avec un pourcentage inférieur à 2%. Cette notion correspond à la superficie du site couverte par ce type d'habitat naturel par rapport à la superficie totale couverte par ce type d'habitat naturel sur le territoire national (en %)

On y note également la présence de nombreuses espèces :

- Des amphibiens et des reptiles : La cistude d'Europe (*Emys orbicularis*)

Cette espèce relève d'une classification de population relative de type C, c'est-à-dire à considérer comme site important pour cette espèce, avec un pourcentage inférieur à 2%.

- Des invertébrés :

- L'agrion de Mercure ( *Coenagrion mercuriale*),

Cette espèce de libellule relève d'une classification de population relative de type B, c'est-à-dire à considérer comme site très important pour cette espèce, avec un pourcentage de 2 à 15%.

- La cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*) ;

Cette espèce relève d'une classification de population relative de type C, c'est-à-dire à considérer comme site important pour cette espèce, avec un pourcentage inférieur à 2%.

- Des poissons :

- Le barbeau méridional (*barbus meridionalis*),

Cette espèce relève d'une classification de population relative de type A, c'est-à-dire à considérer comme site remarquable pour cette espèce, avec un pourcentage de 15 à 100%.

- Le blageon (*leuciscus souffia*),

Cette espèce relève d'une classification de population relative de type C, c'est-à-dire à considérer comme site important pour cette espèce, avec un pourcentage inférieur à 2%.

- Le chabot du Lez (*Cottus petiti*),

Cette espèce relève d'une classification de population relative de type A, c'est-à-dire à considérer comme site remarquable pour cette espèce, avec un pourcentage de 15 à 100%.

- La lamproie de Planer (*lampetra planeri*),

Cette espèce relève d'une classification de population relative de type D, c'est-à-dire que l'espèce est présente mais non significative.

- La loche de Rivière (*cobitis taenia*),

Cette espèce relève d'une classification de population relative de type C, c'est-à-dire à considérer comme site important pour cette espèce, avec un pourcentage inférieur à 2%.

- La toxostome (*Chondrostoma toxostoma*)

Cette espèce relève d'une classification de population relative de type B, c'est-à-dire à considérer comme site très important pour cette espèce, avec un pourcentage de 2 à 15%.

La notion de population relative correspond à la taille et la densité de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national (en %)

### **II-2-3 Autres espaces naturels**

Quelques secteurs non construits subsistent ponctuellement dans les interstices de la trame urbaine existante.

- les espaces boisés classés : de faible superficie, quelques espaces boisés classés sont disséminés sur le territoire communal : au niveau du château d'eau, du bois des tombes, près du mas de Caylus ou du mas de Rochet dans le sud.
- Forêt de résineux, bois : ces espaces sont très rares sur le territoire communal et sont aujourd'hui pour la plupart investis par l'urbanisation (colline des Cystes , Substantion, au Nord Est le long de la RD65)
- Autres espaces de garrigue : outre l'espace de garrigue situé entre la commune de Castelnau-le-Lez et celle du Crès décrit précédemment, quelques zones de garrigue sont encore présentes au Nord-Ouest dans le quartier de Courtarelle, autour du mas de Caylus et le long de la RD65.

## II-3 Paysage et patrimoine

### II-3-1 Les fondements du paysage de Castelnau-le-Lez

#### ***II-3-1-1 Les fondements historiques et culturels : l'héritage patrimonial et l'influence notable montpelliéraine sur l'évolution du paysage urbain et économique de Castelnau-le-Lez***

##### **La ville gauloise**

Le site antique de Castelnau-le-Lez, lié aux premières invasions avant la colonisation romaine, domine le Lez. Il commande pendant plus d'un millénaire l'étroit défilé de ce fleuve et son débouché sur la plaine.

Le site est une ville gauloise du VII<sup>e</sup> siècle jusqu'à l'an 330 avant J.C. La ville connaît alors une ère de prospérité et de négoce florissant avec le port de Lattes. Ce sont les deux seules agglomérations importantes qui jalonnent alors les rives du Lez.

##### **Le site de Sextantio à l'ère de la colonisation romaine**

Vers 120 avant J.C., la conquête romaine transforme le site et renomme la ville gauloise en Sextantio (*sexinani* : sixième au six côtés, selon les historiens). L'ancienne voie hérakléenne est réutilisée et réaménagée par le Consul de Narbonne, Cneus Domitius Ahenobarbus, qui lui donne son nom, **la Via Domitia**. Il s'agit du premier grand acte d'aménagement du territoire, la plus ancienne route romaine de France qui relie l'Italie, l'Espagne, d'abord route militaire puis grande voie de communication et de commerce.

Des vestiges de cette voie sont aujourd'hui encore visibles sur la commune. La portion de voie entre Castelnau-le-Lez et le Crès, appelée Chemin de la Monnaie, est aujourd'hui aménagée en chemin de grande randonnée (GR653). Et depuis 1985, neuf tronçons de la voie Domitienne font l'objet d'une mise en valeur et sont **protégés au titre des Monuments Historiques**.



*Ancienne Via Domitia, ou Chemin de la Monnaie, protégé au titre des Monuments Historiques.*

Le site de Sextantio tient le rôle de forteresse dominant le passage du Lez. Il devient également une étape obligatoire, riche commune profitant de la vie économique se développant le long de la voie Domitienne.

Hors de l'oppidum, de vastes villas occupent la plaine, alliant les activités agricoles, pastorales et artisanales. Céréales, vignes et oliviers y sont cultivés, enrichissant cette zone aride, pauvre et caillouteuse.

Aux environs du **Mas de Caylus**, il a été mis à jour en 1980, sur le site de Bousigues, les ruines d'une villa gallo-romaine, dont les occupants exploitaient les pacages de la garrigue et cultivaient les terrains de la combe voisine.

### Au Moyen Age, Sextantion devient Castelnau

Le IV<sup>ème</sup> siècle voit la fin de la colonisation romaine, tandis que le V<sup>ème</sup> siècle connaît de nouvelles invasions qui dureront jusqu'au X<sup>ème</sup> siècle.

Sextantio, devenu Sostantio, puis Substantion, dotée d'un château dominant la rive gauche du Lez depuis la butte de tuf, sert de protection et d'asile pour une population errante et dispersée issue d'une région pillée.

Les Comtes et les évêques de Maguelone y trouvent également refuge et y résident pendant 300 ans.

C'est dans cette période anarchique que les Guillemes font de Montpellier une des cités les plus importantes du Languedoc Féodal. Les Castelnaudviens, ainsi que les habitants de St-Martin du Crès, deviennent les vassaux des Guillemes.

Ce **château fortifié** de remparts et de tours de guet donnera son nom à la bourgade, en 1069 : **Castelnau** (*castrum novum*), c'est-à-dire château neuf.

Démoli en partie entre 1797 et 1801, il n'en subsiste aujourd'hui que quelques vestiges : débris d'aqueducs, fragments de mosaïques, oppidum. Le XI<sup>ème</sup> siècle est également marqué par l'édification d'une **église romane fortifiée**, qui fait aujourd'hui objet d'une protection au titre des Monuments Historiques.



*L'église Saint Jean (MH, 13.07.1911)*

Après le départ des Comtes et évêques, en 1085, la ville se dépeuple progressivement, on n'y trouve plus que quelques maisons, qualifiées par une charte de « tavernoi ».

Une population d'agriculteurs, très éprouvée par les invasions qui l'ont submergée, reprend alors peu à peu vie.

Elle s'attache à la mise en valeur des bonnes terres, à la construction de nombreuses propriétés, issues des morceaux éparpillés des grandes exploitations gallo romaines, enfin au débroussaillage des parties élevées où prospèrera l'olivier.



*Mas de Caylus*



*L'oppidum de Substantion compte parmi les vestiges archéologiques de la commune (non protégés)  
La butte de Substantion accueillait autrefois le Château Neu ; elle est aujourd'hui surmontée par un château d'eau, point repère dans le paysage de*

Les troupeaux d'ovins, poussés dans les garrigues désertiques, vont au-delà des confins communaux, déclenchant ainsi des conflits avec les communautés mitoyennes. Ces procès donneront, dans bien des cas, les frontières administratives actuelles de la commune.

*Carte de Cassini, sur laquelle figurent l'axe planté de l'actuelle RN 113, ainsi qu'un ensemble de propriétés agricoles qui pour quelques unes demeurent aujourd'hui des lieux de mémoire.*





## Une dépendance vis-à-vis de Montpellier, nettement marquée depuis le XVII<sup>ème</sup> siècle jusqu'à nos jours

Au XVII<sup>ème</sup> siècle, des documents mentionnant l'appellation Castelnau-les-Montpellier témoignent de la dépendance de Castelnau, commune essentiellement rurale, vis-à-vis de la métropole économique montpelliéraine. Dès le début du XX<sup>ème</sup> siècle, de par sa position privilégiée sur l'axe de communication entre la vallée du Rhône et l'Espagne, et la proximité de Montpellier, la commune de Castelnau voit l'installation sur son territoire d'un foyer d'activités économiques et de résidences, qui changent totalement sa physionomie. Avec l'arrivée du tramway, crée au début du XX<sup>ème</sup> siècle, Castelnau-le-Lez devient par ailleurs un lieu de promenade dominicale pour beaucoup de Montpelliérains, attirés par les bords ombragés du Lez, la guinguette de Monplaisir et les mazets de la garrigue.

Le caractère résidentiel de la commune, sous l'influence de Montpellier, se précise alors en rapport avec l'évolution démographique de l'agglomération et le développement des moyens de transport personnels : on observe un fort développement des mazets, répartis notamment sur les espaces de garrigues ; tandis que le secteur de plaine tend à accueillir la création de zones artisanales et commerciales, génératrices de taxes professionnelles dont la commune a besoin pour équilibrer sa politique d'équipements publics.

De 1962 à 1999, la population passe de moins de 5000 habitants à plus de 14 200 habitants. Cette croissance « galopante » génère de nouvelles formes urbaines, nettement dominées par le pavillonnaire, avec néanmoins quelques immeubles collectifs. Les incidences sont surtout visibles en terme de consommation de l'espace et de diminution des espaces naturels (garrigues) et agricoles.

Enfin, après une logique de développement liée la voie Domitienne, de nouvelles logiques d'urbanisme calées sur les grands axes de communication intercommunaux, existants et en projet, sont aujourd'hui à prendre en compte : front urbain et linéaire d'activités développés le long de la RN113 (aujourd'hui avenue de l'Europe), projets de déviation Est de Montpellier, projet de Liaison RD 65 - RN113, projet de la rue de la Vieille Poste, projet d'une 2<sup>ème</sup> ligne de tramway...



Castelnau-le-Lez en 1885, Place de l'hôtel de ville.



Installation des lotissements sur les pentes de garrigue



Développement de tout un tissu d'activités économiques le long de la RN113.



Expansion bâtie à l'assaut des collines sèches (second plan), qui a épargné jusqu'à aujourd'hui la plaine et son paysage de terroir (premier plan).

## **Protection des monuments historiques :**

### **- L'église Saint Jean, classée monument historique (13/07/1911)**

L'église Saint Jean bénéficie en sa qualité de monument historique d'une protection dans un périmètre de 500 mètres de rayon qui consiste en un examen pour avis de tout dossier de demande d'autorisation d'occupation des sols par l'architecte des bâtiments de France. Néanmoins, seuls les projets en covisibilité de l'église donnent aujourd'hui lieu à un avis sur le fond.

Dans le cadre d'un porté à connaissance préfectoral complémentaire, l'Etat (SDAP) a proposé la création d'un périmètre de protection modifié pour cet édifice, conformément à l'article R 123.15 du code de l'urbanisme.

La Loi SRU du 13 décembre 2000 a instauré dans son article 40 la disposition suivante, reprise dans l'article L621-2 du Code du Patrimoine : « Lors de l'élaboration ou de la révision d'un plan local d'urbanisme, le périmètre de 500 mètres mentionné au premier alinéa peut, sur proposition de l'architecte des bâtiments de France et après accord de la Commune, être modifié de manière à désigner des ensembles d'immeubles et des espaces qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité. Le périmètre est soumis à enquête publique conjointement avec le plan local d'urbanisme. Il est annexé au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues à l'article L126-1 du code de l'urbanisme ».

La définition d'un tel périmètre est de nature à alléger les procédures d'instruction des demandes d'autorisation d'occupation des sols et d'induire un examen approfondi des seuls dossiers représentant un enjeu architectural.

Le périmètre proposé comprend la totalité de la zone UA et une partie de la zone NDn, sur les berges du Lez, ce qui correspond à une zone réduite homogène et fondée sur une continuité réelle autour de l'église Saint Jean.

Le Conseil municipal a pu arrêter ce projet de périmètre dans une délibération N°2007/02-07 du 08 février 2007. Ce projet, soumis à enquête publique, a été approuvé par le Conseil municipal le 29 juin 2007 et le périmètre de protection modifié, servitude d'utilité publique, est annexé sans délai au PLU conformément aux articles L126-1 et R 123-14 du Code de l'urbanisme.

**- Les vestiges de la Via Domitia, inscrite** à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (05/02/1987). Recul obligatoire de 25 mètres de part et d'autre de la voie, sur la portion dite du Chemin de la Monnaie. Par ailleurs, tout projet inclus dans un périmètre de 500 mètres de rayon autour du Chemin de la Monnaie est soumis à l'avis des services de la D.R.A.C. (Direction Départementale des Affaires Culturelles).

**- Le Domaine de Verchant, inscrit** à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (06/11/2003) : sont inscrits le parc et sa plate-forme, les fossés avec les murs bâtis qui l'entourent, sa grotte avec le puits et la noria, le potager, les allées plantées d'arbres au nord (marronniers) et au sud (pins et sophoras)

Ces éléments bénéficient en leur qualité de monument historique d'une protection dans un périmètre de 500 mètres de rayon qui consiste en un examen pour avis de tout dossier de demande d'autorisation d'occupation des sols par l'architecte des bâtiments de France.

Dans le cadre d'un porté à connaissance préfectoral complémentaire, l'Etat (SDAP) a également proposé la création d'un périmètre de protection modifié pour ces éléments patrimoniaux, conformément à l'article R 123.15 du code de l'urbanisme.

Le périmètre proposé tient compte de la topographie et des limites paysagères ainsi que des classements règlementaires des terrains en zone à urbaniser ou à vocation agricole. Il comprend, suivant plan annexé, les terres cultivées, notamment en vignes, situées à l'Est du Domaine ainsi que les espaces non cultivés voués à urbanisation situés à l'Ouest. Il est précisé que l'aménagement de ce secteur à vocation d'activités s'opérera en respectant ces prescriptions et en concertation étroite avec Monsieur l'Architecte des bâtiments de France.

Le Conseil municipal a pu arrêter ce projet de périmètre dans une délibération N°2007/02-07 du 08 février 2007. Ce projet, soumis à enquête publique, a été approuvé par le Conseil municipal le 29 juin 2007 et le périmètre de protection modifié, servitude d'utilité publique, est annexé sans délai au PLU conformément aux articles L126-1 et R 123-14 du Code de l'urbanisme.

- **La « glacière »**. Rue R. Salengro. La Commune a sollicité en 2006 la protection au titre des monuments historiques de cet édifice. Cette « glacière » présente des caractéristiques et un état de conservation qui lui confèrent une valeur patrimoniale et historique indiscutable. L'existence de plusieurs glaciers à Castelnau Le Lez est attestée dès 1686 par des rapports sur les stocks de « glace neige » disponibles établis par les 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> consuls de Montpellier.

L'approvisionnement en glace se faisait depuis l'Aigoual, à dos de mules ou en charrette jusqu'à la plaine et à un réseau de glaciers. Six glaciers en permettaient le négoce à Castelnau et Montpellier, Rue de la Barralerie, Rue des Etuves, Grand Rue ou Place de la Canourgue.

Concernant le site de la Rue Roger Salengro, les premières traces historiques remontent à un rapport d'inspection de 1729 qui y recense deux glaciers, « la première attenante à la grande appelée le carrosse ». L'exploitation des glaciers semble cesser par défaut d'entretien dès 1762.

Cette protection a abouti à l'inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques d'une « glacière double » par un arrêté préfectoral du 19 août 2010.

A l'occasion d'une visite sur site de 2011, l'existence d'une seconde grande glacière, de dimensions importantes, a été révélée sur la même parcelle. Il semble évident, de par cette proximité extrême, que cette seconde glacière était utilisée parallèlement à la première et venait compléter l'exploitation de la glace. Cette découverte rehausse l'intérêt patrimonial de l'ensemble et confère au site un caractère d'exemplarité historique remarquable.

L'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme dispose notamment que le règlement du plan local d'urbanisme peut :

7° identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »

Ce régime tend à assurer une première protection règlementaire, dans l'attente de protections supplémentaires éventuelles (Inscription. Monuments historiques)

- **La noria** située sur la parcelle BA 55 fait déjà l'objet d'un emplacement réservé communal C 30 pour une superficie de 391 m<sup>2</sup> environ.

Le recensement prescrit sur la base de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme tend à assurer une protection complémentaire, de type patrimoniale sur les éléments constitutifs de cette noria : murets, équipements hydraulique, chemin de halage...

En accord avec Monsieur l'Architecte des bâtiments de France, la commune a souhaité en 2013 tout d'abord identifier et localiser deux éléments patrimoniaux conformément à cet article et de

formaliser ces protections par une mention intégrée au rapport de présentation et un recensement graphique aux plans de zonage.

Ce même article prévoit la possibilité de « *définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Sur proposition des services de l'Etat et après consultation du M. l'Architecte des bâtiments de France, la commune a ajouté prescriptions réglementaires dans les règles applicables au secteur considéré, à savoir le secteur UB.

En préambule du règlement ont été ajoutées les prescriptions suivantes : « *Afin d'assurer la protection de la noria et d'une glacière recensés en application de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, tout projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il est susceptible, par sa localisation ou ses caractéristiques, de porter atteinte à ces éléments de patrimoine et notamment de compromettre la conservation de la noria, de la glacière elle-même et de son hall d'entrée et/ou de porter atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble.* »

### **Site inscrit :**

**L'allée des Cyprès et le bois des tombes et les terrains environnants**, sites inscrits au titre de la protection des sites naturels et urbains (11/07/1942).

L'Etat projette l'extension du classement du site de Montmaur situé sur le territoire de la Commune de Montpellier et le classement du site pittoresque des berges du Lez, autour de la thématique des paysages du peintre montpelliérain Frédéric Bazille, situé sur les territoires de Castelnau Le Lez, Clapiers et Montpellier.

Ce projet intéresse une portion de la vallée du Lez qui s'étend du Domaine de Méric (commune de Montpellier) à Castelnau Le Lez et Clapiers où les paysages sont restés proches de ceux peints par Frédéric Bazille à la fin du XIXème siècle et dont plusieurs motifs peuvent être reconnus sur le terrain, ce qui confère aux lieux une valeur patrimoniale exceptionnelle.

L'enquête publique afférente à ces projets s'est déroulée conformément aux modalités prévues par l'arrêté préfectoral du 02 octobre au 23 octobre 2006 inclus, dans les communes concernées.

Concernant le territoire de Castelnau Le Lez, le projet de périmètre de classement intéresse un secteur relativement réduit, sur la ripisylve du fleuve.

De l'amont du Lez vers l'aval, sont intéressés le secteur du Moulin de Navitoux, les berges du Lez situées à l'Ouest de l'Avenue J. Jaurès, le parc Monplaisir, les berges du Lez situées à l'Ouest du Chemin du Lez, le moulin bleu puis enfin une partie des parcelles à l'Ouest de la Rue du Prado. La protection cesse en aval du Pont de la Concorde.

Site d'Intérêt Communautaire "Berges du Lez"

Source: Diren Languedoc-Roussillon (sitesclassés au titre de la directive Habitats - réseau Natura 2000)



### **Espaces Boisés Classés (EBC) :**

L'ensemble des Espaces Boisés Classés représente une faible portion du territoire et correspond aux rares espaces de boisements significatifs recensés sur la commune : parc boisé autour du Mas de Caylus, bois en ligne de crête marquant la limite communale entre Castelnau-le-Lez et Clapiers, au niveau de la colline de Substantion, autour du Château d'eau, à proximité du Mas de Rochet.

### **Le patrimoine non protégé :**

#### **- Les vestiges archéologiques (état des données au 24/02/2004) :**

- Site Néolithique du Pont (Néolithique moyen, Haut-empire, Bas Moyen-Age)
- Station du Cèpres I (paléolithique moyen)
- Oppidum de Substantion (âge du bronze, Ages du Fer, Gallo-romain)
- Site de Bousigues (haut empire)
- Site de Naviteau-bas (Haut-empire)
- Clos de l'Armet I (Haut et Bas empire)
- Site de Naviteau-la-Miquelette (Haut et Bas empire)
- Voie Domitienne - tronçon Est (gallo-romain)
- Nécropole du Clos de L'Armet (Bas-empire)
- Eglise Saint- Jean Baptiste (Bas Moyen-Age)
- Site de la Condamine (Haut Moyen-Age)
- Le Grés I (gallo-romain)
- La Sablas II (Gallo-romain)
- Serane II (Haut-empire)

#### **- Le Patrimoine rural :**

Constitué par l'ensemble des **anciens mas** installés en plaine agricole sud (Domaine de Verchant, Clos de l'Armet, Clos Catrix, Pech St-Peyre, Mas du Lapin, Coquillon), dans le bassin agricole de Courtarelle (Mas de Caylus, Mas Paoletti, Mas Bertin), ou encore sur les versants boisés (Mas Notre Dame).

Ces bâtiments d'intérêt patrimonial, témoins d'une époque où la vie de la commune reposait essentiellement sur une économie rurale, demeurent par ailleurs des composantes essentielles du paysage de la vallée de Salaison, accompagnés pour la plupart d'un patrimoine végétal : alignements d'arbres (pins, sophora) soulignant des entrées de domaines, parcs boisés créant des îlots de verdure et ponctuant le paysage monotone de la plaine.



### II-3-1-2 Les fondements morphologiques

Sur le territoire de Castelnaud-le-Lez, le couple "géographie - limite physique" (voies) joue un rôle important dans la structure et la perception du paysage.

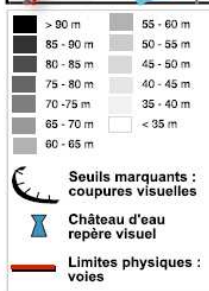
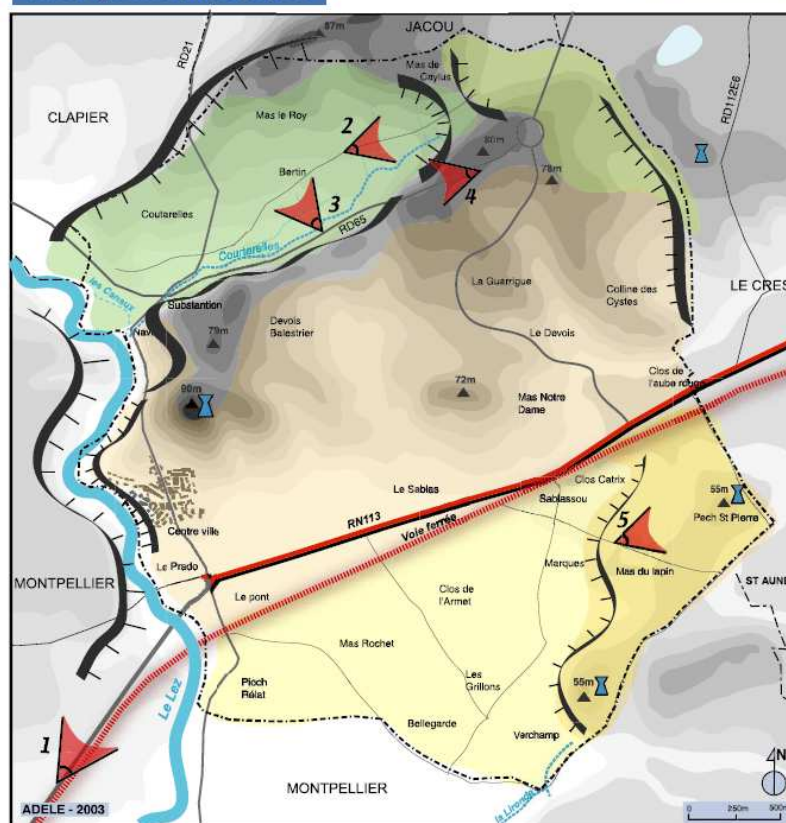
La topographie (appartenance à l'espace collinaire cernant l'agglomération de Montpellier au nord), le Lez et le tracé rectiligne de la voie ferrée doublé par celui de la RN 113, forment en effet les limites principales de cinq grandes unités morphologiques. Ces unités sont à considérer comme des **espaces de covisibilité**, dont la configuration particulière implique un type d'occupation et des **contraintes de sensibilités paysagères** plus ou moins fortes.



Colline de Substantion, marquée par le château d'eau, point dominant du territoire perceptible depuis Montpellier (Le Corum)



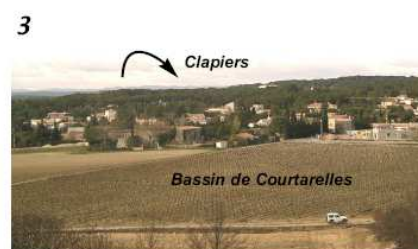
#### Unités géomorphologiques



#### Les grandes unités géomorphologiques

- Le bassin de Courtarelles
- Les garrigues
- Les versants sud
- La plaine - vallée du Lez
- La plaine - vallée du Salaison

Au niveau du Mas de Caylus, un seuil des plus marquants du territoire ferme à l'est le bassin de Courtarelles.



Ligne de crête, soulignée par d'épais boisements, ferme le territoire au nord et isole visuellement Castelnaud-le-Lez de Clapiers.



La RD 65 longe une ligne de crête est-ouest qui sépare le territoire de Castelnaud-le-Lez en deux parties.



En plaine, les mouvements légers du relief déterminent les perceptions. Le seuil de vue est ici marqué par un château d'eau.



## II-3-2 Les unités paysagères : une organisation très « cloisonnée » du territoire, des contrastes forts

La commune de Castelnau-le-Lez a cette particularité de présenter une **diversité de situations paysagères**, ce qui explique notamment le sentiment d'un territoire « coupé », « d'espaces à part », ainsi que la difficulté à percevoir les limites de la commune.

Cette diversité est à considérer comme **un potentiel de mise en valeur du paysage communal** : il faut « se servir » de cette singularité paysagère et « la servir », c'est-à-dire identifier les qualités intrinsèques de chaque unité, révéler la spécificité et l'identité des lieux, pour d'une part pour **fonder un projet de paysage sur chacun des secteurs-clés** (secteurs porteurs de dynamiques plus ou moins forte, à plus ou moins long terme) et d'autre part décider d'un **objectif global de prise en compte du paysage** sur l'ensemble du territoire, d'une ligne directrice qui donne cohérence à l'ensemble des choix en matière d'aménagement pour chacun des secteurs-clés et leurs abords, ainsi que le reste de la commune.

Le croisement des données sur l'occupation des sols et des caractéristiques morphologiques offre un découpage du territoire en « **trois grandes unités paysagères** ». Ce découpage peut alors en être affiné considérant des « **sous unités paysagères** » qui se distinguent par une vocation dominante (secteur d'habitat, secteur d'activité, secteur agricole), par leur nature paysagère (le Lez et ses abords, les crêtes boisées), ou encore par des modalités de perception (cloisonnement des secteurs liés aux voiries, une rupture de pente, à un boisement significatif, etc.).

Parmi les « grandes unités paysagères », on distingue ainsi :

### - Unité n°1 : Au nord, le bassin de Courtarelle - Caylus

Une large cuvette s'étire sur un axe est-ouest et accueille le ruisseau de Courtarelle. Elle est fermée au nord par une ligne de crête boisée (70-80m) qui occulte la commune de Clapiers ; fermée au sud par un espace boisé (résineux) étiré le long d'une barrière calcaire est ouest (60-70m) ; fermée à l'ouest par le lit du Lez ; fermée à l'est par un seuil très marquant, souligné par le bois du Mas de Caylus auquel font face les boisements sud. A l'est de ce seuil se déroule une petite plaine agricole, dominée par le Mas de Caylus, et dont les contours sont également marqués par les reliefs boisés. Cette unité est caractérisée par un paysage agricole dominant, au côté duquel l'habitat individuel tend à prendre place.



### - Unité n°2 : Au centre de la commune, les piémonts urbanisés

Cette barrière calcaire, principal relief sur la commune, est occupée sur les hauteurs par une garrigue à chênes verts, puis se prolonge vers le sud par des versants de pente douce, sur lesquels se sont installés le centre historique et ses extensions. A l'ouest, le Lez forme une limite naturelle, tandis qu'au sud la voie ferrée marque une frontière nette, calée sur les courbes de niveau les plus basses.



### - Unité n°3 : Au sud, le secteur de plaine

Secteur situé au sud de la voie ferrée, fermé à l'ouest par le Lez et recevant la limite communale sud. L'étendue et la topographie générale plane de ce secteur ont favorisé le développement de la vigne et l'installation plus récente de zones urbaines à dominante d'activité.

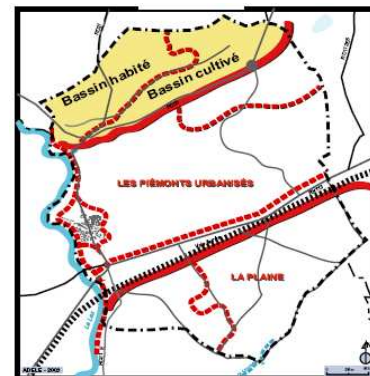


## II-3-2-1 Grande unité paysagère n°1 : le bassin de Courtarelle-Caylus

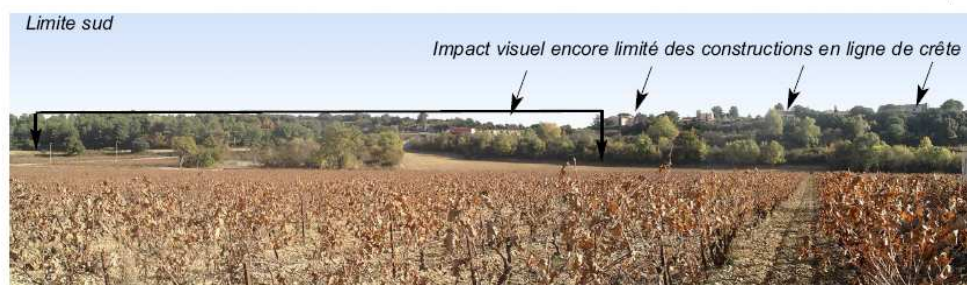
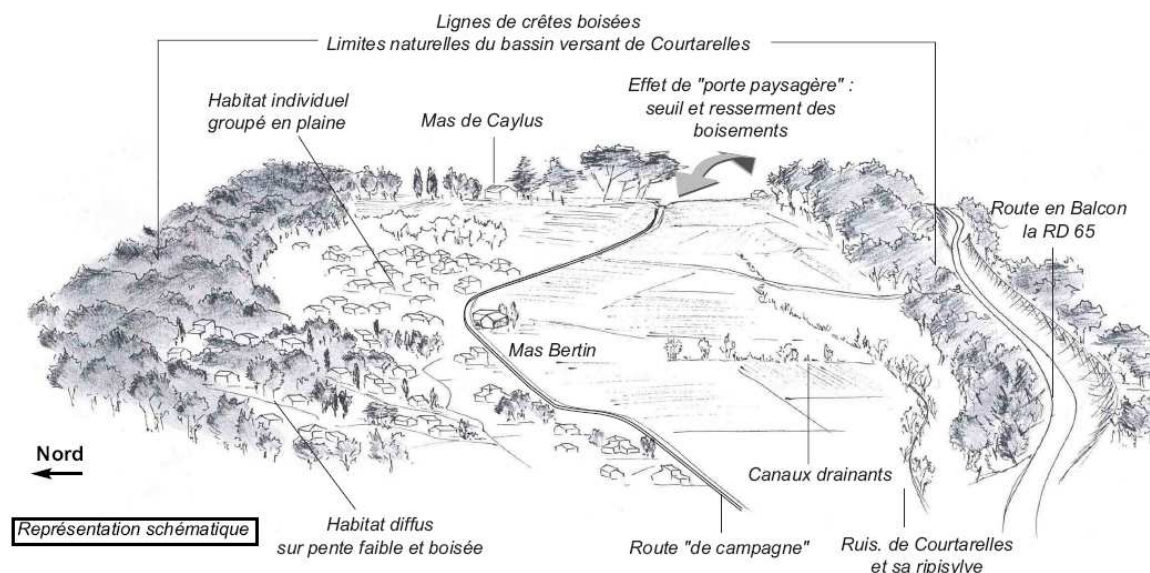
### Deux sous-unités : le bassin habité / le bassin cultivé

La topographie de l'espace nord de la commune détermine la perception de deux « sous-espaces », séparés visuellement par un seuil au niveau du Mas de Caylus. Cependant, de part et d'autre de ce seuil, les composantes et l'ensemble des éléments structurant le paysage sont les mêmes et permettent ainsi de considérer ces deux sites comme faisant parti d'une même grande unité paysagère, possédant ses caractéristiques propres : un bassin viticole bordé de reliefs boisés et ponctué d'anciens mas agricoles.

Néanmoins, la prédominance actuelle de l'occupation bâtie sur les lieux dits de « Courtarelle » et « Mas le Roy », traduction des nombreuses pressions existantes sur ces espaces, implique désormais deux types de paysages : l'un à dominante d'habitat (qui va se renforcer avec l'arrivée du tramway), l'autre à dominante agricole.



### Facteurs de qualité paysagère favorisant l'identification du secteur



#### Les contours du bassins à dominante naturelle :

au sud, une barrière visuelle est formée par une ligne de crête et une couverture végétal dense (pins) ;  
au nord, le relief surmonté de boisement ferme également les vues.



#### Un paysage ouvert.

de longues perspectives  
la RD 65, en balcon sur le site, offre un large panorama ; les étendues de vignes permette le dégagement des vues et la respiration de cet espace blotti entre deux mouvements du relief karstique.  
Cependant, qui dit "paysage ouvert", dit "sensibilité accrue" à toute densification du bâti en plaine.

**Un caractère rural dominant,  
des ambiances intimistes sous pinède**

75

C'est pour ces qualités paysagères que l'habitat individuel s'y développe. L'impact des constructions est variable selon la situation et les densités de bâti : intégration réussie du bâti diffus dans les sous-bois ( photo 1: site Mas le Roy, parcelles constructibles de 2000m<sup>2</sup>) ; en revanche, l'installation d'un bâti dense en transition entre plaine et versant boisé génère des ambiances de "quartiers résidentiels péri-urbain" (photo 2: prolongement du Mas le Roy), différentes des ambiances rurales qui caractérisent ces espaces.



Bois accompagnant le Mas de Caylus



**le patrimoine végétal :**

- Les Espaces Boisés Classés autour du Mas de Caylus ; très présents dans les perspectives, ils participent à l'effet de "porte" créé par le seuil.
- Les Espaces Boisés Classés et leurs prolongements non classés, qui marquent la limite avec la commune de Jacou.
- Les ripisylves du ruisseau de Courtarelles et de l'ensemble des canaux drainant en fond de plaine.
- Le couvert de résineux, non classés, qui domine le bassin depuis le versant sud.
- Le Bois des Tombes et l'Allée des Cyprès (Site Inscrit)

**Le patrimoine bâti rural :**

Le patrimoine rural est représenté par les anciens mas viticoles. Le socle paysager constitué par les vignes contribue à la mise en valeur de ces édifices d'intérêt à la fois architectural, historique et paysager.



Mas de Caylus



Mas Paoletti



Mas Bertin

**ENJEUX :**

Un site attractif, convoité pour sa qualité paysagère, pour les opportunités foncières qu'il présente et sa situation à proximité des axes de desserte RD 65 et RD 21.

Or la valeur paysagère majeure du site réside dans son intégrité, son caractère homogène et la lecture claire de ses limites.



### II-3-2-2 Grande unité paysagère n°2 : les piémonts urbanisés

**Six Sous-unités : le centre ancien / les quartiers d'habitats / les zones d'activités / les abords de l'avenue de l'Europe / les espaces de garrigue / le Lez et ses abords**

Cette grande unité paysagère correspond au secteur de piémonts, orienté sud, sur lesquels s'est installée une large « bande urbaine ». Cette unité apparemment homogène présente néanmoins une diversité de situations paysagères qui permet de distinguer six « sous-unités » : deux secteurs à dominante naturelle, le Lez et ses abords, les espaces de garrigue ; par ailleurs, le centre historique se distingue par sa morphologie urbaine des quartiers d'extension, qui présentent eux même une typologie de bâtis et une certaine variété dans les ambiances urbaines ; enfin se détachent les zones d'activités ainsi que les abords de l'avenue de l'Europe à dominante économique.



Perception des piémonts urbanisés depuis la plaine agricole : un continuum urbain, duquel émergent quelques rares espaces boisés et une ligne de garrigue sur les sommets.

D'Ouest en Est, perception des densités urbaines : effets visuels du rapport "couverture bâtie - couverture végétale"



### **Le centre ancien :**

Il correspond au noyau villageois constitué autour des actuelles Rues Jean Jaurès et Emile Combes. L'intersection de ces axes est marquée par la Place de la Liberté, lieu central caractérisé par l'âge ancien de ses bâtiments et ayant fait l'objet d'un traitement paysager (Oliviers plantés, sol pavé, façades restaurées). Cette place ouvre sur la partie historique du village qui domine le Lez et où se tient l'Eglise St-Jean. Ce quartier ancien est caractérisé par un tissu dense, irrigué par un lacs de ruelles étroites, dont certaines ne permettent qu'une circulation piétonne et mènent directement au chemin du Lez longeant le cours d'eau. A noter que la relation au Lez n'est plus possible aujourd'hui que par une circulation à travers le village.

#### **ENJEUX :**

Les enjeux portant sur ce quartier le plus ancien de Castelnau relèvent d'une tendance à la **dégradation du bâti**, elle-même liée à un **taux de vacance des plus importants de la commune**, ainsi qu'au risque d'inondation compte tenu de la proximité immédiate du Lez. La **valeur patrimoniale et culturelle** de ces lieux oblige une prise en compte particulière dans le projet de développement de la commune, à la fois en terme de projet d'habitat et de projet de valorisation patrimoniale, voire touristique.



1



2



3



4



5



6

#### **Clichés n° :**

1 - Rue Jules Ferry : traitement des façades, requalification de la chaussée et de l'espace piéton

2 - Place de la Liberté : à noter la présence encore forte de la voiture, ainsi que sur l'ensemble de l'avenue Jean Jaurès.

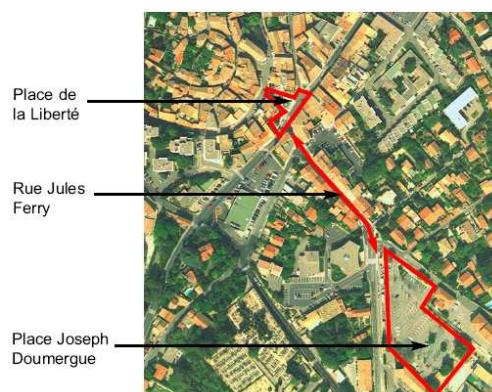
3 - Place de la Liberté, édifice de l'ancienne mairie, qui accueille aujourd'hui les services de la Police Municipale.

4 - Rue Armand, traverse piétonne caractéristique

5 - Rue Emile Combes, représentative de l'îlot ancien et des problématiques de dégradation du bâti.

6 - Rue Pierre Curie. Des ambiances de village languedocien, un potentiel de valorisation touristique.

**La place de la Liberté et la place J. Doumergue**, qui accueille le marché de Castelnau-le-Lez ainsi qu'un ensemble d'équipements administratifs, sociaux et culturels, forment les deux têtes » d'un « **espace de vie central** », reliées entre elles par la Rue Jules Ferry.



Au-delà de ce noyau ancien, le village s'étire le long des avenues Jean Jaurès et Emile Combes, sous une forme urbaine qui leur confère le statut de « rue ». Cependant, ces **introductions nord et sud** par la RD21, qui participent à la perception et à l'image du centre ville, demeurent d'aspect « banalisé » : accumulation des affichages publicitaires, présence trop importante de la voiture dans ce « centre ville » de taille modeste, traitements insuffisants des espaces piétonniers.



Entrée de ville sud, par la RD21, en provenance de Montpellier et des communes desservies par la RN113.



Entrée de ville nord, par la RD21, en provenance des communes de Jacou, Clapiers...

Les extensions du centre prennent en revanche un **aspect péri-urbain**, avec des formes urbaines plus aérées, composées d'**habitats individuels et collectifs**. Les usages, la fonction exclusive d'habitat et l'absence d'espaces publics (à l'image de la place de la Liberté ou de la place J. Doumergue lorsqu'elle accueille le marché) contribuent également à la perception de ces espaces comme **en dehors d'un « centre ville »** à proprement parler, malgré leur position en contact direct avec le centre ancien.

A ce tissu urbain correspond un « tissu sociologique » dont l'évolution dans les prochaines années oblige à repenser la structure et le fonctionnement de ces quartiers : en effet, l'hypothèse d'une part croissante de logements sociaux sur ce secteur implique notamment une réorganisation des liaisons vers le centre, intégrant les circulations piétonnes ainsi que les déplacements en transports en communs. Le **traitement de l'espace public** y est donc **un enjeu particulièrement fort**.



Quartier desservi par l'avenue Jeu de Mail, secteur à dominante d'habitat, constructions des années 1980.



Quartier de Galine, composé de formes d'habitat diverses (collectifs, individuels groupés, individuels)

#### ENJEUX :

La qualité initiale de Castelnau-le-Lez, village accroché au coteau et surplombant le Lez, s'est ainsi diluée au contact d'une péri-urbanisation d'aspect standardisée, dilatée et sans structure forte.

Les principaux enjeux, concernant le centre ville et ses abords, portent ainsi sur la **perception d'un « cœur villageois »**, notamment depuis l'entrée de ville sud, en provenance de Montpellier :

- le traitement exclusivement fonctionnel du carrefour Charles de Gaulle ne correspond pas à ce secteur pourtant stratégique, situé à la transition entre quartiers nouveaux de Montpellier et le centre ancien de Castelnau ;
- la structure urbaine des quartiers sud (Prado, Galine, le Pont) demeure encore inadaptée à une vocation prochaine d'introduction à la ville et à une vie de quartier fondée sur une relation étroite avec le centre ville.

A noter enfin que la réflexion à mener quant à la mise en scène des entrées de ville pour une meilleure identification du « centre ville de Castelnau », doit également **intégrer l'ensemble des problématiques de traitement des abords des axes pénétrants** : la requalification de la RN113 (liée au projet de Tramway), doit donner lieu à une réflexion sur la requalification de l'articulation RN113 - route de Pompignane, et sur la restructuration éventuelle du quartier de Galine qui participera également à l'introduction vers le centre ancien.

### **Les quartiers d'habitat :**

Jusqu'aux années 1960, les espaces collinaires de garrigue étaient principalement occupés par les mazets, forme de bâti languedocien lié aux pratiques sociales attachées à cet espace. C'est à partir des années 1960 que s'est réalisée l'expansion pavillonnaire, en corrélation avec une explosion démographique.

Les effets en terme de mutation des paysages peuvent être ainsi énumérés : une lisibilité compromise des motifs paysagers composés des buttes calcaires (La Gardie, la Chênaie, la Garrigue) surmontées de conifères ; la ville s'est développée sans ordre apparent ; la trame viaire non hiérarchisée, aux directions qui semblent aléatoires, rend difficile le repérage ; le traitement de l'espace public demeure déficitaire ; enfin, ce tissu représente une superficie au moins sept fois supérieure à celle du centre-ville, mais il n'est pas « de la ville », il s'apparente plutôt à une vaste zone résidentielle, au sein de laquelle ont été « posées » deux zones d'activités, comme deux corps étrangers (La Garrigue et l'Aube Rouge).

#### **ENJEUX :**

Ces données peuvent néanmoins être à la base d'un projet sur l'ensemble de ce secteur qui vise le **maintien des ambiances** ainsi créées, cet esprit de quartier fondé justement sur le caractère "non rigide", "non organisé" du tissu bâti, tout **en renforçant néanmoins la lecture de quelques axes principaux de traversée**.

Les **potentiels paysagers** de ce secteur doivent appuyer le projet, considérant notamment :

- les **boisements de conifères**, très présents dans le parcours de ce secteur et participant aux éléments repères, notamment lorsqu'ils sont liés aux grandes propriétés (Mas de Notre Dame, ...) ;
- les **cheminements historiques**, notamment l'ancienne voie Domitienne qui représente une transversale nord-est / sud-ouest ;
- les axes correspondant aux **parcours usuels** qui garantissent une cohérence de projet par rapport au fonctionnement actuel du quartier et à une réalité de terrain traduisant la perception par les habitants et usagers ;
- une **densité de bâti** qui varie entre .... , des **hauteurs de bâtis** n'excédant pas les .... D'un point de vue paysager, ces règles d'urbanismes garantissent une certaine cohérence de l'entité.

Les **faiblesses de traitement urbain** peuvent être compensées en s'appuyant sur :

- La variation des alignements en bord de voie pouvant favoriser l'identification des axes et inciter un mode de parcours.
- Le traitement qualitatif de l'ensemble de l'espace public. La qualité paysagère du quartier ne doit pas reposer uniquement sur le caractère résidentiel et soigné de l'espace privé.
- L'aménagement plus marqué des accroches avec le centre-ville et les "axes-clefs" formant les limites de ce large secteur.

*Diversité des formes urbaines, des densités...  
...et ambiance générale de quartier résidentiel  
dans un contexte collinaire avec pinèdes.*

*L'organisation actuelle des lieux n'est pas sans  
rapport avec un passé de collines à mazets.*



*Quartiers caractérisés par un lacs de petites routes, d'où le regard est borné par des murets de pierres ( motif paysager typique du languedoc), ou par les micro-reliefs qui composent cette entité paysagère.*



## Les abords de l'Avenue de l'Europe:

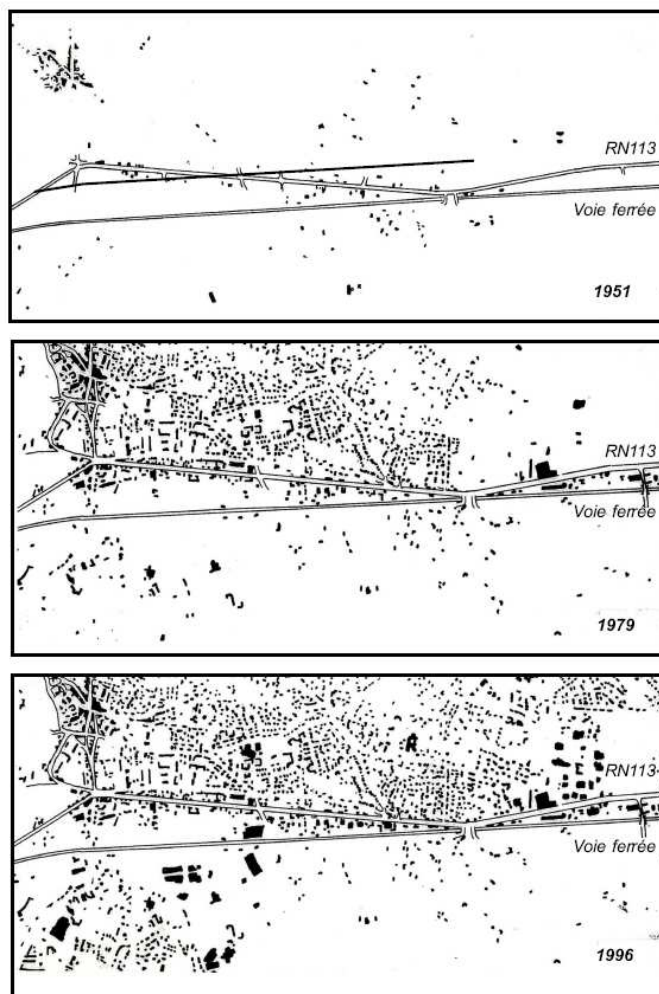
*Dynamiques urbaines aux abords de la RN113*

### Les dynamiques urbaines : ville et Avenue de l'Europe (RN113) dans un rapport « conflictuel »

Dans les années 1950, la RN113 desservait une entité villageoise encore bien distincte, seules quelques constructions ponctuaient les abords de la voie.

Les années 1970 voient en revanche un développement effréné de l'urbanisation, notamment au nord de la voie, en prolongement du centre villageois.

La carte IGN de 1996, montre que cette même dynamique urbaine se poursuit sur la frange nord de la voie. En revanche, les abords sud de la national évoluent peu dans l'épaisseur. L'urbanisation « saute » en effet les terrains bornés par l'avenue de l'Europe au nord et la voie ferrée au sud, pour se déployer davantage sur les espaces sud anciennement agricoles. Par ailleurs, le secteur de plaine délimité au nord par la voie ferrée, et l'ouest par le chemin de Pech Saint Peyre et à l'est par le chemin du Pont Serrane, conserve sa vocation dominante agricole.



Source : étude pour la Requalification de la RN113 en traversée de Castelnaud-le-Lez - NEMIS, TERRES NEUVES, SOGELERG

Cette répartition de l'occupation spatiale pose aujourd'hui plusieurs **questions en termes de fonctionnement et de lecture du paysage urbain depuis l'Avenue de l'Europe** :

- Malgré la traversée d'un contexte urbain affirmé, l'avenue de l'Europe a en effet une sorte d'autonomie, une logique qui lui est propre. L'avenue de l'Europe n'a jamais été envisagée comme un axe stratégique sur le plan urbain ; elle représente plutôt **un héritage inter-urbain**. Compte tenu des dynamiques urbaines et d'une installation du Tramway sur son assiette, l'Avenue de l'Europe peut-elle continuer à fonctionner comme « **un corps étranger** » ?
- Les interrogations portant sur le devenir des espaces agricoles situés au sud de la voie renvoient au rôle à long terme de l'avenue de l'Europe : doit-elle continuer à être **une frontière entre l'espace bâti et l'espace non bâti** ?
- L'analyse de la trame viaire montre que **l'avenue de l'Europe ne peut aujourd'hui entretenir de véritables liens avec le tissu urbain environnant**. La présence des avenues parallèles de la Galine et des Perrières a conduit à la constitution de grands îlots longitudinaux qui ne favorisent pas la porosité avec le tissu urbain. Quels nouveaux rapports envisager entre l'Avenue de l'Europe et son contexte urbain immédiat ? Quelles sont les formes urbaines à promouvoir sur les secteurs potentiels de densification urbaine ?



La problématique de l'aménagement des abords de l'avenue de l'Europe n'est pas sans rapport avec la contrainte physique importante formée par la voie ferrée. Seuls quatre carrefours permettent actuellement une traversée du double obstacle Avenue de l'Europe-voie ferrée : il s'agit de **quatre points d'articulation stratégiques** à intégrer dans la réflexion sur le devenir de la voie et de ses abords.

D'Ouest en Est, sont à retenir :

- l'articulation avec l'Avenue de la Pompignane, point « charnière » entre le centre-ancien et les quartiers Est de Montpellier.
- l'articulation avec l'avenue Marcel Dassault au sud, qui mène vers les parcs d'activité de Bellegarde, Castelnaud 2000 et Jean Mermoz, et l'avenue du Jeu de Mail au nord, qui traverse les secteurs résidentiels en direction du centre ancien. A noter que cette articulation est doublée par le carrefour Galine-Jeu de Mail-Perrières, voies de desserte des quartiers résidentiels.
- l'articulation avec la rue des Perrières. Prolongée par l'avenue de la Galine et parallèle à l'avenue de l'Europe, cette voie traverse le tissu résidentiel développé au nord de l'Avenue de l'Europe, et ramène vers le carrefour Charles de Gaulle.
- l'articulation avec l'Avenue Konrad Adenauer qui dessert les parcs d'activité de l'Aube Rouge et de la Garrigue. Cette avenue mène également au Lycée Georges Pompidou situé plus au nord.

Deux autres carrefours sont à signaler, ouvrant sur la plaine cultivée au sud de la nationale :

- l'articulation avec le chemin du Pech Saint Peyre, qui mène vers la future zone d'activité de Verchant. Cette articulation devient réelle avec l'aménagement d'une vraie transparence vis-à-vis de la voie ferrée et l'émergence d'un pôle multi modal.
- l'articulation avec le chemin de Pont Serrane, assiette potentielle pour l'accroche de la rue de la Vieille Poste qui traverserait l'ensemble du secteur viticole sud.

#### - Le parcours de l'Avenue de l'Europe...

... révèle l'**absence de qualité urbaine** sur les abords de cette voie : un espace totalement banalisé, qui n'offre que très peu de repères, avec défilement de pavillons au nord, des entrepôts commerciaux au sud ; un front urbain dévalorisé par l'accumulation d'enseignes, de panneaux publicitaires ou de signalétiques commerciales ; des orientations aléatoires du bâti par rapport la route, des variations de recul des bâtiments sans cohérence d'ensemble.

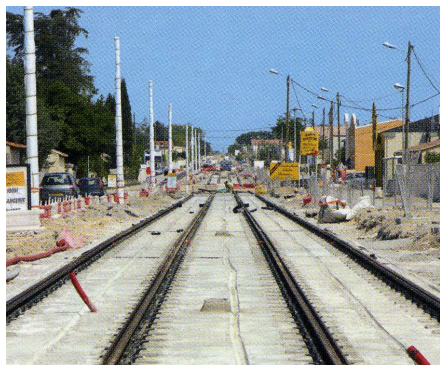
... laisse une **impression de parfaite monotonie**, notamment liée à une topographie quasiment plane et une géométrie tendue de l'axe qui accentuent la banalité des lieux. Or, de nombreuses références d'urbanisme ont montré qu'il était possible d'exploiter ces deux facteurs pour la valorisation de l'axe urbain et de sa perspective.

... génère un **réel sentiment d'enfermement** : il est lié à la rareté des transversales et des échappées visuelles sur la plaines viticole au sud et les coteaux au nord.

... l'**absence de valorisation des motifs paysagers** : le Lez, l'entrée vers le centre ancien, la vue potentielle au droit du Sablassou sur le terroir viticole au sud, ou encore la présence de quelques villas du début du siècle, accompagnée d'une végétation arborée (cèdres, marronniers) qui suggèrent ponctuellement une ambiance de villégiature et jouent par ailleurs le rôle de marqueurs paysagers (exemple du carrefour Avenue de l'Europe-rue des Perrières marqué par un grand cèdre).

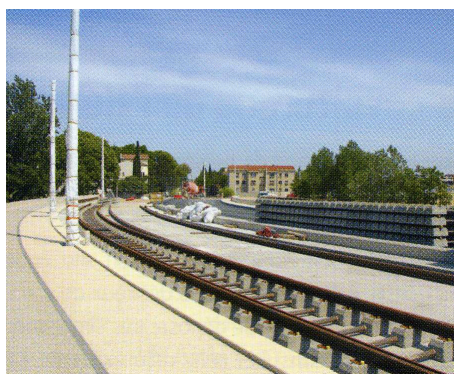
Quant au Lez, il est l'élément fondateur de la ville et de nombreuses activités anciennes (moulins), point d'orgue de l'extrémité occidentale de l'avenue de l'Europe sur la commune. C'est seulement

depuis les deux ponts traversant le Lez qu'une découverte est possible du cours d'eau et de sa ripisylve. Enfin, d'un point de vue plus contextuel, la position médiane de l'Avenue de L'Europe entre milieux secs (collines de garrigues) et milieux humides (le Lez à l'est, la plaine agricole au sud) peut également inspirer une scénographie future de l'axe urbain.



Néanmoins l'avenue de l'Europe, revalorisée par la plateforme réaménagée du tramway permet d'envisager véritablement une réaffectation de l'axe en boulevard urbain.

De plus, l'entrée des berges du Lez (côté Montpellier) est également revalorisée pour ainsi offrir une meilleure perception et une meilleure intégration paysagère de cet espace avec le Lez tout en renforçant des liens avec le centre-ville et l'avenue de l'Europe.



#### ENJEUX :

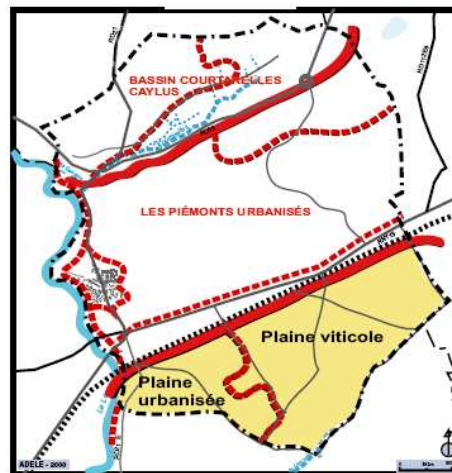
- Considérer l'Avenue de L'Europe comme un dispositif majeur dans le redéploiement de la ville.
- Gommer l'image d'un registre péri-urbain dégradé, tendre vers une séquence urbaine de qualité.
- Signifier l'épaisseur de la ville sur la séquence entre la Pompignane et le carrefour du Jeu de Mail/M.Dassault, seule séquence présentant actuellement une épaisseur urbaine au sud de l'avenue de l'Europe.
- Profiter de la requalification de l'Avenue de l'Europe pour valoriser l'entrée de ville de Castelnaud-le-Lez, et affirmer la transition de l'univers « technopolitain » de Montpellier vers l'univers « villageois » de Castelnaud-le-Lez.

### II-3-2-3 Grande unité paysagère n°3 : La plaine

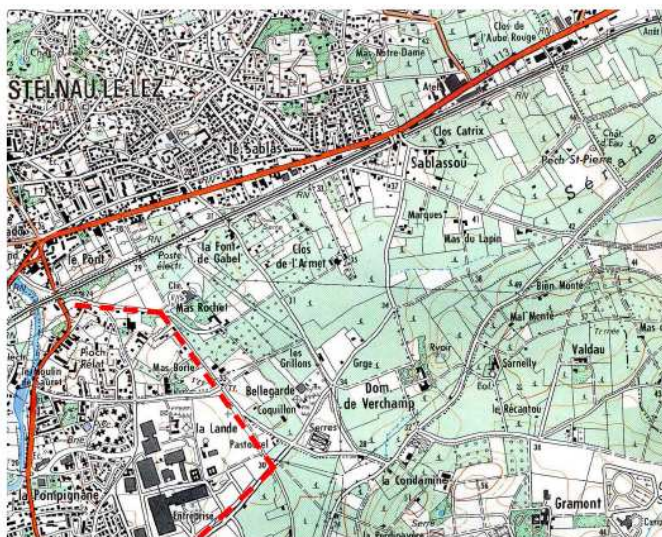
#### Deux sous-unités : la plaine urbanisée et la plaine agricole

Le sud de la commune présente un paysage sauvegardé de grands domaines viticoles, en continuité d'une vaste entité agricole à l'échelle de l'agglomération : le territoire des mas, de grande valeur patrimoniale avec notamment le parc de Grammont, le bois de Doscares...

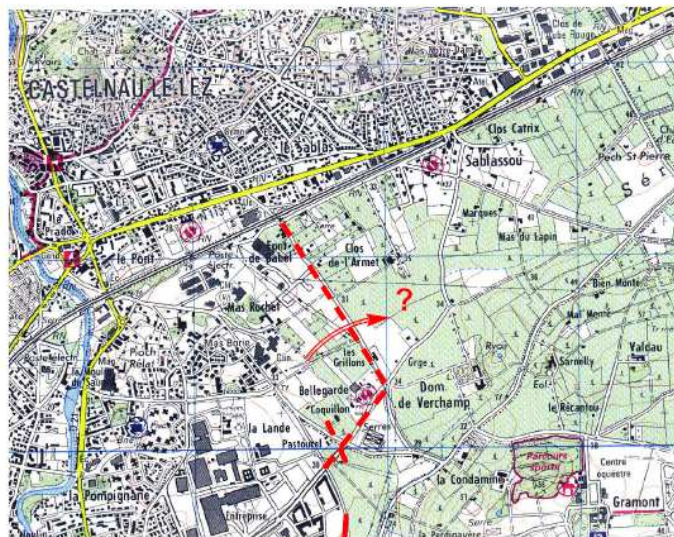
Cependant, la poussée de l'urbanisation montpelliéraine le long de la RD21 génère un paysage urbain sur la partie ouest de ce territoire, composé à la fois d'espaces d'habitat et d'activités. Il n'existe pas, à ce jour, de limite et de transition entre le secteur urbain et le secteur rural encore préservé.



#### Evolution du territoire sud : quelles limites de la ville ?



Cartes IGN de 1988



Cartes IGN de 1996

#### ENJEUX :

- La tendance à l'urbanisation fait de la plaine sud de Castelnaud-le-Lez un espace d'enjeux particulièrement forts : la pression foncière, les projets d'infrastructures entrant dans une logique intercommunale, une situation à proximité de l'échangeur de Montpellier Est, en continuité d'un tissu d'habitat et d'activités existants (Le Millénaire), la disponibilité de terrains plats, de surfaces suffisamment importantes pour l'accueil d'importantes opérations d'aménagement, posent la **question du devenir de ce secteur de plaine et notamment des limites de la ville.**

- Le **manque de perméabilité actuel entre le secteur sud de plaine et le secteur nord urbain** (lié au double obstacle représenté par la RN113 et la voie ferrée) représente un second enjeu. Le projet de requalification de la RN113, qui s'accompagne de la réalisation du pôle d'échange de Sablassou, pose notamment la question du traitement du secteur de Sablassou et de ses limites futures (prolongement le long de la voie ferrée, extension vers la plaine ?...)

## Les qualités intrinsèques du secteur de plaine, les composantes identitaires

### Les anciens mas agricoles



*Clos de l'Armet*



*Domaine de Verchant*



D'un point de vue patrimonial, le secteur de plaine sud de Castelnau-le-Lez ne possède qu'un seul élément classé à l'inventaire des Monument Historique, le domaine de Verchant.

Néanmoins, des ensembles bâtis tels que le Clos de l'Armet, Sablassou ou encore le Pech St-Pierre participe à l'intérêt et à l'identité propre de cette entité paysagère.



*Murets de pierres sèches en bordure de routes*



### Arbres isolés remarquables



### Alignements d'arbres



*Domaine de Verchant*



*Clos de l'Armet*

### Masets de pierres sèches



## Les perceptions du territoire de plaine sud

### - Définition des secteurs sensibles visuellement

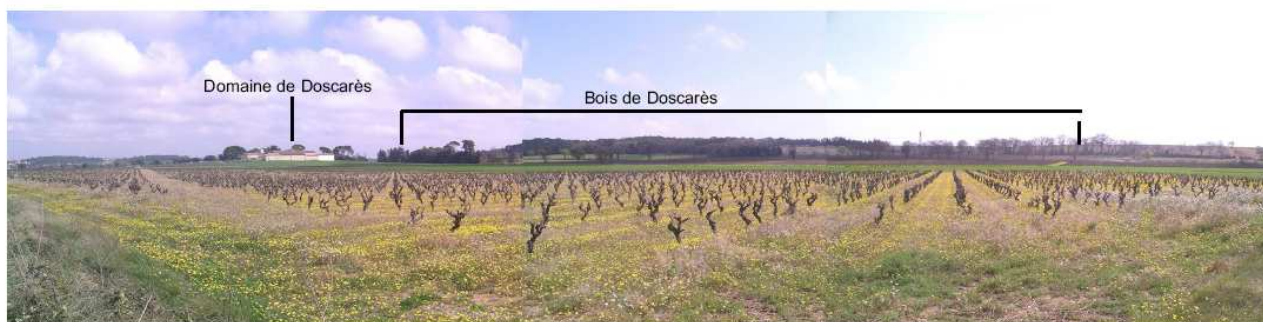
#### Secteur Sérane : espace de covisibilité avec le grand "Territoire des Mas" (hors commune)

Une vaste entité visuelle est formée de part et d'autre de la rue de Doscarès qui marque la limite communale entre Castelnau-le-Lez et St-Aunès.

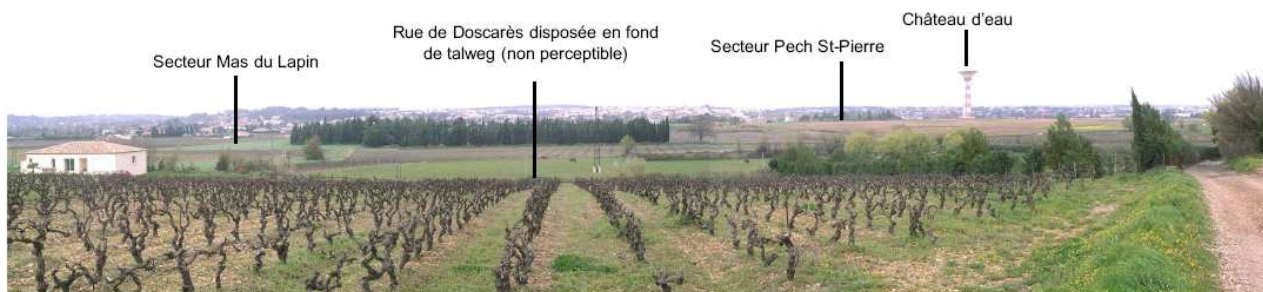
La qualité paysagère et patrimoniale de cet espace sont notamment fondées sur la présence du Grand Domaine de Doscarès, ainsi que l'ouverture du paysage offrant de longues perspectives sur le terroir viticole et le bois de Doscarès au sud. Le secteur castelnauvien dit de *Sérane* participe à ce paysage de caractère exceptionnel, dont la limite nord correspond à la ligne de crête surmontée du Château d'Eau.



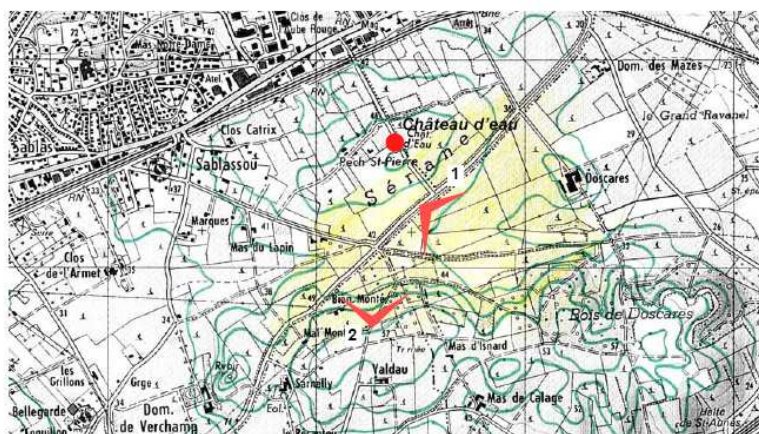
Domaine de Doscarès



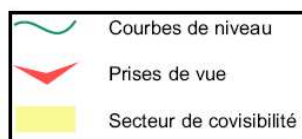
1 - Perception vers le sud, depuis la route de la Vieille Poste



2 - Perception, vers le nord, du secteur Sérane, depuis le lieu dit *Bien Monté* (commune de Aunès).



Ligne de crête, ponctuée par le Pech St-Pierre



**Secteur du Domaine de Verchant**



1- Perception vers le sud, depuis la rue de la Vieille Poste

La topographie légèrement vallonnée qui caractérise l'espace de plaine sud impose l'identification de secteurs visuellement sensibles.

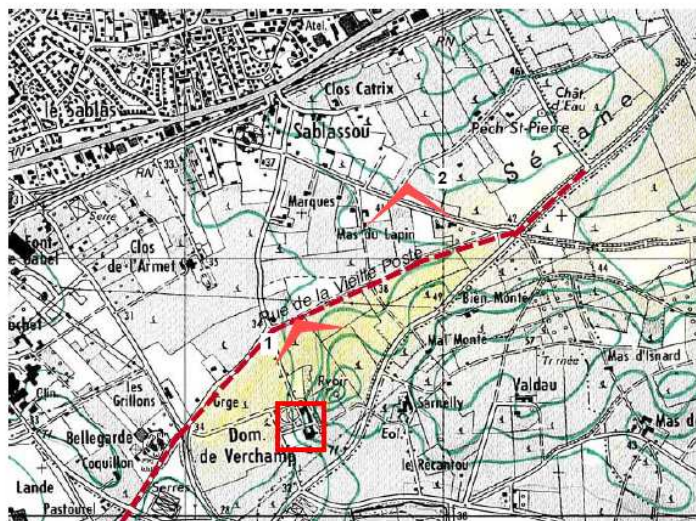
La rue de la Vieille Poste (axe projeté correspondant actuellement au chemin des Cauquilloux suivi de la rue Doscarès) emprunte les courbes de niveau basses d'un talweg qui parcourt d'ouest en est le secteur.

Elle offre notamment des vues sur le Domaine de Verchant (inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques) dont le parc et les allées plantées constituent des éléments paysagers marquant de la plaine.

L'ensemble du versant viticole, sa ligne de crête, prolongée de boisements et de laquelle se détachent des bouquets de pins, composent un secteur paysager intéressant, révélateur des ambiances qui caractérisent le Territoire des Mas situé plus au sud.



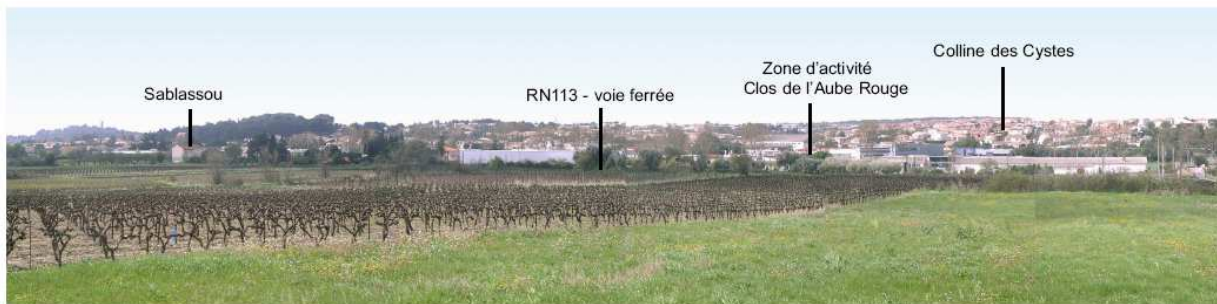
Domaine de Verchant et son parc (M.H.)



2- Perception depuis le chemin des Grés

**- Le rapport de la Plaine agricole au contexte urbain**

**Secteur La Malabesse - Clos Catrix**



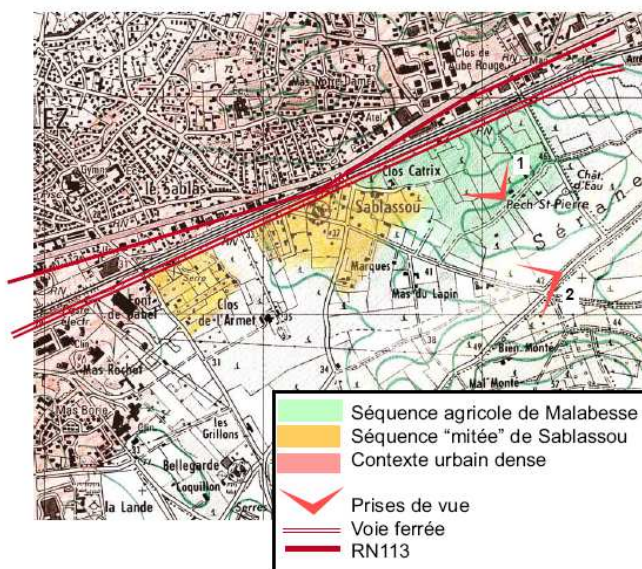
1 - Perception depuis le chemin des Grés

**Secteur de Sablassou**



Le secteur de Malabesse offre un paysage rural à proximité directe du secteur d'extension urbaine situé au nord de la voie ferrée. La relation actuelle de la plaine et de la ville se résume ainsi à un contact visuel, favorisé par la topographie inclinée.

En revanche, le secteur de Sablassou, prolongé vers le Clos de l'Armet, présente déjà le caractère "mité" d'une zone péri-urbaine. Cette séquence, qui introduit la partie urbaine nord (projet de pôle d'échange de Sablassou), ne présente pas d'intérêt paysager particulier. Elle tend au contraire à présenter les signes d'une banalisation de l'espace (zones de stockages, habitat individuel "néo"...)



2 - Perception depuis la rue de Doscarès : horizon formé par le front urbain de Montpellier.

## II-4 Risques et nuisances

Le DCS (Dossier Communal de Synthèse des risques majeurs), le DICRIM (Dossier d'information communal sur les risques majeurs-2005), les études géologiques et hydrauliques réalisées par ailleurs (notamment Etude ANTEA- Septembre 1998 et BCEOM 2006), le porter à connaissance du Préfet pour le PLU ainsi que le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation approuvé le 4 décembre 1998 par arrêté préfectoral ont permis d'identifier **trois types de risques naturels** en application de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme :

- le risque inondation (objet du PPRI approuvé)
- le risque géologique (mouvements de terrain)
- le risque feu de forêt

Le risque technologique du transport des matières dangereuses et la nuisance acoustique, d'origines diverses, complètent ces prises en compte des risques et nuisances affectant la Commune.

### II-4-1 Risque inondation

L'appartenance du bassin du Lez au milieu méditerranéen se traduit par des caractéristiques bien marquées tant au niveau climatique qu'au niveau morphologique. Le climat est caractérisé notamment par les excès de la pluviométrie.

Les traits climatiques et morphologiques de la commune avec une opposition colline/plaine conditionnent le dynamisme fluvial du Lez et ses crues.

Castelnau-le-Lez est donc soumise au phénomène de crues torrentielles dues au Lez, mais aussi à l'ensemble du bassin versant, auquel il faut ajouter un phénomène de ruissellement urbain dû au relief.

Les inondations de 2003 montrent que la commune de Castelnau-le-Lez est touchée par ce risque. En effet, l'épisode pluvieux a été très intense puisqu'on a relevé 129 mm de pluie en 6 heures et 167 mm en 24 heures. L'état de catastrophe naturelle pour inondations et coulées de boue (du 2 décembre au 4 décembre 2003) a été reconnu pour Castelnau-le-Lez.

L'étude des crues historiques et de la combinaison des paramètres représentatifs de l'intensité du risque inondation (hauteur de submersion, vitesse d'écoulement, durée de submersion) a permis l'identification des secteurs de risques qui se situent principalement en bordure du Lez avec deux zonages

- une zone d'écoulement principal
- une zone d'expansion des crues

### **Le Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI) de la Basse Vallée du Lez a été approuvé le 4 décembre 1998.**

Les plans d'exposition aux risques naturels prévisibles ont été introduits par la loi du 13 Juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles.

Elaborés sous la responsabilité de l'Etat, les plans de prévention des risques doivent :

- d'une part, localiser, caractériser et prévoir les effets des risques naturels prévisibles, avec le souci d'informer et de sensibiliser le public
- d'autre part, définir les mesures individuelles de prévention à mettre en œuvre en fonction de leur opportunité économique et sociale.



Ainsi pour la commune de Castelnau-le-Lez et conformément aux dispositions de l'article 3 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995, trois types de zones ont été définis :

- **La zone rouge** : ce sont des zones de fort écoulement correspondant à une zone d'écoulement principal ou à des secteurs recouverts par une lame d'eau supérieure à 0,50 m en crue centennale dans lesquelles le niveau de risque et le coût des endommagements potentiels sont tels qu'aucune mesure de protection n'est susceptible d'en réduire la portée. C'est un secteur d'écoulement principal où les hauteurs d'eau et les courants peuvent être très importants. Les zones rouges correspondent aux abords immédiats du Lez.
  - La zone rouge R : correspond à une zone non urbanisée
  - La zone rouge « RU1 » : correspond à une zone déjà urbanisée
- **La zone bleue** : Il s'agit de zones d'expansion des crues. Le risque y est moins important. Elles sont submergées lors de crues rares ou exceptionnelles. Dans ce cas, elles jouent un rôle essentiel de stockage des crues. Les secteurs classés en zone bleue se situent le long de l'avenue de la Pompignane (côté Lez), au Nord du Prado, et dans le quartier de Substantion. On distingue deux types de zones bleues :
  - Zone bleue Bu : couvrant des secteurs déjà fortement urbanisés
  - Zone bleue Bn : zone d'expansion des crues non urbanisées
- **La zone blanche** est une zone où il n'y a pas de risque prévisible pour la crue de référence.

Le PPRI définit pour chaque zone un règlement. Certaines règles sont obligatoires ; Il s'agit de « clauses réglementaires » d'autres sont informatives ou incitatives. Leur mise en oeuvre est fortement souhaitable, elles sont appelées « recommandations ».

**Un secteur inondable de risques graves (Secteur inondable A) concerne le site du ruisseau des Canaux, la partie amont du Lez (secteur du Martinet) ainsi que le secteur situé en aval du bassin de rétention dit de « l'enclos Saint Nicolas » (Chemin du Champ Juvénal), secteurs hydrologiques non couverts par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation approuvé le 4 décembre 1998 par arrêté préfectoral. Ces secteurs font l'objet d'une traduction réglementaire et graphique fondée sur la valeur naturelle des sites et l'existence de ces risques naturels.**

Par ailleurs, certains secteurs sensibles à des phénomènes de ruissellement urbain ont été recensés dans le cadre du schéma directeur pluvial. Leur prise en compte réglementaire est organisée (plan de zonage et règlement)

#### **Les carrières.**

Les demandes d'ouvertures et d'exploitation de carrières, sablières ou gravières font l'objet d'une instruction de la part des services de la D.R.I.R.E. (Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche).

Elles devront être conformes aux orientations du SDAGE approuvé le 20.12.96 et au schéma départemental des carrières.

#### **Les travaux en rivière.**

Pour tous travaux relatifs à la ripisylve, il convient de se référer aux orientations et préconisations du SDAGE.

#### **La maîtrise des eaux pluviales.**

Conformément aux dispositions de l'article 35 de la Loi 92-3 sur l'Eau, la commune doit, afin de se prémunir des risques d'inondabilité liés au ruissellement pluvial urbain en cas de pluie intense, définir :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage et le traitement éventuels des eaux pluviales et de ruissellement.

Afin de limiter les ruissellements pluviaux, en l'absence de schéma d'assainissement pluvial communal, toute opération d'urbanisation nouvelle entrant dans le cadre de la Loi sur l'Eau devra prévoir les mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 100 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisés.

### **L'alerte aux crues.**

Il n'existe pas, actuellement, de surveillance communale de montée des eaux par station de mesure. Cependant la Commune de Montpellier possède un système d'annonce de crue sur le Lez et des procédures d'alerte sont établies en partenariat par les deux communes.

Une organisation communale de surveillance et d'alerte est mise en astreinte pendant les périodes à risques.

Des mesures de protection immédiates peuvent être ordonnées : barrières, interdiction de circuler, notamment Rue du Prado et Chemin du Lez. Le point de regroupement prévu est le Palais des Sports ou l'Espace Rencontres. L'information de la population se fait en Mairie et à la Direction Programmation Aménagement Environnement par la consultation du PLU, du PPRI et du DICRIM.

En cas d'alerte, la population est avertie par sirène et par haut parleur sur véhicules.

### **Les travaux de protection.**

Les préconisations exposées ont vocation à minimiser les dégâts en cas de crues.

- Gros œuvre (fondations, murs, planchers, charpente). Protéger les fondations par l'extérieur. Les drains assurent une baisse plus rapide du niveau d'eau dans le sil. Prévoir une évacuation en fond de sous sol, avec clapet anti retour.

- Second œuvre et équipements :
  - Chauffage : Placer la chaudière et les centrales de ventilation hors d'atteinte des eaux.
  - Citerne de combustible : A sceller sur appuis lestés. Remonter l'évent au dessus du niveau d'eau maximal.
  - Compteurs EDF GDF : A placer à 50 cm au dessus du niveau d'eau maximal.
  - Raccordements EDF, GDF, PTT : Etanchéité à vérifier.
  - Réseaux d'eaux usées : Placer un clapet anti retour
  - Isolation : Choisir des matériaux hydrofuges et ventilés.
  - Installation électrique – téléphone : A placer à 50 cm au dessus du niveau d'eau maximal.

## II-4-2 Risque feux de forêt

La commune de Castelnau-le-Lez est située dans le massif forestier des « pinèdes et garrigues du Nord de Montpellier ». C'est une commune de plaine peu sensible aux feux de forêts<sup>21</sup>.

Les rares espaces forestiers sont cependant potentiellement concernées par ce risque.

La zone Nord-Est, le long de la RD65, concernée par les feux de garrigues, abrite des établissements recevant du public comme le lycée Pompidou, le palais des sports ainsi que des maisons individuelles. Au Sud, le parc du Mas du Rochet occupé par la clinique du même nom et des lignes à haute tension sont également concernées par ce risque.

Dans la perspective de prévenir ce risque la commune de Castelnau-le-Lez opère un débroussaillage par le biais de l'Office National des Forêts (ONF) notamment ou de prestataires privés. Ainsi les zones à risques sont débroussaillées de façon landaise.

Les préconisations exposées en annexe du PLU ont vocation à prévenir et minimiser les dégâts. La principale mesure de prévention consiste à débroussailler les zones exposées, c'est-à-dire :

- éliminer les bois morts et broussailles
- couper les arbustes dominés par les grands arbres, les herbes vertes ou sèches, les arbres dépérissant et ceux dont les branches sont à moins de 5 m des murs ou du toit de l'habitation.
- Espacer : Constituer une zone de protection autour de l'habitation. Espacer les arbres d'au moins 5 m.
- Se débarrasser des végétaux coupés en les incinérant dans le respect de la réglementation applicable ou en les broyant avec du matériel adapté ou encore en les évacuant vers une déchetterie ou enfin en les compostant.

Les zones exposées doivent être débroussaillées tous les ans avant le 15 avril puis maintenu en état débroussaillé.

## II-4-3 Risque mouvement de terrain

Certains terrains<sup>22</sup> sont affectés d'un risque résiduel d'instabilité lié pour la plupart, aux abords de fronts de taille d'anciennes carrières de sable, d'une hauteur variant de 6 à 12 mètres et présentant une composition géologique de sables fins marins, friables dits sables de l'Astien.

Ces terrains sont principalement localisés dans le quart Sud-Ouest communal, délimité par l'avenue de la Pompignane, la Rue du Salaison, et le Chemin du Mas de Rochet, et plus résiduellement, dans la partie centre de la commune, aux abords du cimetière de la Crouzette, des Rues de Tisson et d'Allut et à proximité de l'Avenue Jean Jaurès, au droit du parc Monplaisir.

La commune de Castelnau-le-Lez consciente de ce risque fit faire une étude en 1998, par le bureau d'étude ANTEA, celle-ci est découpé en plusieurs secteurs suivant le front de taille de l'ancienne carrière et les risques potentiels de glissement. Sur cette base, les risques font l'objet de relevés cartographiques repérés aux documents graphiques du PLU et plus globalement d'un rapport annexé au présent PLU.

<sup>21</sup> Source : dossier synthétique communal des risques majeurs - 2000

<sup>22</sup> Plan d'Occupation des Sols –rapport de présentation Août 1998

Pour appréhender l'importance du phénomène et de son impact vis-à-vis de la sécurité des biens et des personnes, la vulnérabilité des différents fronts de falaise recensés a été évaluée dans le cadre d'une étude des risques géologiques (ANTEA Septembre 1998) suivant **trois degrés de sensibilité** :

- vulnérabilité forte : proximité immédiate d'habitation (moins de 5 m)
- vulnérabilité moyenne : proximité immédiate de voie de circulation (moins de 5 m) ou d'un domaine accessible au public
- vulnérabilité faible : domaine non aménagé et a priori non accessible au public

L'analyse conjointe de l'intensité de l'aléa géologique et du degré de vulnérabilité a permis d'apprécier le niveau de risque de chaque front de falaise recensé.

Sur la base de cette appréciation du niveau de risque, 8 articles règlementaires peuvent potentiellement traduire cette prise en compte du risque et être prescrits à travers des prescriptions spéciales ou des refus d'autorisation, pour des motifs de sécurité publique.

Au-delà de ces risques spécifiquement liés à des fronts de carrières, d'autres aléas de mouvements de terrain existent sur le territoire communal.

L'Hérault fait partie des départements français touchés par le phénomène de retrait gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes qui provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. Plus de 2600 sinistres déclarés liés à la sécheresse ont été recensés dans ce département.

Dans ce cadre, la Direction départementale de l'Équipement de l'Hérault a confié au BRGM, qui a développé une méthodologie homogène sur l'ensemble du territoire national, une étude sur la totalité du département de l'Hérault.

La première démarche de cette étude a consisté à établir une cartographie départementale synthétique des formations argileuses ou marneuses affleurantes, à partir de la synthèse des cartes géologiques à l'échelle du 1/50.000°. Les formations ainsi identifiées, au nombre de 44, ont ensuite fait l'objet d'une hiérarchisation quant à leur susceptibilité vis-à-vis du phénomène retrait-gonflement. Cette classification a été établie sur la base de trois critères principaux :

- 1°- La caractérisation lithologique de la formation ;
- 2°- La composition minéralogique de sa phase argileuse ;
- 3°- son comportement géotechnique.

Ceci a conduit à l'établissement d'une carte départementale de susceptibilité vis-à-vis du phénomène retrait gonflement

La carte d'aléa (annexe 21) a alors été établie à partir de la carte synthétique des formations argileuses et marneuses, après hiérarchisation de celles-ci en tenant compte non seulement de la susceptibilité des formations identifiées, mais aussi de la probabilité d'occurrence du phénomène. Cette dernière a été évaluée à partir du recensement des sinistres en calculant pour chaque formation sélectionnée une densité de sinistres, rapportée à la surface d'affleurement réellement urbanisée, afin de permettre des comparaisons fiables entre les formations.

Le croisement de l'ensemble de ces données a permis de définir trois niveaux d'aléas : fort, moyen et faibles identifiés sur la carte.

Selon la Direction départementale de l'Équipement de l'Hérault, cette carte d'aléa retrait gonflement des terrains argileux du département de l'Hérault constitue le point de départ pour l'élaboration de Plan e Prévention des risques naturels en vue d'attirer l'attention des constructeurs et maîtres d'ouvrages sur la nécessité de respecter certaines règles constructives préventives dans les zones soumises à l'aléa retrait gonflement, en fonction du niveau de celui-ci. Cet outil règlementaire insistera sur l'importance d'une étude géotechnique à la parcelle comme préalable à toute construction nouvelle dans les secteurs définis en aléa fort, moyen ou faible. Le PPR mettra en œuvre des règles constructives visant à réduire le risque de survenance de sinistres selon le degré de l'aléa.

Les aléas recensés à Castelnau Le Lez sont les suivants :

- Un aléa faible de retrait gonflement sur les limons et loess affleurant au Sud de l'agglomération et les marnes valanginiennes situées au Nord de la commune ;
- Un aléa faible à moyen de glissement de terrain dans les marnes valanginiennes situées au Nord de la commune ;
- Un aléa faible d'effondrement et de chute de blocs dans les calcaires du Jurassique, localisé au Nord de la Commune.

Par ailleurs, deux glissements de terrain ont été recensés :

- le long de la D 65 en 1980 ;
- un effondrement karstique en 2006, lors du terrassement pour la construction du tramway (secteur au Nord du lycée G. Pompidou).

## **II-4-4 Risques technologiques**

### ***II-4-4-1 Risques transports de matières dangereuses***

La commune de Castelnau-le-Lez est traversée d'Est en Ouest :

- par la RN113
- par la RD65
- par la voie ferrée

et du Nord au Sud par la RD21 qui traverse le cœur du village en direction du nord du département.

Des flux importants transitent également par l'autoroute A9, ces voies font l'objet d'un trafic assez dense de desserte qui longe des habitations et des points sensibles tels que le lycée, collège, école, cours d'eau puits de captage.

Les zones à risques sont établies jusqu'à 250 m de part et d'autre des voies.

Aucun sinistre important ne s'est produit depuis ces dernières années mais le caractère diffus de ce risque a pour conséquence qu'il peut se produire n'importe où sur la commune<sup>23</sup>.

### ***II-4-4-2 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement***

Trois établissements comprennent des installations classées pour la protection de l'environnement.

- Michelin : caoutchouc et matières plastiques
- Varray Parisi et Associés : regroupement et conditionnement de déchets
- Pradier : Fabrication matériaux de construction<sup>24</sup>

<sup>23</sup> Source : dossier synthétique communal des risques majeurs – 2000

<sup>24</sup> Porter à connaissance - Direction Départementale de l'Équipement – Mars 2004

**La commune de Castelnau-le-Lez a constitué en 2005 un Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeur (DICRIM), ce dossier permet d'informer de manière préventive la population sur les risques majeurs, ayant identifiés des enjeux humains, c'est-à-dire un risque de victimes ou d'atteinte aux biens.**

## II-4-5 Nuisances

### II-4-5-1 Le bruit des infrastructures de transports terrestres

La commune de Castelnaud-le-Lez est concernée par des infrastructures de transports terrestres générant des nuisances liées au bruit<sup>25</sup>.

Infrastructure concernée	Secteur concerné	Catégorie du classement	Largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
La voie ferrée Montpellier-Nîmes	Toute la traversée de la commune	Catégorie 1	300 m
La RD 65	Entre la RD65 et la limite nord de la commune	Catégorie 4	30 m
	Sur toute la traversée de la commune	Catégorie 3	100 m
	Boulevard de liaison entre la RN113 et la RD65 (en projet), sur toute la traversée de la commune	Catégorie 3	100 m
	Déviation à l'Est de Montpellier (en projet) entre la RN 113 et la limite sud de la commune	Catégorie 3	100 m

Ce classement sonore résulte des arrêtés préfectoraux du 13 Janvier 2001.

Conformément à la circulaire du 24 mai 2004, ce classement fait actuellement l'objet d'une procédure de mise à jour des bases techniques.

Concernant le territoire de Castelnaud Le Lez, cette actualisation établit un projet de classement sur les infrastructures nouvelles suivantes :

- deuxième ligne de tramway
- Rue de la Vieille poste
- Boulevard est de liaison.
- totalité de l'Avenue M. Dassault.

### II-4-5-2 Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage de l'aérodrome de Montpellier – Fréjorgues et Plan d'exposition aux bruits.

L'aéroport de Montpellier Méditerranée a généré, en 2005, 15018 mouvements commerciaux et 68161 mouvements non commerciaux représentant un nombre total de 1.310.913 passagers.

#### La servitude aéronautique de dégagement et de balisage

Le territoire communal est aujourd'hui affecté d'une servitude d'utilité publique aéronautique de dégagement et de balisage de l'aéroport de Montpellier Fréjorgues (servitude T4/T5) qui intéresse différents secteurs de la commune :

- une bande nord/sud s'étirant du lycée Pompidou au Domaine de Verchant.
- Le secteur de la Pompignane et celui du Pioch Pelat ;
- Une bande de 700 m de largeur environ s'étirant en parallèle de la limite communale Sud.

Un nouvel APPM est actuellement à l'étude et prévoit l'implantation d'une deuxième piste en parallèle en doublet rapproché.

Outre la modification potentielle des servitudes, ce projet de servitude aéronautique de dégagement et de balisage de l'aéroport de Montpellier Méditerranée (Annexe 17) aura des incidences en matière de prévention des nuisances sonores en étendant notablement les secteurs intéressés :

- totalité du territoire au Sud de l'Avenue de l'Europe ;
- centre historique et secteur de Charles de Gaulle ;
- Est de la Commune depuis l'Est du Domaine des Oliviers jusqu'au carrefour Avenue des Centurions/Avenue de l'Europe.

### **Nuisances d'origine aéronautique et Plan d'Exposition au bruit**

Le bruit constitue la nuisance à laquelle les riverains sont le plus sensibles.

Les données acoustiques concernant l'aéroport de Montpellier Fréjorgues sont recueillies grâce à deux stations fixes, placées à Castelnaud Le Lez (Palais des Sports) et à la Grande Motte et une station mobile. Ces stations enregistrent en continu le bruit ambiant et permettent de visualiser l'émergence des bruits des avions.

Les données enregistrées à Castelnaud Le Lez sont les suivantes (Source : Rapport Environnement 2005 – Aéroport Montpellier Méditerranée) :

- |                             |                                                           |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------|
| - Bruit ambiant : 47 dB(A)  | Bruit ambiant : Bruit total y compris le bruit des avions |
| - Bruit résiduel : 47 dB(A) | Bruit résiduel : Bruit sans celui des avions              |
| - Bruit avions : 58 dB(A)   | Bruit avions : Bruit moyen généré par les avions          |

La Charte de Qualité de l'environnement sonore, signée en 2003, prévoit des mesures de maîtrise des nuisances sonores sous trois axes :

- Améliorer les trajectoires, ce qui se décline en 4 actions :
  - limiter au maximum le survol des agglomérations
  - Privilégier l'utilisation de l'espace maritime
  - Eviter la concentration des nuisances
  - Maintenir à des altitudes élevées les arrivées survolant les zones urbanisées.
- Réduire le bruit à sa source, ce qui se décline en 7 actions :
  - Elaborer un code de bonne conduite
  - Appliquer la redevance d'atterrissage modulée en fonction du groupe acoustique des aéronefs
  - Privilégier les avions les plus respectueux de l'environnement
  - Etudier la réduction des nuisances sonores
  - Subventionner l'équipement d'atténuateurs de bruit par l'aviation légère
  - Mettre à jour le PEB
  - Réglementer les entrainements d'avions gros porteurs
- Communiquer en toute transparence ce qui se décline en 9 actions :
  - Créer un point d'accueil environnement
  - Disposer d'informations objectives
  - Sensibiliser les compagnies aériennes à la politique environnementale de l'aéroport de Montpellier
  - Créer un conseil de suivi de la mise en œuvre de la Charte



- Valoriser la politique environnementale de l'aéroport de Montpellier
- Informer les collectivités locales et les associations concernées
- Créer un espace environnement
- Intégrer l'environnement dans tout projet
- Disposer d'informations en amont lors de l'évolution de procédures, trajectoires ou installations aéroportuaires.

Cette Charte doit permettre à l'ensemble des acteurs de concilier les impératifs économiques et la qualité de vie des populations riveraines.

Le Plan d'Exposition au bruit de l'aéroport de Montpellier est un document d'urbanisme qui vise à limiter les habitations à l'intérieur de zones de bruit.

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) existant date de 1975 et s'étend sur les 3 communes de Montpellier, Mauguio et Pérols.

Il a pour objectifs :

- d'éviter d'exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit,
- de permettre aux générations futures de développer un aéroport de dimension européenne desservant la Région Languedoc Roussillon.

Le projet prévoit d'intégrer les communes de Lattes et Saint Aunès soit une surface de 2514 hectares. Il intègre des hypothèses sur les infrastructures (pistes), le trafic (mouvements), les trajectoires (actuelles et futures) et tient compte de la réalité des nuisances aujourd'hui et à l'horizon 2040.

Un nouveau plan organise l'implantation d'une deuxième piste parallèle en doublet rapproché. Le nouveau PEB est mis en révision par arrêté préfectoral après accord express du ministre en avril 2005. Après une période de concertation avec les collectivités, le projet reçoit l'accord de la Commission Consultative de l'Environnement en juin 2005. En 2006, l'enquête publique se déroule et aboutit à un avis favorable. Ce PEB a été approuvé par l'arrêté préfectoral N°2007-I-283 du 15 février 2007.

Ces dispositions ont une incidence sur la commune de Castelnaud-le-Lez du fait d'une part du projet de plan de servitudes aéronautiques et, d'autre part de l'impact bruit prévisible découlant de ce nouvel PEB.

Le PEB comporte obligatoirement 3 zones de bruit (A, B et C) correspondant chacune à des niveaux de nuisances définis par un indice LDEN (Indice caractéristique de l'exposition journalière moyenne au bruit). La zone D au stade de développement de l'aéroport n'est pas obligatoire. Néanmoins, les mesures d'isolation acoustique sont intégrées dans ce document à titre de prévention.

La commune est concernée par la délimitation d'une zone D sur une partie du territoire au Sud de la voie ferrée, à l'intérieur de laquelle les constructions doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.

Cet « équivalent zone D » correspond à une zone de bruit faible comprise entre la limite extérieure de la zone C et une limite correspondant au Lden 50. A l'intérieur de cette zone, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L 147-6 du Code de l'Urbanisme



### II-4-5-3 L'établissement de carte de bruit et plan de prévention du bruit dans l'environnement.

La Directive 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement a pour vocation de définir à l'échelle européenne, une approche commune visant à éviter, prévenir ou réduire en priorité les effets nuisibles de l'exposition au bruit dans

l'environnement. Cette approche est basée sur la cartographie de l'exposition au bruit, sur l'information des populations et sur la mise en œuvre de plans de prévention du bruit dans l'environnement local.

Il s'agit d'évaluer les niveaux sonores émis par les transports (trafics routier, ferroviaire et aérien) ou ceux provenant de l'activité d'installations classées soumises à autorisation. La Directive ne concerne pas le bruit des activités militaires, artisanales, commerciales ou de loisirs (discothèques, sports bruyants...) et les bruits domestiques.

Ces cartes de bruit et plans de prévention sont requis pour les grandes infrastructures et dans les grandes agglomérations. Castelnau Le Lez est intéressée par ce dispositif en qualité de commune faisant partie d'une agglomération de 250.000 habitants (au sens INSEE) Concernant la Communauté d'agglomération de Montpellier, les infrastructures routières empruntées par plus de 6 millions de véhicules/an, les voies ferrées comptant plus de 60.000 passages par an et les aéroports de plus de 50.000 mouvements par an devront être appréhendés par une carte de bruit avant le 30 juin 2007 et par un plan de prévention des bruits.

La Communauté d'agglomération de Montpellier exerce une compétence « lutte contre les nuisances sonores » en vertu d'un arrêté préfectoral du 13 juillet 2001. Cet établissement public de coopération intercommunale a donc la charge de l'établissement de ces documents, conformément au Décret N°2006-361 du 24 mars 2006.

#### **Les cartes de bruit.**

Elles sont généralement établies par le calcul puis, le cas échéant, complétées par des mesures acoustiques, pour disposer d'une meilleure connaissance du contexte sonore. Les documents graphiques font état de chaque source sonore (trafics routier, ferroviaire et aérien) selon des indicateurs harmonisés (Lden et Ln). Les niveaux de bruit sont évalués en tenant compte de divers paramètres : Caractéristiques du trafic (vitesse, trafic), du site (topographie, bâti, nature du sol...), conditions météo. Ces cartes sont croisées avec les données démographiques pour évaluer la population exposée.

Elles sont tenues à la disposition du public.

#### **Les plans de prévention de bruit dans l'environnement.**

Leur vocation consiste à optimiser les actions à engager afin d'améliorer les situations critiques et préserver la qualité des sites remarquables. Elles permettent d'identifier les zones prioritaires et peuvent jouer un rôle prévisionnel en se greffant sur des projets d'infrastructures. Elles permettent également d'identifier les secteurs sensibles (hôpitaux, écoles...)



---

## **Chapitre III : Explication des choix retenus**



## III-1 Explication des choix retenus pour établir le PADD

---

### Rappel des objectifs définis aux articles L.121-1 et L.111-1 du code de l'urbanisme

#### Article L. 121-1.

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

« 1° **L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural**, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux **activités agricoles et forestières** et la **protection des espaces naturels et des paysages**, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

« 2° **La diversité des fonctions urbaines** et la **mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant **des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes** pour la satisfaction, sans discrimination, **des besoins présents et futurs** en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de **l'équilibre entre emploi et habitat** ainsi que **des moyens de transport et de la gestion des eaux** ;

« 3° Une **utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux**, la **maîtrise des besoins de déplacement** et de la circulation automobile, **la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains**, la **réduction des nuisances sonores**, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la **prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances** de toute nature. »

#### Article L111-1-1 :

Les Plans Locaux d'Urbanisme, les cartes communales et les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des Schémas de Cohérence Territoriale et des schémas de secteur.

En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L.145-7 du Code de l'urbanisme. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et du littoral des articles L.145-1 et suivants et L.146-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En fonction à la fois des objectifs de la commune et des partis d'aménagements déterminés, il s'agit maintenant de justifier le zonage qui a été retenu conformément aux principes de la loi SRU précédemment énoncés.

### **III-1-1 Justification des choix retenus en matière d'habitat et de développement urbain**

#### ***III-1-1-1 La commune de Castelnau-le-Lez au coeur de l'Agglomération montpelliéraine : un contexte spécifique qui génère de réelles questions***

La commune de Castelnau-le-Lez, située dans l'agglomération de Montpellier, apparaît comme un territoire particulièrement sensible qui présente des enjeux majeurs, notamment en raison d'un foncier disponible encore important et de sa situation stratégique.

De nombreux projets structurants sont achevés depuis peu ou en cours de réalisation (2<sup>ème</sup> ligne de tramway, Boulevard Est de Liaison, Avenue de la Vieille Poste) ou seront mis en œuvre dans les années à venir (Déviation Est de Montpellier, Boulevard du Mas de Rochet, doublement de la RD65). Ces projets vont procurer 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.

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.

Le PLU de Castelnau-le-Lez est, par ailleurs, compatible avec l'ensemble des documents de planification territoriale qu'ils soient à vocation générale comme le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de la Communauté d'Agglomération de Montpellier 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).

Le PADD présente le projet communal pour les années à venir au travers des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune et au regard des objectifs définis à l'article L.121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1.

Ce PADD, dans ses choix et ses orientations, est compatible avec l'ensemble de ces documents et notamment le Document d'Orientations Générales du SCOT et les Plans de secteurs « Vallée du Lez » et « Cœur d'agglomération ».

Ce PADD se réfère également au Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire adopté par le Conseil Régional le 20 octobre 1999, conformément à la Loi n°95.115 du 04 février 1995.



### **III-1-1-2 Des projets et mutations importantes qui nécessitent des réponses appropriées**

#### **1) Une pression démographique qui induit de nouveaux besoins en logements**

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 SCOT :

- des perspectives démographiques évaluées à un accroissement de population de l'ordre de 3200 habitants à l'horizon 2015 et représentant donc à ce terme une population d'environ 18000 habitants ;
- un rythme de construction correspondant à une extension du parc de logements d'environ 1300 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).

Pour répondre à ces nécessités et aux caractéristiques et faiblesses du parc de logements actuel (faible mixité de l'habitat avec prédominance de l'habitat pavillonnaire et de grands logements, carence corrélative en petits logements et déficit important en logements sociaux), le développement urbain s'opérera de deux manières :

- **prioritairement par des opérations de réinvestissement urbain qui se feront de façon spontanée mais ordonnée par le règlement;**
- **par des extensions nouvelles de l'urbanisation qui se réaliseront de manière maîtrisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble programmées et phasées, au plus près du tissu urbain existant et du tramway.**

Dans ces deux grands cas de figure, la priorité, en cohérence avec les orientations du SCOT, a été de favoriser le développement de l'habitat à proximité des transports en commun. La réalisation de la 2<sup>ème</sup> ligne de tramway doit 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.

L'hypothèse d'une station TER sur le pôle « Sablassou » viendrait renforcer cette même logique.

*Les choix faits s'efforcent donc de répondre aux questions soulevées en rééquilibrant le parc de logements pour pouvoir répondre à l'ensemble des besoins (création de logements neufs et diversifiés en réalisant environ 35% de logements sociaux soit 27% de la production totale, développement d'un parc de petits logements, création d'un parcours des primo-accédants, réhabilitation du parc de logements privés.), et en réalisant des opérations d'aménagement diversifiées et à taille humaine.*

## 2) Le choix d'un développement urbain équilibré et harmonieux

### a) En terme de renouvellement du tissu urbain existant

Ce renouvellement concerne l'Avenue de l'Europe, le centre historique, l'entrée de ville sur le Lez et la Place Charles-de-Gaulle, le site du stade Jean Fournier, la Place Jean Doumergue et les quartiers existants. Sachant que :

- Le SCOT établit qu'au moins le tiers du développement urbain, et notamment le tiers des logements à construire d'ici 2020, est à localiser dans les espaces urbains existants.
- Dans les communes de l'Agglomération (hors Montpellier), et à Castelnau-le-Lez en particulier, ce pourcentage est d'environ 20%.

#### **- Avenue de l'Europe :**

L'exemple le plus emblématique en ce domaine est celui de l'Avenue de l'Europe, qui du fait de la réalisation de la 2<sup>ème</sup> ligne de tramway, concentre des enjeux importants et présente des opportunités de restructuration fortes.

Il s'agit là d'une priorité, en cohérence avec les orientations du SCOT et du PDU, de limiter les déplacements et de favoriser le développement de l'habitat à proximité des transports en commun (bus par exemple) et notamment du tramway. Cette desserte autorise une densification de l'habitat et limite le modèle résidentiel consommateur d'espace.

*Les Plans de secteur « Vallée du Lez » et « Cœur d'agglomération » identifient un espace prioritaire de réinvestissement urbain dans un corridor de 500 mètres de part et d'autre de la ligne de tramway. Le potentiel de logements présenté est de l'ordre de 1000 logements correspondant parfaitement au document d'orientations générales du SCOT.*

Le PLU définit un périmètre de desserte d'une emprise de 300 m mesurée depuis l'axe de la plateforme tramway pour tenir compte des conditions de desserte.

Dans ce corridor, les mutations se feront donc sur la base d'un modèle encadré par le règlement avec un gabarit moyen de R+2 + attique et une affectation spécifique sur cet axe (activités et services en rez-de-chaussée et logements en étage).

Des pôles de centralité secondaires sont créés en quatre points d'échange privilégiés, pouvant correspondre à des stations de tramway : Charles-de-Gaulle, Galine, Centurions et Aube Rouge ou des gabarits spécifiques et valorisant (R+3 + attique) et des conditions d'implantation sont proposés dans le cadre d'orientations particulières d'aménagement.

Ce renouvellement est conduit à des niveaux de densité novateurs sur Castelnau le Lez puisque le coefficient d'occupation des sols (COS) est rehaussé :

- à 0,75 le long du Boulevard du Mas de Rochet et de l'Avenue de la Pompignane
- 1,5 le long de l'Avenue de l'Europe et dans le corridor bénéficiant de la desserte du tramway
- 2 sur les secteurs érigés en polarités urbaines au droit des stations de tramway.

De façon globale, les COS de secteurs d'habitat sont réajustés avec de légères hausses. Cette hausse mesurée tend à considérer les parcellaires parfois réduits, la faible offre immobilière et l'accroissement des familles. Elle se combinera sans doute, dans une proportion difficile à évaluer avec d'autres mécanismes juridiques qui conforteront cette densification : Suppression de la règle de superficie minimale (article 5), règle de calcul de COS en cas de division de parcelle, suppression des possibilités de limiter des secteurs à l'habitat individuel, assouplissement des règles de prospect....

Certains secteurs demeurent soumis au même COS pour maintenir des zones de stabilité relative, dans des quartiers plus éloignés du tramway, plus récents ou fondés sur des enjeux de qualité de vie résidentielle. Le centre urbain (secteur UD) ou le quartier de la Volhe relèvent par exemple de ces considérations de limitation des mutations urbaines.

### **- Centre historique :**

La commune est très attachée au renouvellement du tissu urbain existant, particulièrement nécessaire en cœur de ville pour redynamiser le centre ancien. Cette dynamisation doit en effet s'attacher au renouvellement des populations, particulièrement vieillissantes en centre historique et à la résorption des logements vacants qui l'accompagne.

L'hypothèse d'Opération d'amélioration d'Habitat (OPAH) est envisagée à une échelle communale ou intercommunale mais se heurte encore à des considérations d'émiettement des sites potentiels, de difficulté d'animer des opérations multi sites et sur la complexité de telles opérations partenariales.

La difficulté d'appréhension de ce secteur repose également sur le souci de maintenir ce quartier dans ses formes, densités, altimétrie et qualité traditionnelles. Le respect du cadre bâti rajoute aux difficultés de réhabilitation dans le bâti existant et au coût de l'immobilier dans ces secteurs historiques et proches du Lez.

Elle doit également se porter sur le tissu d'activités qui doit s'adapter à un contexte urbain qui mute et dont le centre de gravité tendra à se déplacer vers l'entrée de ville sur le Lez et le site de Charles de Gaulle.

Il s'agit donc tout à la fois de favoriser le renouveau de l'habitat par la réhabilitation de logements anciens, d'organiser l'accueil d'opérations nouvelles et créer les conditions d'un développement urbain et d'un essor économique.

Ces conditions impliqueront une politique de déplacements et de transport s'efforçant de réduire les nuisances, de retisser des liens et d'optimiser le stationnement. L'alternative du BEL permettra une régulation du trafic sur l'Avenue J. Jaures et une pacification des traversées.

Elles intégreront également la mise en valeur du patrimoine historique communal et des espaces publics pour recréer la convivialité du secteur qui constitue son véritable atout pour l'avenir.

### **- Entrée de ville sur le Lez et Place Charles-de-Gaulle :**

La réalisation de la 2<sup>ème</sup> ligne de tramway donne l'occasion de requalifier et de valoriser un site stratégique en entrée de ville, situé à proximité immédiate de la future station Ch. de Gaulle et du parking d'échange du tramway.

Cette requalification passe par une opération immobilière répondant aux objectifs de la politique de logement : Le premier ensemble immobilier, l'« Etoile », abrite 27 % de logements sociaux, du logement locatif et des appartements en acquisition de typologies variées. Ces logements profitent d'un traitement architectural de qualité uniforme, quelque soit le type de logement et d'une protection acoustique liée à la proximité des infrastructures de transport.

Pour organiser et mettre en valeur ce secteur, la commune a organisé par l'institution d'un programme d'aménagement d'ensemble la mise en place d'un aménagement cohérent et de qualité à travers un programme d'équipements publics intégré dans un schéma d'aménagement d'ensemble.

Ce programme constitue le prolongement urbain de la deuxième ligne de tramway et ménagera avec ce dernier une parfaite perméabilité.

Le programme comprendra également le réaménagement des voiries d'accès, dont l'Avenue de la Pompignane, et la réalisation des réseaux nécessaires à la densité nouvelle de constructions à implanter dans le secteur.

Les espaces publics feront l'objet d'un aménagement de qualité avec éclairage public, plantations, fontaines « jet d'eau »... L'aménagement du secteur intègre également des liaisons piétonnes et cyclables.

Cette organisation privilégiera l'implantation des constructions selon un îlot compact et homogène, avec une forme urbaine forte, bordée par les espaces publics aménagés et opérant comme un signal fort en entrée de ville.

Le programme d'équipements publics se structure autour de trois principaux éléments de superstructure et d'infrastructure, à savoir :

- L'Esplanade « Charles de Gaulle : Dans un projet où le plan de circulation est directif de l'aménagement, l'esplanade et sa position face à la station de Tramway « Charles de Gaulle » joueront un rôle prépondérant pour la qualité de vie et l'animation urbaine.

Cette esplanade structurée autour d'une fontaine permettra de réaliser une unité entre l'Avenue de la Pompignane et l'arrêt du tramway Charles de Gaulle. Elle organisera également un lieu de vie et de rencontre entre les passagers du tramway, les commerçants et les écoliers.

Ses caractéristiques s'appuient sur des dimensions à l'échelle du contexte urbain environnant : 80 m de long, 13 m dans sa partie la plus étroite et 27 m dans sa partie la plus large.

Du point de vue paysager, cet espace public sera traité en béton désactivé, structuré au moyen de bandes en sol (pierre) intégrant une série d'arbres à haute tige, des éclairages et du mobilier urbain.

- L'extension de l'Ecole Vert Parc : Elle consistera en la création d'une classe supplémentaire de 80 m<sup>2</sup>, d'un dortoir de 80 m<sup>2</sup> et de circulations pour 15 m<sup>2</sup> soit une superficie totale de 175 m<sup>2</sup>. Cette extension s'appuiera sur la structure de l'école actuelle conçue dès l'origine dans cette perspective.

- Le réaménagement de l'Avenue de la Pompignane : Ses objectifs consistent à améliorer et pacifier la circulation du quartier.

Dans cette perspective, le projet de réaménagement consiste en une mise en sens partielle unique avec un accès organisé depuis le carrefour Charles de Gaulle. Ce régime tend à prévenir tout flux de transit « parasite » depuis les infrastructures communautaires. Il permet également de sécuriser ce parcours en le réaffectant en voie de desserte pour le quartier et l'école Vert Parc. Un carrefour est mis en place pour organiser les liaisons avec la Rue des Anémones. L'aménagement intègre un itinéraire doux bi fonctionnel.

Cette opération s'accompagnera ultérieurement par une requalification de l'îlot de la gendarmerie après transfert de celle ci aux abords du Palais des Sports. Le PLU crée les conditions d'une réflexion préalable à toute mutation de cet îlot, dans la perspective affichée d'une opération d'aménagement d'ensemble.

A terme, l'ensemble représenterait (y compris l'îlot de la gendarmerie) environ 350 logements.

#### **- Site du stade Jean Fournier :**

Ce site est caractérisé par la proximité immédiate du tramway et de l'Avenue de l'Europe, son adossement à la voie ferrée, l'absence de voirie interne au site et la présence à proximité d'itinéraires de déplacements doux.

Le transfert des équipements sportifs du Stade J. Fournier vers le site de Courtarelle dégage une opportunité forte de renouvellement urbain à proximité immédiate du tramway. Le site représente un potentiel foncier d'environ 50.000 m<sup>2</sup>, soit sur la base d'une densité de l'ordre de 40 à 50 logements à l'hectare, une offre de 200 à 250 logements.

Les principes d'aménagement envisagés sont traduits dans une orientation d'aménagement particulière qui consiste pour l'essentiel à :

- Maintenir les terrains de tennis municipaux et les intégrer dans le parti d'aménagement comme équipements publics ouverts sur le quartier ;
- Articuler le programme autour d'une diversité d'affectation (logements, activités, services, commerces) et sur un habitat diversifié ;
- Prévoir un maillage du site pour le structurer et établir des transparences depuis la Rue des Anémones, l'Impasse des Dahlias et l'Allée du Stade ;
- Traiter la façade Sud, vers la voie ferrée, de façon qualitative pour rompre avec la vision d'arrière-cour dégradée ;
- S'appuyer sur les cheminements doux existants et conforter les liaisons et continuités existantes.

- **Place Jean Doumergue :**

La Commune a concrétisé en 2005 et confirme à travers ce PLU une volonté constante de développement de son centre ville. La mise en valeur de la Place J. Doumergue répond à cette motivation et implique une opération d'aménagement répondant aux besoins urbanistiques, économiques et sociaux du site.

Ce site représente environ 15.700 m<sup>2</sup>. De forme triangulaire, il est limité au Nord par la Rue J. Ferry, à l'Ouest et au Sud par la Rue de la Cruzette puis l'Avenue du Jeu de Mail.

La Commune a procédé en 2005 à une révision simplifiée spécifique dont les objectifs consistent à :

- Redonner une identité à la Place J. Doumergue : Eriger un cadre bâti pour conférer une lisibilité à la Place, appréhender les différences de niveaux entre rue et place et créer les conditions d'échanges ;
- Aménager l'espace public : Instaurer un véritable espace public organisé autour de son marché, lieu d'échanges; mettre en oeuvre un site ouvert vers le Centre historique, les bâtiments publics, un lieu où le piéton réinvestit pleinement une place débarrassée des voitures ;
- Faire émerger une urbanisation moderne, intégrant les valeurs de mixité urbaine, diversité sociale et de qualité architecturale : S'inscrire dans une démarche de renouvellement urbain, recréer des éléments urbains au coeur de la cité, sans consommer d'espace naturel ;
- Offrir une offre de logements diversifiée au coeur d'un quartier traditionnel : Contribuer à une meilleure répartition de la croissance démographique face au vieillissement constaté de la population du secteur, répondre aux orientations du Programme Local de l'Habitat, introduire des éléments de diversité sociale et d'habitat au sein d'un quartier à dominante résidentielle ;
- Mettre en valeur le tissu économique : Valoriser le marché, développer les commerces en périphérie de place.

La réorganisation et la revalorisation de la place va permettre à terme, de réaliser 85 logements à travers deux projets immobiliers.

Sur l'ensemble des quartiers déjà urbanisés, l'objectif est de pouvoir saisir toute opportunité pour réaliser des opérations offrant une plus grande densité et une meilleure mixité.

Les conséquences des réformes de la Loi SRU, dont la suppression de la règle de superficie minimale et la limitation de l'affectation d'habitation (interdisant la nuance d'un habitat individuel) entraîneront de fait une densification des quartiers déjà urbanisés et notamment des quartiers résidentiels.

## b) En termes de nouvelles extensions urbaines maîtrisées :

### Les développements urbains à court terme :

Les extensions urbaines se feront au plus près du tissu existant, à proximité du tramway, en présentant une réelle mixité urbaine autour d'espaces publics de qualité, avec un souci de préservation du paysage et un niveau d'équipements public élevé.

Les choix faits par la commune et traduits dans le PADD avec, pour le développement urbain à court terme, les secteurs du Mas de Caylus et du Sablassou, et à plus long terme, les secteurs du Sablas et du Clos l'Armet, s'inscrivent parfaitement dans les recommandations du Plan de secteur. « Les espaces desservis par la ligne 2 du tramway bénéficient d'une forte valeur de localisation qu'il convient d'apprécier par une forte intensité de développement. A ce titre, les sites d'extension urbaine de Castelnau-le-Lez, au sud de la voie ferrée et autour du Mas de Caylus sont ainsi affectés de niveau d'intensité adaptés.

Par ailleurs, le schéma de cohérence territoriale ne se contente pas d'identifier les espaces d'extension urbaine potentielle, il définit les moyens d'en assurer la maîtrise selon les principes suivants :

- principe d'intensité d'urbanisation au regard du contexte territorial et du niveau d'accessibilité par les transports publics (appliqué au Mas de Caylus et au secteur du Sablassou)
- et le principe de la prise en compte de la valorisation des limites (Sablassou) ».

### Le Mas de Caylus :

Le site du Mas de Caylus est marqué par une valeur paysagère très forte, identifiée comme un espace naturel et agricole valorisé par des pinèdes superbes.

Cette qualité paysagère est également fondée sur le Mas de Caylus, point de convergence des perspectives, les pinèdes qui le cernent et un parcellaire agricole réduit. Le site est caractérisé aujourd'hui par l'absence de débouché sur les voiries de transit (RD65) et par un appui fort sur la desserte en transport en commun (tramway, bus).

Le niveau d'intensité du Mas de Caylus selon le Plan de référence est B, soit plus de 30 logements à l'hectare. Le projet propose, sur une superficie utile d'une trentaine d'hectares, un nouveau quartier à vocation principale d'habitat représentant pour une densité de 30 à 50 logements à l'hectare une offre d'environ 600 logements. Ce secteur fait l'objet d'une ZAD instituée par arrêté préfectoral du 04 janvier 2006 qui devrait permettre de maîtriser les coûts du foncier.

Une **orientation d'aménagement particulière** impose des principes d'organisation et d'aménagement du territoire :

- Accorder une priorité au logement et à sa diversité par une nature de logement diversifiée et respectant les objectifs de logement social, une typologie de logement adaptée à l'évolution démographique des ménages et une forme urbaine maîtrisée ;
- Fonder le parti d'aménagement sur le souci d'intégration au paysage et sur le modèle du village traditionnel, le hameau intégré, pour créer un pôle de centralité avec une densité compatible avec le site, progressive, croissante des extrémités vers le centre ;

- Intégrer l'accueil d'activités dans le programme pour instaurer une réelle diversité urbaine ;
- Préserver le caractère paysager du site en s'appuyant sur ses atouts : le Mas de Caylus, les espaces boisés limitrophes et les éléments de structuration du paysage: pinèdes et abords boisés et cultivés, allée plantée ainsi que les espaces agricoles qui font face au site (valorisation des limites) ;
- Des infrastructures et modes de déplacements respectant le cadre et réduits à une fonction de desserte du quartier.

### Le secteur du Sablassou :

Ce secteur est aujourd'hui mité par un habitat diffus, implanté sur un parcellaire hétérogène, qui subit une forte pression foncière et génère un fort risque d'émiettement du site.

Il présente une qualité exceptionnelle de desserte avec un futur pôle d'échange multimodal TER/Tramway et un réseau de voies externes : Chemin du Pech Saint Peyre, Avenue de l'Europe... Cette qualité de desserte et la proximité des réseaux justifient cette ouverture maîtrisée à l'urbanisation future.

Le secteur est contraint par la voie ferrée qui crée un effet de coupure d'urbanisation net vis-à-vis de l'Avenue de l'Europe et du tramway. Cette opacité a préservé paradoxalement la qualité naturelle et paysagère d'un site agricole au contact de la plaine Est de Montpellier.

Ce secteur est noté aux plans de référence « Vallée du Lez » et « cœur d'agglomération » en zone d'extension urbaine de niveau d'intensité B correspondant à une densité de 30 à 50 logements à l'hectare. Il est en outre délimité à l'est sur ce plan de secteur par une « limite à conforter » qui le sépare plus à l'est d'une zone « terroir agricole ».

*« Les limites des espaces naturels et agricoles déterminent l'enveloppe intangible des espaces qui ne seront pas urbanisés, et a contrario, délimitent l'ensemble des espaces soit déjà urbanisés soit potentiellement ouverts à l'urbanisation. »*

Il s'agit d'organiser de façon ambitieuse un nouveau quartier comprenant une diversité des formes d'habitat (intermédiaire, individuel, collectif) en intégrant du logement social et une réelle mixité (équipements, bureaux, services et commerces de proximité) tout en préservant les paysages agricoles. *« Les limites à conforter contiguës à un espace d'extension urbaine potentielle, participent d'une démarche de projet d'aménagement. »*

Ce secteur, compte tenu de sa sensibilité et de ses enjeux, fait l'objet d'une **orientation d'aménagement particulière** qui définit les principes d'organisation et d'aménagement autour de la station Notre Dame de Sablassou, de la gare multimodale et du pôle de transport en commun, à savoir :

- Instaurer à terme une vocation principale de logement assise sur une diversité des formes d'habitat, une nature de logement diversifiée et respectant les objectifs de logement social et une réelle mixité de quartier ;



- Prévoir et organiser l'implantation du futur pôle d'échange multimodal TER/tramway ;
- Rassembler les constructions pour bénéficier d'espaces vides remarquables et offrir 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.

La création d'une ZAD a été initiée sur ce secteur par la commune de Castelnau-le-Lez le 21 septembre 2006 afin de mieux assurer à moyen 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.

### **Les développements urbains à long terme :**

La volonté municipale de maîtriser l'urbanisation de notre cité s'inscrit dans l'espace et dans le temps pour permettre une évolution lente, soucieuse de la qualité de vie, du niveau d'équipement et des finances publiques.

Le report à long terme s'explique par la volonté de ne pas entraîner la commune dans un accroissement exponentiel de sa population, largement au-delà des objectifs définis en postulat de base principal de la réflexion.

La commune a souhaité prolonger sa vision du territoire en menant des réflexions à plus long terme sur les territoires au sud de la voie ferrée, en partenariat direct avec la Communauté d'Agglomération de Montpellier. Le cabinet OBRAS a ainsi défini les grands principes d'organisation de ces espaces marqués par des terroirs agricoles remarquables, à haute qualité paysagère. La commune, au regard de ce souci de rythmer son développement, a entériné ce 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 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 dans le PADD.

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.

**Le secteur du Sablas a vocation à long terme à s'ériger en quartier d'habitat à relier à l'Avenue de l'Europe.**

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 sous forme de passerelles piétonnes de franchissement de la voie ferrée.

L'aménagement de ce secteur permettra la réalisation d'un nouveau projet urbain fondé sur la mixité sociale et urbaine, soucieux de structurer l'habitat diffus existant. 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 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 et préserver les exploitations agricoles.

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 réfèrera 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 m<sup>2</sup> 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.

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.

### **III-1-2 Justification des choix retenus en matière de développement économique**

Le schéma de cohérence territoriale n'est ni un document ni un outil de développement économique ; il lui incombe, en revanche, de créer les conditions spatiales d'un développement à la fois mieux équilibré et plus intense.

La géographie des emplois au sein de la communauté d'agglomération de Montpellier est marquée par une forte concentration. L'emploi est principalement situé sur les communes de Montpellier, Vendargues, Castelnau-le-Lez, Baillargues, Lattes et Villeneuve-les-Maguelone. La forte dissociation entre résidence et emplois notamment tertiaire qui caractérise l'agglomération, favorise les déplacements.

Il s'agit donc de répondre « *au double défi d'une stratégie de localisation cohérente avec le développement des réseaux de transport, notamment publics, et la mise en place d'une offre immobilière tertiaire plus abondante et de haute qualité* ».

La commune de Castelnau-le-Lez apparaît comme l'un des principaux pôles d'emplois de l'agglomération et par ailleurs sa desserte, à terme, sera optimale en raison de l'existence et de la création d'infrastructures efficaces et stratégiques vers le réseau autoroutier et l'aéroport.

Compte tenu des spécificités communales en matière de foncier et de qualité paysagère, le projet communal se propose d'agir selon deux directions :

- d'une part, maintenir le tissu d'activités artisanales, industrielles et commerciales, et dynamiser les zones économiques existantes,
- d'autre part, développer de nouvelles capacités d'essor économique sur le secteur sud.

#### **III-1-2-1 Maintenir et dynamiser les activités économiques existantes**

Il s'agit de préserver le tissu existant pour offrir des services de proximité tout en créant des emplois durables. Il est essentiel de préserver le tissu commercial et de services du centre historique qui constitue l'un des lieux de vie majeurs.

La mise en valeur du marché traditionnel sur la Place J. Doumergue participe de cette préoccupation ainsi que l'implantation complémentaire et non concurrentielle de commerces en rez de chaussée des bâtiments à ériger autour de ce même espace public.

L'optimisation des capacités de stationnement public, de la desserte par transport en commun, la piétonisation progressive de la Rue J. Ferry et de la Place de la Liberté rentrent également dans ce schéma de valorisation des valeurs fortes d'un quartier traditionnels : Retrouver la sérénité, la joie de faire ses courses chez ses commerçants de proximité, profiter de l'ambiance et de terrasses agréables pour apprécier une qualité de vie simple.

Le renforcement de l'animation du Centre se conçoit de manière volontariste pour contrebalancer le glissement sans doute naturel du centre de gravité de la ville vers la ligne de tramway et son contexte urbain dense et mixte.

Il paraît nécessaire de conforter les activités existantes voire de les diversifier.

C'est le cas de la zone de La Garrigue où il faut pérenniser l'artisanat. Dans ce secteur, l'approche tend à limiter la mutation de ce secteur d'activités artisanales vers l'affectation tertiaire, plus valorisant économiquement pour les propriétaires.

Les arguments justifiant ce choix sont multiples : Le secteur artisanal représente une part majeure et assez concentrée du tissu économique castelnauvien qu'il faut préserver par une action volontaire. A contrario, la perte de potentiel artisanal ne pourrait qu'inciter les artisans à migrer vers des secteurs d'habitat et d'y accroître les risques et nuisances.

Parallèlement, la création de bureaux est organisée et planifiée dans des secteurs et pour des objectifs bien définis : Instaurer une transition harmonieuse entre secteur artisanale et secteur d'habitat (secteur 2UD), renforcer la mixité des zones commerciales (secteur 1UE de l'Aube Rouge) et développer des parcs d'activités tertiaires à proximité des infrastructures routières et bassins d'emplois (secteur UE et 1AU)

D'autres secteurs spécialisés pourraient évoluer vers des affectations tertiaires ou mixtes, en admettant, par exemple, des bureaux ou de l'habitat, comme le secteur UE situé chemin du Mas de Rochet ou le site des ateliers communaux.

De manière générale, le PLU rompt partiellement avec la logique stricte de zones très spécialisées pour assouplir le modèle par une vocation mixte, diversifiée, où habitat et activités se joutent harmonieusement.

### ***III-1-2-2 Développer les capacités au sud à court, moyen et long terme***

Les zones d'activités actuelles de Castelnau 2000 ou Bellegarde ne présentent plus aucune disponibilité foncière.

La ville de Castelnau-le-Lez, la Communauté d'Agglomération de Montpellier et la SERM ont choisi de développer en priorité le **lotissement Jean Mermoz** (sur une surface de 13 hectares), nouveau parc d'activités entre Castelnau 2000 et la Rue de la Vieille Poste pour accueillir des activités artisanales, tertiaires et de service sur 50.000 m<sup>2</sup> de SHON environ.

Le parti d'aménagement est exemplaire et indicatif de l'image que la commune souhaite impulser dans le sud pour les années à venir : plateformes de constructions regroupées au sein d'îlots verts, noues et bassins de rétention, absence de clôtures...

Ce lotissement Jean Mermoz, qui vient d'être aménagé, fait déjà l'objet de réservations très importantes.

Le secteur de Borie et le parc d'activités du Domaine de Verchant ont vocation à prendre le relais :

**Le secteur de Borie** qui jouxte l'Avenue du Mas de Rochet, s'inscrit dans la continuité de l'opération précédente avec un programme de 10.000 m<sup>2</sup> de SHON sur 2 hectares. Il fait aujourd'hui partie d'un périmètre d'études institué par la Communauté d'agglomération de Montpellier par une délibération du 26 septembre 2006 et en vertu des dispositions de l'article L110-10 du Code de l'Urbanisme.

Par cet acte, la Communauté d'agglomération de Montpellier et la Commune répondent aux objectifs d'urbanisme de la Commune et aux orientations du SCOT en engageant les études préalables à la création d'une nouvelle ZAC. Cette opération d'aménagement d'ensemble intégrera dans son programme d'équipements publics le schéma de voirie entériné par la Commune sur ce secteur et qui fait l'objet de l'inscription de trois emplacements réservés.

**Le parc d'activités du Domaine de Verchant** offrira près de 100.000 m<sup>2</sup> de SHON sur des terrains d'une superficie d'environ 20 ha autour du Domaine de Verchant, patrimoine bâti remarquable. Ce projet s'inscrit en conformité avec les indications du plan de secteur « Vallée de l'Hérault » relative à cette zone notée comme site à haute valeur paysagère. Le PADD propose des principes d'aménagement issus des réflexions menées par le cabinet OBRAS, à savoir :

- Rassembler les constructions pour bénéficier d'espaces vides remarquables et offrant ainsi une qualité de vie et une plus value importante aux entreprises ;
- Fonder l'aménagement sur des îlots d'urbanisation compacte à dominante économique, regroupés autour du Mas ;
- Préserver la périphérie et l'armature des espaces agricoles préservés qui fédère l'ensemble des opérations ;
- Organiser un développement technopolitain, un parc d'activité haut de gamme, préservant de vastes continuités paysagères et proposant aux entreprises un cadre à haute valeur paysagère ;
- Préserver, de part et d'autre de la Rue de la Vieille Poste, un vaste espace agricole ou paysager, constituant, par cette entrée de ville Est du Cœur d'agglomération, la « signature » d'un développement intense et maîtrisé ;
- Préserver et mettre en valeur le Mas de Verchant comme élément patrimonial remarquable, objet de valorisation du site, de ses abords cultivés ;
- Mettre en œuvre un maillage du site, structuré autour de l'allée monumentale Nord/sud puis se déclinant en réseaux secondaires. Opter pour un parti hydraulique écologique.

Le parc d'activité s'appuiera sur le Domaine de Verchant sans porter atteinte à la perception de ce site inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 6 novembre 2003.

**Le secteur du « Clos l'Armet »** : le secteur sud comprend un secteur de développement économique stratégique innovant et emblématique qui se fera à plus long terme et pour lequel a été mis en place une ZAD communautaire pour garder le contrôle des terrains et maîtriser le foncier.

Répertorié au SCOT comme site à haute valeur paysagère, le projet qui a fait l'objet de réflexions prospectives de la part du cabinet OBRAS, propose un développement durable de haute qualité préservant les perspectives paysagères et les milieux naturels et agricoles.

Les principes présentés ci-dessus concernant le secteur de Verchant devraient diriger l'aménagement de ce secteur. Enfin, la Charte départementale de qualité des ZAE du Département de l'Hérault verra son application recommandée dans un souci paysager, comme déjà pratiqué à travers le cahier des prescriptions architecturales et paysagères du Parc Euréka au Sud de la Commune.

La préservation des franges naturelles qui caractérise ce parti sera garantie dans un souci de pérennisation des activités agricoles et viticoles. A cet effet, des réflexions et positions de principe ont été prises par la Communauté d'agglomération de Montpellier et la Commune de Castelnau Le Lez en faveur d'une mutualisation des valeurs foncières (valeurs identiques

que l'emprise foncière soit ou non constructible à terme). Des hypothèses de conventionnement avec les exploitants agricoles permettant de garantir l'entretien ou la culture des franges agricoles ont été envisagées à titre complémentaire.

### **III-1-3 Justification des choix retenus en matière de déplacements et de transports**

L'objectif est d'améliorer les déplacements et d'accorder une place plus grande aux déplacements doux.

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 Tramway/TER 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.

Le projet, pour répondre à ces objectifs, a fait le choix, en cohérence avec le SCOT, de réduire les circulations de transit et d'adapter chaque voie à sa vocation réelle, de promouvoir les déplacements doux de façon programmée et systématique, de gérer le stationnement en centre-ville et dans les nouvelles opérations ainsi que de créer à terme un pôle multimodal au pôle d'échange Notre Dame du Sablassou.

#### ***III-1-3-1 Réduire les circulations de transit et adapter chaque voie à sa vocation réelle***

L'amélioration des déplacements passe par une politique volontariste et forte comprenant :

##### **La réduction des flux parasites sur l'ensemble du réseau communal :**

Un des phénomènes les plus remarquables des études de circulation a été de mesurer et de diagnostiquer l'importance des flux de transit parasitant le réseau communal de desserte. Les itinéraires affectés par ces dysfonctionnements et leurs points d'ancrage ont été recensés :

- Voie Domitienne depuis l'Avenue J. Jaures pour continuer ensuite sur le Chemin de Substantion, l'Avenue des Centurions ou l'Avenue Mélusine ;
- Le Chemin du Sablassou pour éviter l'Avenue de l'Europe en empruntant le Chemin des Mendrous, l'Avenue de la Moutte...

La réalisation d'itinéraires de contournement Est, dont le BEL et la future DEM, crée des alternatives à ces itinéraires communaux ou à la RD 21 saturée. Elle permet donc des interventions volontaristes mettant un terme à ces dysfonctionnements contre nature et pacifiant ces voiries de desserte.

L'accès au Chemin du Sablassou doit ainsi être réaménagé dans le cadre du projet de deuxième ligne de tramway. Le carrefour RD 21-Voie Domitienne fait l'objet d'un emplacement réservé pour contraindre les vitesses de circulation. Il pourrait être complété par des modifications de sens de circulation.

### **L'aménagement des profils de voirie :**

Le PLU s'efforce de fixer un cadre technique et règlementaire pour l'aménagement de nouvelles voiries ou la refonte de voies existantes. L'article 3 définit par des prescriptions et des graphiques les gabarits de différents équipements, trottoirs mono fonctionnels, bi fonctionnels, piste cyclables, voies...

La Charte des déplacements doux Altermodal est annexée au PLU pour constituer une référence incontournable à toute réflexion. Elle s'articule en prescriptions générales et en scénarios d'aménagement spécifiques à des tronçons de voie.

### **La hiérarchisation du réseau de voirie :**

Les projets supra communaux constituent, ou ont vocation à constituer, une structure de forte capacité de transit par l'émergence de voies de contournement et/ou de pénétrantes.

La hiérarchisation du réseau communal s'appuiera sur ce réseau fort et se déclinera par des fonctions différenciées :

- Fonction de transit : Niveau 4 avec une vitesse entre 70 et 90 km/h.
- Fonction de desserte inter quartiers : Niveau 3 avec une vitesse entre 50 et 70 km/h
- Fonction de desserte de quartier: Niveau 2 avec une vitesse de 50 km/h,
- Fonction de déplacements doux: Niveau 1 avec une vitesse de 30 km/h,

A titre d'exemple, on peut acter l'aménagement, acté par le PAE des « Berges du Lez », de l'Avenue de la Pompignane : Ses objectifs consistent à améliorer et pacifier la circulation du quartier.

Dans cette perspective, le projet de réaménagement consiste en une mise en sens partielle unique avec un accès organisé depuis le carrefour Charles de Gaulle. Ce régime tend à prévenir tout flux de transit « parasite » depuis les infrastructures communautaires. Il permet également de sécuriser ce parcours en le réaffectant en voie de desserte pour le quartier et l'école Vert Parc.

Cet axe, jusqu'ici majeur, redescend donc dans la hiérarchie pour permettre une sécurisation des abords de l'école, la réduction des flux automobiles pour conférer une vraie qualité de cheminement devant les vitrines commerciales et la prise en compte de tous les types de déplacements.

Un carrefour est mis en place pour organiser les liaisons avec la Rue des Anémones. L'aménagement intègre un itinéraire doux bi fonctionnel.

### **L'incitation forte des flux automobiles vers les parcs relais (G. Pompidou et Notre Dame du Sablassou),**

La réalisation de la deuxième ligne de tramway s'appuie sur une logique de desserte des entrées de ville et des parcs relais de stationnement public notamment aux pôles d'échanges :

- station Notre Dame de Sablassou (600 places)
- station Georges Pompidou (125 places + 300 places)

Cette gestion de circulation tend à limiter les flux automobiles vers l'intérieur de la ville centre et répond à la saturation constatée des pénétrantes.

L'attractivité de ces parcs de stationnement est assurée par une desserte optimisée depuis les grandes infrastructures routières et renforcée par une politique tarifaire (tarif abonné



préférentiel) qui accentue l'intérêt pour l'utilisateur du tramway à stationner sur ces parcs surveillés.

### **l'intégration des quartiers à la ville en évitant l'enclavement des quartiers par des dessertes en impasse,**

Comme en matière d'aménagement des profils de voirie, l'aménagement d'impasse nouvelle a été contraint à maxima pour réaffirmer une logique de maillage, seule à même de créer l'identité, la lisibilité de quartier.

Cette position rompt avec une évolution peu qualitative consistant à urbaniser massivement autour de systèmes en impasse et de rejeter du même coup toutes les circulations sur les voies maillées au lieu de les répartir et les diffuser de façon mesurée.

La rédaction des articles 3 de chaque zone reprend le même dispositif, à savoir : « Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou à titre définitif si :

- elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et/ou cyclable cohérent
- elles ne desservent pas plus de 5 constructions
- leur linéaire est inférieur ou égal à 30 mètres
- elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public. »

Un schéma illustre l'aménagement à titre exceptionnel de telles impasses sur le modèle des cours urbaines. Il fait état de propositions de garages distincts du corps d'habitation pour éviter leur réaffectation en remise et participer à l'incitation en faveur des déplacements en deux roues.

### **l'amélioration des transparences sur la voie de chemin de fer**

L'aménagement du pôle Notre Dame du Sablassou a déjà été l'occasion de l'instauration d'une réelle transparence automobile surplombant la voie ferrée. L'implantation d'une passerelle piétonne complète cette « soudure urbaine ».

Le projet de « Boulevard du Mas de Rochet » est de nature à instaurer une seconde transparence au droit de l'Avenue de la Pompignane par la réalisation d'un pont d'un large gabarit. Les cheminements piétonniers et cyclables seront donc créés entre la partie Sud et le cœur de ville.

L'aménagement à long terme du quartier du « Sablas » inclura dans son programme d'équipements publics primaires l'instauration d'une nouvelle transparence pour permettre de relier le nouveau quartier au tramway.

Un passage inférieur existant depuis l'Allée des Lacs sous la voie ferrée sera réaménagé pour accueillir des circulations douces vers le site du stade J. Fournier.

### **la mise en place progressive d'un plan d'alignement**

Les emplacements réservés existant ont tout d'abord fait l'objet d'un réexamen complet. Les opérations réalisées ou abandonnées ont fait l'objet de retrait. Certaines ont fait l'objet de modifications de leur linéaire ou de leur emprise.

Des emplacements nouveaux ont été instaurés dans des objectifs d'alignement de la voie publique. Des schémas techniques précisent certains de ces projets actés par la commune.

### III-1-3-2 Promouvoir les déplacements doux

La Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 vise à rationaliser l'utilisation de l'énergie et à définir une politique publique intégrant l'air en matière de développement urbain. Elle préconise notamment la réduction du trafic motorisé et vise à promouvoir les modes de déplacement les moins polluants, les plus économes.

Dans cette perspective, une étude sur les déplacements en modes doux (piétons, deux roues non motorisés et personnes à mobilité réduite) a été réalisée par le bureau Altermodal et ses conclusions ont été validées par le Conseil municipal le 26 juin 2006.

#### Les principes généraux et les objectifs prioritaires :

Trois principes fondateurs sont au cœur du Schéma des Circulations Douces :

- Assurer les continuités
- Hiérarchiser les priorités
- Éviter la dispersion des actions pour une vision programmée

L'analyse des besoins en matière de déplacements sur la commune de Castelnau-le-Lez a fait ressortir cinq objectifs prioritaires d'intervention, déclinés dans le tableau ci-dessous :

1. Aménager les **axes majeurs** de déplacement et relier les pôles générateurs de trafic (grands commerces, principaux bâtiments recevant du public),
2. Desservir les arrêts de **tramway**,
3. Favoriser une approche **proximité** : sécuriser les abords des écoles, résorber les points noirs d'insécurité, développer une logique d'équipement,
4. Prendre en compte les éléments de programmation urbaine, de voirie, de réseaux et les **opportunités** foncières,
5. Développer les approches complémentaires : **stationnement** des cyclistes et **jalonement** des itinéraires.

OBJECTIF	LES PRINCIPES	NIVEAU DE PRIORITE
1 Aménager les <b>axes majeurs</b> de déplacement	<b>Trois axes</b> sont actuellement ultra-prioritaires sur Castelnau-le-Lez : les deux axes desservant le collège F. Bazille et établissant des connexions Nord-Sud et Est-Ouest, et l'axe reliant le Nord de la D65 au centre-ville.	Il s'agit du <b>projet prioritaire</b> .
2 Desservir les arrêts de <b>tramway</b>	L'arrivée du tramway fin 2006 nécessite une amélioration des accès dans un périmètre de 500 mètres autour des stations. L'objectif, à long terme, est de densifier le <b>maillage piéton</b> avec un niveau d'exigence élevé (accès des personnes à mobilité réduite) ; à court terme, les aménagements prioritaires doivent être ciblés.	Il s'agit d'un projet de longue haleine, nécessitant des <b>actions à court terme prioritaires</b> .

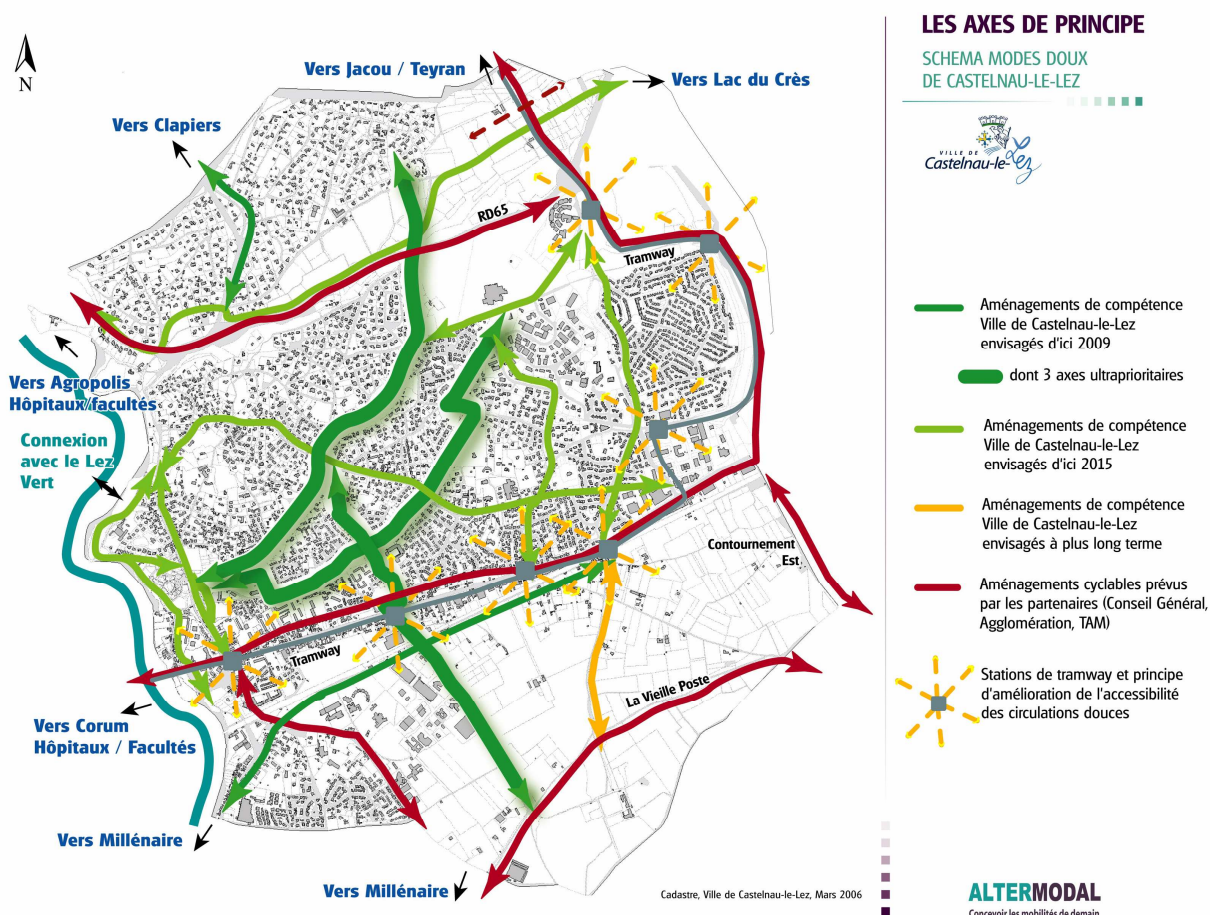
OBJECTIF	LES PRINCIPES	NIVEAU DE PRIORITE
3 Favoriser une approche <b>proximité</b>	La mise en sécurité des abords des écoles est un point fort du Schéma, compte tenu de l'analyse de l'accidentologie (collège F. Bazille notamment) et de la présence des pédibus. La résorption des points noirs de sécurité est ainsi prioritaire aux abords des établissements scolaires, mais concerne également tout le reste du territoire communal.	Le traitement des abords des établissements scolaires est <b>ultra-prioritaire</b> , et nécessite des actions ponctuelles à court terme.
4 Prendre en compte les opportunités foncières et les <b>programmations</b>	Les opportunités foncières et la programmation des aménagements de voirie et des projets urbains sont pleinement intégrées au Schéma des Circulations Douces, bien qu'elles ne définissent pas en tant que telles les priorités et que le Schéma vise à tout prix à éviter la dispersion des actions au gré des projets.	La prise en compte des opportunités foncières et des programmations est importante en terme de <b>synergie</b> de projet.
5 Développer les approches complémentaires : <b>stationnement et jalonnement</b>	Pour améliorer le confort des cyclistes et encourager l'utilisation du vélo, certains points du territoire communal doivent être équipés de mobilier pour le stationnement des vélos (principaux pôles générateurs de déplacements). En parallèle, une gestion cohérente du jalonnement modes doux sera mise en place.	L'installation du mobilier de stationnement pourra se faire <b>progressivement</b> . La demande principale se situe au niveau de la ligne de tramway, du centre-ville et des établissements scolaires.

Enfin le Schéma des Circulations Douces doit constituer une référence à suivre pour tous les aménagements de voirie à venir.

La délibération précitée prescrit donc la définition de 13 axes prioritaires de déplacements en modes doux.

Trois de ces axes sont qualifiés « d'ultra prioritaires ». Sur chacun de ces axes, découpés en tronçons de voirie, des propositions d'aménagement ou préconisations simples ont été validées.

Ces différents axes seront valorisés par la mise en place d'un partage de la voirie pour les différents modes de déplacements et particulièrement pour les modes doux de types cyclables ou piétons.



### Les circulations spécifiques piétonnes

Concernant les circulations piétonnes spécifiques, les efforts seront concentrés sur l'optimisation des cheminements vers les stations tramway, sur les cheminements depuis le centre historique vers les berges du Lez, sur l'aménagement et la mise en valeur de la Voie Domitienne, ainsi que sur l'extension du parcours sportif C. Besson.

#### ➤ Cheminements vers les stations tramway

Depuis le tracé du tramway, différents axes de cheminements piétons devront être réalisés<sup>26</sup> :

- le raccordement piétonnier des centres anciens et administratifs de la commune vers la station de tramway de Clairval, via l'Allée de l'Honneur réaménagée récemment sur la rive nord de l'Avenue de l'Europe. Ce lien est d'autant plus essentiel que cette station draine la population très importante des résidences Clairval, Corfou, Castelnaud Mendrous, Sardanne et de nombreux équipements : Lycée agricole Honoré de Balzac, centre administratif de la commune et Place Jean Doumergue.

Au Sud, l'aménagement des « Jardins de Vert Parc » a permis d'instaurer une transparence piétonne par la réalisation d'accès piétonniers sécurisés depuis le

<sup>26</sup> Ville de Castelnaud-le-Lez -Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération de Montpellier-avis approuvé par le conseil municipal-29 Avril 2002.

quartier de Vert Parc vers l'Avenue de l'Europe et les stations Charles de Gaulle (par la rue des Anémones) et Clairval. Le futur quartier devant émerger sur le site du complexe sportif J. Fournier s'attachera à optimiser la desserte piétonne vers cette même station Clairval (Cf Orientation particulière d'aménagement)

- Un second itinéraire piéton permettra de créer une liaison depuis le quartier du Languedoc vers l'Avenue de l'Europe et le pôle d'échange Notre Dame du Sablassou

➤ ***Cheminements depuis le centre historique vers les berges du Lez***

Un second principe majeur consiste à renouer les liens traditionnels de la cité historique vers le fleuve à qui elle tournait trop le dos. Les cheminements piétonniers depuis le centre historique vers les berges du Lez sont définis tant dans le cœur de ville qu'en aval et en amont du centre.

En amont, l'impasse Racine permet une transparence vers le parc Monplaisir par un cheminement pentu, à créer. En aval, la Rue du Prado et les cheminements instaurés sous le Pont de la Concorde permettent un accès sécurisés et agréables à l'eau.

➤ ***La voie Domitienne***

Le troisième axe de réflexion se tourne lui aussi vers le passé pour redécouvrir les chemins romains et médiévaux : La Voie Domitienne mérite de recevoir un aménagement, déjà programmé dans le cadre de l'opération des « Allées de César ». Les conditions de cet aménagement, dont ses emprises et les limites d'intervention, ont déjà donné lieu à des contacts avec la DRAC.

Le Chemin de Saint Jacques de Compostelle reprend le parcours romain puis poursuit sa route vers le centre ville par l'Avenue de la Monnaie, le Chemin du Thym, la Rue J. Ferry, la Place de la Liberté et le Chemin du lez. Empruntant désormais le Pont de la Concorde, le pèlerin poursuit son cheminement vers l'Eglise Saint Pierre, point final de cette étape. Ce chemin de Saint Jacques de Compostelle est classé au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Ces cheminements, outre leurs valeurs historique et symbolique, sont particulièrement empruntés par les pèlerins mais aussi les randonneurs (GR), les sportifs ou encore les lycéens.

➤ ***L'extension du parcours sportif C. Besson***

Le quatrième axe correspond à une fonction de promenade, de loisir. Le parcours sportif C. Besson s'étend sur 2,5 km dans un site arboré et agréable. Une continuité pourra s'établir de façon complète vers les itinéraires piétons qui ceignent la totalité du nouveau quartier du « Domaine des Oliviers », par le passage inférieur sous la RD 65. Ce passage doit en effet être élargi à 11 m dans le cadre du projet de doublement de cette infrastructure.

Ce linéaire de promenade ou de parcours sportif établit alors une boucle d'environ 10 km qui emprunte la piste d'entretien créée le long du ruisseau de Courtarelle.

L'extension du parcours sportif dans la pinède surplombant le lycée G. Pompidou est programmée et reprend des cheminements existants.

A terme, ces linéaires doux devraient se connecter sur les réseaux à instaurer dans les secteurs de Courtarelle (équipements sportifs) et du « Mas de Caylus » pour desservir des pôles d'attractivité extrêmement forts : Equipements publics, station tramway, Lac du Crès.

### **La programmation :**

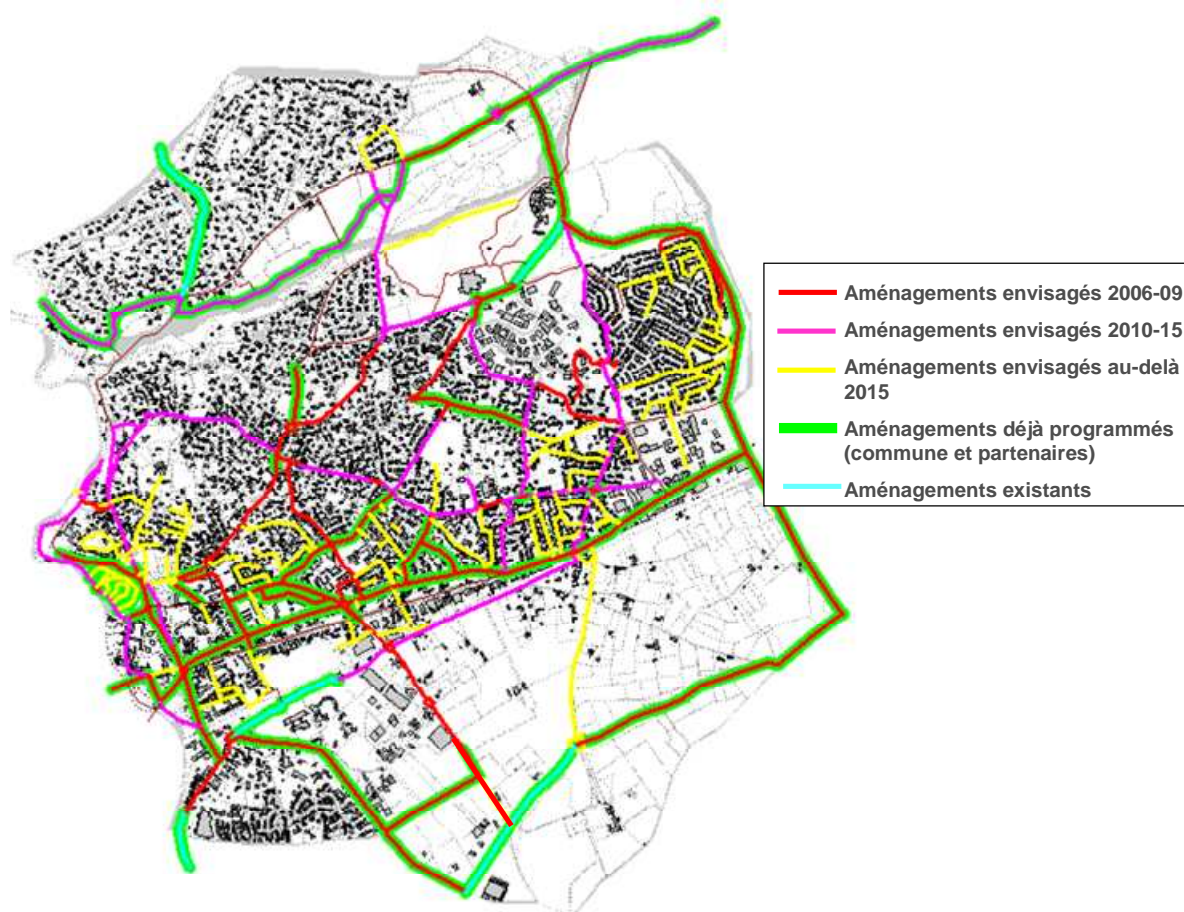
Une partie importante des aménagements à réaliser pour améliorer les circulations douces sur Castelnau-le-Lez est à inclure dans des opérations plus générales de réfection de voirie, de réfection des réseaux, de poursuite de l'urbanisation de certaines parcelles ou dans les opérations de renouvellement urbain de la ville.

La programmation de ces aménagements de circulations douces sera incluse dans la programmation de ces différentes opérations générales. Les préconisations d'aménagements formulées dans l'étude menée par Altermodal seront prises en compte. Cette réalisation simultanée des aménagements modes doux et des programmations de voirie permettra de diminuer très sensiblement les coûts.

La programmation se base sur :

- La clarification des priorités et leur hiérarchisation par le groupe de travail « Circulations Douces », après concertation auprès des usagers et selon des associations.
- La validation de ces décisions en Comité de Pilotage, suivi d'une validation du Conseil Municipal le 26 juin 2006.

En parallèle de cette programmation liée à la logique d'aménagement d'axes, toute une gamme d'interventions ponctuelles et d'aménagements légers pourra faire l'objet d'interventions « coups de poing » sur la base d'un budget spécifique. Ce budget circulations douces ne doit couvrir que des dépenses strictement à destination des modes doux (aménagement d'une impasse, installation de mobilier de stationnement, marquage au sol, jalonnement, animation...).



### **III-1-3-3 Gérer le stationnement en centre-ville**

La place de la voiture en centre-ville et donc le stationnement sont à mettre en relation avec l'optimisation des capacités de transport en commun voulue par la ville et cohérente avec les orientations du SCOT.

Le cœur de ville, mais également les quartiers, seront désormais mieux desservis par bus, liaisons cycles, mise en place progressive d'un maillage des liaisons piétonnes notamment vers les stations de la 2<sup>ème</sup> ligne de tramway.

Les choix actés consistent donc à distinguer le stationnement privé, dont les limites sont marquées et les effets pervers encadrés, des projets de stationnement public qui sont favorisés.

Cette distinction repose sur le potentiel supérieur de rotation qui caractérise un stationnement public géré par des systèmes de tarification et l'exercice de pouvoirs de police.

#### **Le stationnement public.**

##### **En Centre urbain et hyper centre.**

La Commune et la Chambre de Commerce et d'Industrie ont pu mener en 2005/2006 une étude diagnostique spécifique sur le stationnement en Centre ville.

La conclusion essentielle de cette étude a consisté à faire valoir un fonctionnement très performant en hyper centre et une offre publique relativement insuffisante.

La réhabilitation de la Place J. Doumergue, la création de stationnement sur le site du boulo-drome et la création d'un parking souterrain tendent à répondre à ce besoin tout en requalifiant des espaces publics.

D'un point de vue qualitatif, une politique tarifaire unique sera mise en place sur tous les parcs publics de stationnement et s'articulera autour de trois niveaux d'incitation tarifaire (Longue, moyenne et courte durée). Cette tarification sera étendue à tous les parcs de stationnement publics dans une approche rationnelle tendant à réguler l'offre et à réprimer les comportements indésirables (voitures ventouse)

#### Dans le secteur de desserte du tramway.

La réalisation de la deuxième ligne de tramway s'appuie sur une logique de stationnement sur des parcs relais de stationnement public implantés en limite d'agglomération pour limiter les flux automobiles vers l'intérieur de la ville centre et donc la pollution.

Ce choix tend à répondre à la saturation constatée des pénétrantes.

L'aménagement des pôles d'échanges Notre Dame de Sablassou et Georges Pompidou répond de cette logique. Elle est complétée par la création de parcs de proximité plus réduits, en réponse à des besoins ciblés à l'échelle de quartier : stations Charles De Gaulle, Via Domitia, terminus de Jacou.



## Le stationnement privé.

### En Centre urbain et hyper centre.

Le PLU tient compte des limites du stationnement privé en centre historique et des effets pervers induits par des normes trop contraignantes.

Demander trop de places de stationnement, dans un secteur caractérisé par essence par des emprises au sol totalement urbanisées sur des parcelles réduites, conduit à paralyser l'initiative privée ou à la contraindre au paiement de participations venant pallier l'impossibilité de trouver les places sur place (article L 421-3 du Code de l'Urbanisme).

La Commune a donc adapté le dispositif (article 12) en allégeant le niveau de contrainte en la matière, en tenant compte des situations existantes et d'une notion de « droits acquis » qui conduit à ne pas recalculer le nombre de places rendues nécessaires par la prise en compte des bâtiments existants avant projet.

Un système de « franchise » est également instauré pour les projets de faible ampleur dont la faible économie ne permettrait pas d'assumer la charge matérielle ou financière de contraintes classiques de stationnement.

Parallèlement, le montant de la participation pour place de stationnement a été révisé à la baisse par le conseil municipal le 21 septembre 2006.

Cette participation est prévue dans le cadre de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme qui dispose que lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un Plan d'occupation des sols en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

La participation n'est exigée qu'en cas de contraintes d'ordre technique (exiguïté du terrain, nature du sous sol) ou d'ordre urbanistique (quartier interdit à la circulation automobile), la réalisation des places prescrites au titre du plan d'occupation des sols demeurant le principe opposable au demandeur.

Il est apparu après plus de 10 ans d'application que les cas, très peu nombreux, ne concernaient que le Centre historique en raison d'évidentes contraintes de densité.

Le montant, indexé, qui représentait 5685,54 € par place de stationnement a été rabaissé de plus de moitié (2500 €)

Dans le secteur de desserte du tramway (300 m depuis le linéaire de tramway).

La réalisation de la deuxième ligne de tramway vise à favoriser l'utilisation des transports en commun particulièrement pour les déplacements domicile-travail quotidiens (déplacements pendulaires).

La logique poursuivie par la Commune de Castelnau Le Lez est résolument volontariste sur ce secteur et tire la leçon des réflexions et constats validés en la matière. Exiger ou simplement admettre des capacités de stationnement exhaustives conduit à favoriser le recours à la voiture, y compris pour des petits trajets.

L'offre en stationnement constitue à l'évidence le facteur crucial en matière d'incitation au transport public ou aux modes doux et constitue un pilier essentiel d'une approche de « développement durable ».

Le PLU définit donc un régime réglementaire « sur mesure » et novateur. Le système repose sur une approche quantitative fondée sur des normes de stationnement plafonnées et limitées. Du point de vue qualitatif, les conditions d'aménagement de ces places de stationnement sont contraintes : Stationnement sur l'arrière des parcelles, stationnement enterré ou semi enterré.

La rédaction de l'article 12 prescrit ce dispositif tout d'abord quantitativement :

« Pour les constructions situées en tout ou parties dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques (rayon d'attractivité de 300 m depuis le point le plus proche du linéaire d'itinéraire tramway), le nombre de places de stationnement ne pourra excéder une capacité maximale de :

- deux places par logement.
- une place par chambre d'hôtel pour les constructions à usage hôtelier
- une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON commencée pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités,
- une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de vente pour le commerce »

Il régle ensuite de façon qualitative:

« Pour les secteurs UB et 1UB :

- La totalité des places de stationnement propres au logement devra être aménagée dans les emprises bâties, en sous sol ou en sous sol partiel.

Dans le cas où l'accès au stationnement souterrain se fait par la façade principale de la construction, le portail d'accès doit être placé au nu de cette façade.

- Seuls 30 % des places liées aux affectations autres que le logement pourront être admises :

- en aérien, de préférence sur la partie arrière de la parcelle,
- en bordure de domaine public (exception faite, en secteur 1UB, de l'alignement de l'Avenue de l'Europe et des voies publiques jouxtant cette avenue)

Le calcul des places de stationnement à réaliser en souterrain sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus. »

Ces règles tendent à éviter la constitution de larges parcs de stationnement en vitrine d'avenue. L'architecture et les vitrines commerciales sont les véritables vecteurs d'attraction de ces linéaires et non l'offre de stationnement. Celles-ci sont donc acceptées à titre

résiduel, encadrés règlementairement pour limiter leur nombre et optimiser leurs traitements paysager (palette végétale) et hydraulique.

La densité rehaussée permet d'assurer la mise en souterrain du stationnement induit par le logement, laisse perdurer des espaces libres synonyme de qualité de vie et permet la sécurisation de ce stationnement.

Des dispositions tiennent compte des hypothèses particulières : construction sur l'existant, projets de faible taille, impossibilité technique...

Dans le reste de la Commune.

Le stationnement est moins problématique dans les autres secteurs de la Commune et relève de la gestion de voirie et des contraintes de sécurité publique.

Le PLU consacre de ce point de vue les gabarits minimaux de voie nouvelles, réduits à 2,75 dans un but de réduction des vitesses.

Les normes quantitatives reprennent des modèles de transposition plus classiques dont la définition de plancher (et non de plafond)

Le PLU (article UD6 par exemple) crée également les conditions du maintien des espaces de stationnement privatifs non clos qui garantissent un stationnement en dehors du domaine public, le respect des conditions de circulation piétonne et la sécurité des riverains : « Il peut être exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement. De même, les parkings privatifs non clos existant à la date d'approbation du PLU ne pourront être supprimés, l'implantation des portails devant demeurer en recul de cinq mètres. »

### **III-1-4 Justification des choix retenus en matière de protection de l'environnement et des espaces naturels et agricoles, et de prévention des risques**

Ainsi que le souligne le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, la valeur environnementale est une valeur forte du projet (associée aux valeurs sociale et économique).

*« ...vignes et mas, garrigues et pinèdes sont autant de composantes du capital nature de la Communauté. Jusqu'à présent, le formidable développement de l'Agglomération s'est effectué largement à ses dépens...La prolongation de ces tendances serait contraire aux objectifs du développement durable. »*

La préservation et la valorisation des paysages, des espaces agricoles et naturels et donc du cadre de vie sont au cœur de l'histoire de la commune et de l'attachement des castelnaudviens.

Les choix faits par la commune et qui sont au cœur du projet territorial, sont en accord avec la demande des habitants et les objectifs du SCOT relatifs à la préservation du capital nature.

Les choix faits concernent donc la valorisation des grandes continuités paysagères et notamment le Lez Vert, la protection des espaces naturels et boisés, des espaces et des mas agricoles, la préservation des perspectives sur les collines du sud, le patrimoine historique et architectural et la prévention des risques et des nuisances.

#### **III-1-4-1 Le Lez Vert**

Le secteur naturel majeur de la commune est incontestablement la coulée naturelle, la ripisylve du Lez.

L'existence de risques naturels justifient des classements protecteurs mais ne font que justifier une valeur naturelle, historique, artistique, économique et sociale essentielle à notre cité qui y puise ses sources.

Cette protection réglementaire se justifie par ces multiples considérations d'intérêt général et par les outils tout autant multiples qui les consacrent.

Le projet de protection et de mise en valeur du Lez est partagé par les communes voisines de l'amont de Castelnaud-le-Lez à l'aval. En outre, le Lez se prolonge par la coulée naturelle de Courtarelle située entre les communes de Jacou et de Castelnaud-le-Lez, jusqu'au lac du Crès.

Le Lez et sa ripisylve présentent un intérêt écologique particulier grâce à la diversité de ses essences arbustives qui comporte des frênes, des aulnes, des saules et des peupliers.

#### **En raison de cet intérêt, le Lez bénéficie de multiples protections réglementaires :**

Il est tout d'abord concerné par le Plan de Prévention du Risque inondation approuvé par arrêté préfectoral du 04 décembre 1998. A ce titre, la totalité du cours d'eau et la quasi totalité du lit majeur du fleuve s'inscrivent en zone inondable rouge très exposée au risque et donc très contrainte.

Seule la partie en aval du Pont de la Concorde (présentant un intérêt écologique moindre) et une partie du secteur de Navitoux relèvent de zones bleues moins contraintes.

Le règlement applicable au titre des zones rouges interdit toute construction, modification de construction ou même réparation au gros œuvre. Seuls sont admis :

- les ouvrages hydrauliques d'intérêt général et de protection indispensables à la régulation des crues après étude hydraulique,
- l'entretien du lit mineur par déboisement ou enlèvement des atterrissements après procédure d'autorisation Loi eau
- L'entretien des berges par reboisement des talus érodés et entretien sélectif de la ripisylve, conformément aux orientations du SDAGE.
- la réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) dont la mise hors d'eau est difficile au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines, marché...) entre le 1<sup>er</sup> mai et le 31 aout.

Ensuite, la partie la plus en amont (secteur du Martinet) relève de l'inventaire des ZNIEFF de type II au titre de la ripisylve du Lez et du Lirou car elle présente un intérêt floristique et ornithologique.

Le Lez (fiche FR9101392) appartient ensuite au réseau écologique européen des sites Natura 2000 et reste préservé et classé. Ce site fait en outre l'objet d'une proposition de Site d'Importance Communautaire (PSIC). Le site concerne le cours amont du fleuve dont l'intérêt majeur réside dans la présence du Chabot endémique.

L'institution de ce Site d'Importance Communautaire est proposée depuis février 2001 au titre de la directive européenne « Habitat naturels » qui tend à «contribuer à assurer la biodiversité par la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages ».

En quatrième lieu, le Lez relève du SDAGE RMC et de sa déclinaison, le SAGE Lez-Mosson-Etangs palavasiens.

Le SDAGE RMC, qui intéresse principalement la Région Languedoc Roussillon, décline dix orientations fondamentales qui seront respectées :

- Poursuivre la lutte contre la pollution.
- Garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usages
- Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables
- Respecter le fonctionnement naturel des milieux
- Penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire
- Mieux gérer avant d'investir
- Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines
- Renforcer la gestion locale et concertée
- S'investir plus efficacement dans la gestion des risques
- Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés.

Le SAGE Lez-Mosson-Etangs palavasiens dresse un diagnostic des milieux aquatiques sur son périmètre et fixe une stratégie déclinée sous forme de quatre orientations fondamentales :

- Préservation et amélioration des ressources en eau
- Prévention et gestion du risque inondation
- Préservation, restauration et gestion des milieux aquatiques et des zones humides ;
- Information et formation dans le domaine de l'eau.

L'application du SAGE se traduit par la mise en oeuvre d'un plan de gestion des cours d'eau présenté à la Commission Locale de l'Eau (CLE) et approuvé par M. Le Préfet de l'Hérault le 29 juillet 2003. La Commune s'est ralliée à cette démarche de diagnostic de ces cours d'eau et à ses premières conclusions et démarches orientées vers des actions d'urgence : désembâclement et entretien des berges.

Parallèlement un Programme d'actions de Prévention des Inondations (PAPI) est en cours d'élaboration au niveau du bassin versant du Lez.

Enfin, en cinquième lieu, au titre du SCOT, le Lez relève des milieux littoraux et vallées et du secteur « Vallée du Lez ». Les orientations générales de ce document tendent à concilier protection de la biodiversité remarquable et développement autour des usages de loisirs. Dans cette composante de l'armature des espaces naturels et agricoles sont notamment admis :

- les équipements d'intérêt général : réseaux de transport, d'énergie, d'assainissement...
- les aménagements, installations et constructions légers permettant l'accueil du public, la promenade et la découverte des sites ;
- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leur changement de destination s'il est lié à la vocation des espaces correspondants.

Du point de vue programmatif, le projet de « Lez Vert » se traduit donc simultanément dans ce plan de gestion du cours d'eau, dans le PAPI, dans le SCOT pour le secteur « Vallée du Lez » et dans le présent PLU, à travers le PADD, une orientation d'aménagement particulière et le règlement.

Le projet de Lez Vert fait l'objet d'une orientation d'aménagement particulière et seules ses grandes orientations sont maîtrisées à ce stade. Des contacts ont été opérés avec les communes de l'amont et de l'aval, Clapiers et Montpellier, pour coordonner le parti d'aménagement et assurer une continuité des cheminements doux.

Le programme des études qui seront menées ultérieurement inclura :

- En priorité, la lutte contre les embâcles ;
- l'entretien du lit mineur par déboisement ou enlèvement des atterrissements après procédure d'autorisation Loi Eau ;
- la restauration des berges, leur entretien par reboisement des talus érodés et l'entretien sélectif de la ripisylve, conformément aux orientations du SDAGE. Les techniques de génie végétal seront privilégiées.

- l'aménagement et la mise en valeur des espaces publics comme le Parc Monplaisir pour organiser de façon compatible avec le milieu l'accueil du public, la promenade et la découverte des sites ;
- la création de pistes d'entretien, de cheminements piétons et de pistes cyclables sur les berges du Lez et leur mise en relation avec le centre ancien. Les matériaux naturels seront privilégiés ;
- la restauration éventuelle d'une guinguette ou d'un espace de loisirs sur le Parc Monplaisir de façon temporaire (entre le 1<sup>er</sup> mai et le 31 août). Cette implantation s'opérera sous réserve du respect strict des réglementations mentionnées et sur la dalle déjà existante sur le site pour ne pas affecter le site naturel.

NB : L'implantation éventuelle de cette guinguette s'opérera dans le strict respect de la réglementation du Plan de Prévention Inondation (Zone inondable rouge). Par ailleurs, l'emplacement réservé C21, en amont du pont SNCF, ne tend qu'à assurer une maîtrise foncière du terrain dont la vocation à terme ne consiste pas à accueillir de construction.

La réflexion opérationnelle impliquera la coordination de l'ensemble des administrations et services concernés, de façon préalable et concertée.

Compte tenu de la sensibilité du fleuve, les choix envisagés par la commune consistent à envisager des aménagements qui ne soient absolument pas de nature à affecter de façon notable le site Natura 2000, qui fait partie du patrimoine communal.

Les choix faits sont ici en cohérence avec le Document d'Orientations Générales du SCOT et le Plan de secteur « Vallée du Lez » qui conforte cette vocation naturelle en protégeant les berges du Lez au titre des « milieux littoraux et vallées » et inscrit le vallon de Courtarelle en terroir agricole.

Le vallon naturel de Courtarelle apparaît ainsi comme un lieu privilégié d'implantation d'un pôle d'équipements sportifs dans l'esprit d'une coupure d'urbanisation. Il s'agit de privilégier un aménagement environnemental du site (réduire l'impact visuel des bâtiments, et des accès, favoriser les cheminements doux).

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

Le zonage 2N respecte un périmètre mis en cohérence avec les périmètres des zones inondables. Le tracé retient une hypothèse extensive des protections en consacrant non seulement le site à risque mais aussi, au-delà, le périmètre garantissant le mieux possible la globalité du site.

Des parties de berges du Lez sont ainsi logiquement incluses dans les périmètres protecteurs alors même qu'ils sont hors d'eau. Il s'agit de préserver les perspectives sur le Lez, la beauté naturelle du site de projets de dimensions réduites (eu égard au contexte) mais pouvant marquer le site à tout jamais de leur empreinte.

### **III-1-4-2 Protection et valorisation des espaces naturels et boisés**

**Le maintien des zones et grands paysages naturels** oriente tout d'abord le PLU.

La protection des milieux naturels de la commune sera maintenue en conservant ainsi ces zones en zones naturelles strictes avec interdiction de construction nouvelle (traduction réglementaire).

La « ceinture verte » du vallon de Courtarelle qui encadre de part et d'autre le corridor de la RD65 permet (outre l'aménagement de la voirie); de préserver ses abords, les falaises boisées qui le surplombent au Sud. Elle assure également une transition douce avec la plaine agricole de Courtarelle qui s'étend au Nord.

Au Nord, l'espace naturel placé entre cette voie et le ruisseau de Courtarelle constitue un écran végétal dense et varié, qui masque l'ouvrage mais dont la valeur naturelle intrinsèque est réelle. En se rapprochant de la limite Est de la Commune, cet espace trouve une largeur, une consistance et change de physionomie : De bosquet, il devient une des pinèdes les plus importantes de la commune, en face du lycée G. Pompidou.

Entre le boulevard Est de liaison (BEL) et la RD 65 sur son tronçon Lycée Pompidou – Le Crès, un espace de Garrigue s'étend et trouve sa cohérence naturelle en s'ajoutant au site du Lac du Crès qu'il surplombe. Cet espace est constitué d'éléments de pinède et de garrigue ainsi que de quelques espaces défrichés où sont parqués des chevaux. Cette espace interstitiel demeure protégé par un zonage N.

En face du lycée G. Pompidou enfin, au-delà du Boulevard du Maréchal de Lattre de Tassigny, un vaste espace de Garrigue perdure malgré l'impact des différents projets d'infrastructures qui en ont rongé les franges.

Cet espace est limité par trois infrastructures et traversé par une quatrième : Au Nord, le BEL et le boulevard du Maréchal de Lattre de Tassigny, au Sud, la voie Domitienne et en son centre le linéaire du tramway. L'espace de garrigue perd un peu de son identité naturelle pour se rapprocher d'une fonction de parc péri urbain plus ouvert au public. Un cheminement piétonnier permet une liaison des Allées de César vers le lycée qui font de ces lieux un site approprié par les lycéens.

Au-delà du site réservé pour les équipements publics (et d'un EHPAD à court terme), la commune maintient la protection de ce « poumon vert » intégrant le Mas de Caylus et la zone du Lac du Crès, et du Lez).

Dans les espaces 1N, seuls sont admis des travaux liés à des équipements d'intérêt public ou sur des constructions existantes. En secteur 2N, conformément au SCOT, des « constructions, installations et aménagements légers nécessaires aux activités de loisirs en plein air pour autant qu'ils soient intégrés à un plan d'aménagement d'ensemble pris en considération par la commune » sont admis.

De même, les « aménagements, installations et constructions légères permettant l'accueil du public, la promenade et la découverte des sites » sont admis dans ce secteur 2N. Ces admissions tendent à rendre possible, sous réserve du respect des autres normes existantes (PPRI, site Natura 2000, SAGE...), l'ouverture au public de ces espaces naturels. Les restrictions ou garanties imposés subordonnent tout projet à une conduite d'opération publique et encadrée par des contrôles institutionnels.



### **Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont ensuite maintenus et même multipliés.**

Les EBC sont ainsi maintenus tels quels sur le secteur de l'Allée des Lacs, du plateau des Aires, de la Clinique du Mas de Rochet, sur deux propriétés privées (Avenue des Erables et Avenue des Centurions), sur la pinède existant en limite de Jacou et dans le secteur du Mas de Caylus, sur le parc du Mas de Caylus lui même. L'EBC préservant le site du Miradou, près du château d'eau dominant la Ville, est maintenu intégralement dans son emprise. Une encoche est cependant pratiquée dans le zonage pour intégrer le corps du bâtiment en zone UD. Cette insertion tend à permettre une rénovation chirurgicale du Mas du Miradou, respectueuse de son magnifique écrin de pins.

D'autres voient leurs périmètres optimisés comme le secteur du Bois des Tombes, en limite de Clapiers, où l'EBC existant est prolongé du côté Ouest de la RD 21 pour tenir compte des continuités végétales et paysagères. Cette zone d'extension n'est pas bâtie et permet de maintenir une frange naturelle entre les deux communes.

Des EBC voient le jour comme à l'intersection de la RD 21 et de l'ancienne route de Clapiers pour préserver une pinède essentielle pour la qualité de cette entrée de ville ou le long de l'Avenue de l'Europe pour prévoir la préservation d'un parc traditionnel du XIXème et organiser l'aménagement d'un parc urbain pour le quartier de Vert Parc.

La pinède située à L'Ouest du Chemin des Cigales est le seul EBC réduit à la marge.

Enfin, l'EBC qui existait au Sud du Chemin du Mas de Rochet est supprimé pour tenir compte des conséquences de la tornade qui supprima de fait en quelques secondes la plantation de peupliers qui avaient justifiée cette protection.

Ce dernier élément explique que les superficies protégées au titre des Espaces Boisés Classés passe de 198.656 m<sup>2</sup> dans le POS à 197.924 m<sup>2</sup> dans le PLU.

### **La mise en œuvre d'alignements d'arbres à préserver** au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme.

Cet article permet au PLU d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les (...) sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »

Le PLU s'appuie sur cette possibilité pour préserver des alignements d'arbres remarquables qui structurent si profondément certains sites.

Sont ainsi consacrés les allées paysagères desservant les mas de Verchant, du Mas de Caylus et du Clos l'Armet.

Ces alignements sont ainsi préservés dans leur essence, toute abattage étant proscrit ou conditionnés à des motifs justifiés (risque de chute) et subordonné à une replantation par le dispositif de l'article A13 : « Le alignements arbres repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme. Ainsi tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce. Les constructions doivent également être implantées à 15 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de ces alignements d'arbres à préserver. »

Des règles de prospect de constructions viennent parfois compléter le dispositif et restreindre les possibilités d'implantation à moins de 15 mètres de l'allée.

### **III-1-4-3 Protection des espaces et des mas agricoles et préservation des perspectives sur les collines du sud**

L'analyse des terroirs agricoles 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.

Les réflexions prospectives du territoire Sud de Castelnau Le Lez menées par le cabinet OBRAS pour le compte de la Commune et de la Communauté d'agglomération de Montpellier ont confirmé cette dichotomie des territoires agricoles.

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. Ces garanties de protection à long terme assurent aux partenaires du secteur agricole une lisibilité gage de limitation des jeux spéculatifs et de rentabilité des investissements agraires, notamment de réencépagement.
- 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 Verchant, le Mas Bertin... Le PLU exploite en effet la possibilité ouverte par l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme pour « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les bâtiments, immeubles, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Les Mas de Verchant, du Lapin (Chemin des Thermes), Bertin et le Mas Paoletti (Chemin de Caylus) sont ainsi identifiés par une étoile sur les plans de zonage. L'article A2 admet à ce titre « des travaux de rénovation et de réhabilitation de ces mas à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine desdites constructions. »

Ce dispositif permet d'assurer la valorisation de ces éléments patrimoniaux essentiels pour le paysage traditionnel, d'y admettre une diversification des affectations ne remettant pas en cause leur finalité agricole qui demeure principale.

Les mutations qui secouent le monde agricole attestent en effet des besoins de diversification des activités et sources de revenus pour réduire les risques, tenir compte des évolutions potentielles de la politique agricole commune et d'une évolution des loisirs vers les activités « vertes », à la ferme, les gîtes ruraux.

L'exemple du Domaine de Verchant illustre cette tendance avec une réorientation des activités viticoles vers le négoce et la diversification de l'offre, assise sur la présentation d'un savoir faire œnologique appliqué à des vins en AOC. Le Domaine lui-même accompagne cette logistique en projetant des activités d'hébergement et de restauration dans le cadre d'une maison de maître rénovée.

Dans la plaine de Courtarelle, au Nord de la RD 65, l'essence agricole du site est consacrée par le SCOT et par le PLU. La nature plus hétérogène du tissu agricole et la superficie plus réduite autorisent des aménagements adaptés et soucieux tant de l'insertion paysagère que du maintien des exploitations agricoles.

A ce titre et même si la vocation principale doit demeurer agricole, l'inscription d'un secteur 2N au sein de cette plaine agricole organise l'accueil affiché d'équipements de loisirs, tel qu'admis au SCOT et précisé dans une orientation particulière d'aménagement.

Des « constructions, installations et aménagements légers nécessaires aux activités de loisirs en plein air pour autant qu'ils soient intégrés à un plan d'aménagement d'ensemble pris en considération par la commune » sont admis. Ce projet, outre sa qualité d'inscription paysagère, son recours optimisé aux déplacements doux et son traitement axé sur des préoccupations de développement durable, s'est attaché à maintenir les conditions foncières du maintien des exploitations agricoles.

Les propriétaires agricoles ont pu valider avec la commune des échanges fonciers sur une majeure partie du site et assurer les conditions de la poursuite durable de leur exploitation de par une superficie suffisante et des garanties leur permettant d'organiser un re-encépagement de certaines parcelles.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Mas de Caylus (zone OAU) s'est opérée dans la même perspective avec un affichage transparent du parti d'aménagement, à travers une orientation particulière d'aménagement, et un débat ouvert avec les exploitants agricoles du Mas de Caylus. On notera que la qualité des espaces fonciers de ce secteur est encore plus hétérogène, en situation de déprise, avec de nombreuses parcelles affectées au parage de chevaux.

### **III-1-4-4 Protection et valorisation du patrimoine historique et architectural**

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

**Concernant le patrimoine bâti**, le PLU reprend tout d'abord les servitudes d'utilité publiques valant au titre des monuments historiques et garantissant le respect de l'intégrité de l'Eglise Saint Jean (XII<sup>e</sup> siècle) et de son cadre urbain. Le périmètre de protection fait actuellement l'objet d'un projet de modification tendant à définir de façon spécifique les limites de covisibilité de ce cadre urbain.

Sur ce même plan, la « glacière » située rue R. Salengro (XVIII<sup>e</sup> siècle) fait l'objet de la part de la commune depuis le 21 septembre 2006 d'une demande de protection au titre des monuments historiques auprès des services de la DRAC.

Après la rénovation de l'église Saint Jean, en 1996, avec la reprise des vitraux (ROHAN) et du mobilier liturgique (Architecte : JM. Wilmotte), le Presbytère (XVIII<sup>e</sup> siècle) profite d'une valorisation passant par la démolition d'un appendice disgracieux, la rénovation des façades et la mise aux normes intérieure.

L'action « Renaissance du Vieux Castelnau » organise la rénovation des façades privées et des devantures commerciales à travers un programme de subvention et l'assistance technique au montage des projets apportée gratuitement par un architecte missionné par la commune.

**Concernant les espaces publics**, la mise en valeur de la Place de la Liberté, des ruelles du centre historique, de ses éléments caractéristiques, des traitements de sols et des réseaux fera l'objet d'une étude d'aménagement tendant à programmer la nature, la qualité, les coûts et le calendrier de la mise en valeur.

**Un emplacement réservé C40 est inscrit sur la parcelle cadastrée BB 147 (et sur une superficie de 344 m<sup>2</sup>) pour organiser la maîtrise foncière d'un espace dédié à l'aménagement d'un parvis public.**

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.

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...). A cet effet, il répond désormais du zonage UD rendant au seul bâtiment des capacités d'évolution tandis que la pinède demeure doublement protégée par un zonage 1N et un EBC.

On relèvera également que le Mas de Caylus, situé en zone OAU, se voit doté de possibilités réglementaires de valorisation. L'article AU0 2 dispose à cet effet que « les travaux d'extension et d'aménagement des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;

de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière. »

### **III-1-4-5 Prévention des risques et des nuisances (article L.121-1 « ...assurer la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances »)**

Il s'agit d'instaurer, à travers le projet de territoire, une véritable culture du risque et de faire du citoyen le premier acteur face aux catastrophes majeures, sur la base du DICRIM (Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeurs) sur tous les risques existants sur la commune de Castelnau Le Lez.

Les documents de référence sont en premier lieu ceux destinés à l'information préventive du citoyen : Le DCS (Dossier Communal de Synthèse des risques majeurs) et le DICRIM (Dossier d'information communal sur les risques majeurs-2005) dont la diffusion a fait l'objet d'une campagne de communication auprès des établissements générateurs d'enjeux humains et/ou de risques : principaux établissements publics, scolaires, commerces...

Les études techniques complètent le dispositif avec notamment des expertises géologiques et hydrauliques réalisées par le BET ANTEA en Septembre 1998 et BCEOM en 1996 et 2006. En matière hydraulique, les études élaborées à l'occasion des différents projets d'infrastructures (tramway, BEL, DEM, prolongement de la Rue de la Vieille Poste...) complètent la base de données. Le projet de schéma directeur pluvial constitue la référence en matière de ruissellement pluvial.

Le porter à connaissance de M. Le Préfet pour le PLU rappelle les bases réglementaires à prendre en compte dont le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation approuvé le 4 décembre 1998 par arrêté préfectoral.

Ces analyses permettent d'identifier **trois types de risques naturels** en application de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme :

- le risque inondation (objet du PPRI approuvé)
- le risque géologique (mouvements de terrain)
- le risque feu de forêt

Le risque technologique du transport des matières dangereuses et la nuisance acoustique, d'origines diverses, complètent ces prises en compte des risques et nuisances affectant la Commune.

#### **Le Risque Inondation.**

L'appartenance du bassin du Lez au milieu méditerranéen se traduit par des caractéristiques bien marquées tant au niveau climatique qu'au niveau morphologique. Le climat est caractérisé notamment par les excès de la pluviométrie.

Les traits climatiques et morphologiques de la commune avec une opposition colline/plaine conditionnent le dynamisme fluvial du Lez et ses crues.

Castelnau-le-Lez est donc soumise au phénomène de crues torrentielles dues au Lez, mais aussi à l'ensemble du bassin versant, auquel il faut ajouter un phénomène de ruissellement urbain dû au relief.

Les inondations de 2003 montrent que la commune de Castelnau-le-Lez est touchée par ce risque qui doit être considéré comme « dimensionnant » en terme de gestion des risques communaux. En effet, l'épisode pluvieux a été très intense puisqu'on a relevé 129 mm de pluie en 6 heures et 167 mm en 24 heures. L'état de catastrophe naturelle pour inondations

et coulées de boue (du 2 décembre au 4 décembre 2003) a été reconnu pour Castelnau-le-Lez comme il a pu l'être à de multiples reprises dans un passé lointain et plus proche.

L'étude des crues historiques et de la combinaison des paramètres représentatifs de l'intensité du risque inondation (hauteur de submersion, vitesse d'écoulement, durée de submersion) a permis l'identification des secteurs de risques qui se situent principalement en bordure du Lez avec deux zonages :

- une zone d'écoulement principal
- une zone d'expansion des crues

### **Le Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI) de la Basse Vallée du Lez a été approuvé le 4 décembre 1998.**

Les plans d'exposition aux risques naturels prévisibles ont été introduits par la loi du 13 Juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles.

Elaborés sous la responsabilité de l'Etat, les plans de prévention des risques doivent :

- d'une part, localiser, caractériser et prévoir les effets des risques naturels prévisibles, avec le souci d'informer et de sensibiliser le public
- d'autre part, définir les mesures individuelles de prévention à mettre en œuvre en fonction de leur opportunité économique et sociale.

Ainsi pour la commune de Castelnau-le-Lez et conformément aux dispositions de l'article 3 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995, trois types de zones ont été définis :

- **La zone rouge** : ce sont des zones de fort écoulement correspondant à une zone d'écoulement principal ou à des secteurs recouverts par une lame d'eau supérieure à 0,50 m en crue centennale dans lesquelles le niveau de risque et le coût des endommagements potentiels sont tels qu'aucune mesure de protection n'est susceptible d'en réduire la portée. C'est un secteur d'écoulement principal où les hauteurs d'eau et les courants peuvent être très importants. Les zones rouges correspondent aux abords immédiats du Lez.
  - La zone rouge R : correspond à une zone non urbanisée
  - La zone rouge « RU1 » : correspond à une zone déjà urbanisée
- **La zone bleue** : Il s'agit de zones d'expansion des crues. Le risque y est moins important. Elles sont submergées lors de crues rares ou exceptionnelles. Dans ce cas, elles jouent un rôle essentiel de stockage des crues. Les secteurs classés en zone bleue se situent le long de l'Avenue de la Pompignane (côté Lez), au Nord du Prado, et dans le quartier de Substantion. On distingue deux types de zones bleues :
  - Zone bleue Bu : couvrant des secteurs déjà fortement urbanisés
  - Zone bleue Bn : zone d'expansion des crues non urbanisées
- **La zone blanche** est une zone où il n'y a pas de risque prévisible pour la crue de référence.

Le PPRI définit pour chaque zone un règlement. Certaines règles sont obligatoires ; Il s'agit de « clauses réglementaires » d'autres sont informatives ou incitatives. Leur mise en œuvre est fortement souhaitable, elles sont appelées « recommandations ».

Le PLU intègre bien évidemment cette servitude d'utilité publique et rajoute une traduction graphique sur le plan de zonage et reprend le dispositif en dispositions générales du règlement.

Le périmètre de la zone 2N a été retouché dans un souci de cohérence pour doubler les prescriptions préventives sur les secteurs à préserver à la fois pour leur caractère inondable et pour leur valeur écologique ou paysagère.

Un secteur inondable de risques graves (Secteur inondable A) concerne le site du ruisseau des Canaux ainsi que la partie amont du Lez (secteur du Martinet), secteurs hydrologiques non couverts par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation approuvé le 4 décembre 1998 par arrêté préfectoral. Ces secteurs font l'objet d'une traduction réglementaire fondée sur la valeur naturelle des sites et l'existence de ces risques naturels. Des études hydrauliques spécifiques (BCEOM 2006) attestent en effet non seulement l'existence du risque d'inondation tel que reporté au POS mais, au-delà, étendent le secteur inondable au lit majeur de ce ruisseau. La prise en compte réglementaire de ce risque et la valeur écologique de la ripisylve justifient cette extension de périmètre de secteur inondable « A » accompagné d'un classement du même secteur en zone 2N

Le PLU accompagne donc de façon cohérente les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) propre au Lez et s'inscrit dans un rapport de compatibilité stricte avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Les dispositions générales du règlement rappellent les mesures d'alerte aux crues mises en place : procédures d'alerte, mise en astreinte pendant les périodes à risques, mesures de protection immédiates, point de regroupement et enfin information de la population.

De même, les préconisations tendant à minimiser les dégâts en cas de crues y sont exposées.

### **Les phénomènes d'écoulements pluviaux urbains.**

Conformément aux dispositions de l'article 35 de la Loi 92-3 sur l'Eau, la commune doit, afin de se prémunir des risques d'inondabilité liés au ruissellement pluvial urbain en cas de pluie intense, définir :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage et le traitement éventuels des eaux pluviales et de ruissellement.

Le projet de schéma directeur pluvial annexé au PLU est réalisé dans le cadre de cet article 35 de la Loi sur l'Eau. Le PLU et le schéma directeur pluvial approuvé permettront à la commune de Castelnau le Lez de répondre aux exigences de la Loi sur l'Eau.

L'étude du BCEOM précise tout d'abord les caractéristiques générales des bassins versants, à savoir plusieurs bassins versants dont les 5 principaux sont le bassin versant du Nord, le bassin versant du Centre Ville, le bassin versant du Centre Est, le bassin versant du Sud Lironde et le bassin versant du Sud Lez. Ces bassins versants sont présentés sur la carte 1 : « Plan des principaux bassins versants ».

Les rejets s'opèrent par trois exutoires distincts, le Lez, la Lironde et le Salaison. Environ 70% de sa superficie se rejette dans le Lez. Ces bassins versants ont été découpés en sous bassins versants en fonction de la topographie du terrain et des réseaux d'eaux pluviales existants.

Le schéma directeur pluvial définit ensuite deux objectifs généraux :

- Réduire la fréquence des inondations sur les secteurs urbanisés
- Limiter les aggravations liées à l'imperméabilisation des futurs secteurs d'urbanisation



Les orientations et propositions d'aménagement sont définies dans le Plan d'Aménagement et Développement Durable et les principes d'aménagement hydrauliques intégrés dans les orientations particulières d'aménagement.

#### Les aménagements hydrauliques publics et collectifs.

Le schéma décline des aménagements par bassin et sous bassins versant. Ces programmations s'attachent suivants les cas à la création de bassins de rétention, à l'agrandissement d'ouvrage, au recalibrage de fossé ou encore à la mise en place de digue de protection.

Ces projets validés donnent systématiquement lieu à l'inscription d'emplacements réservés tendant à organiser la maîtrise foncière des terrains d'emprise utiles aux bassins de rétention.

Le « Plan du Zonage Pluvial » présente les emplacements à réserver pour les futurs bassins de stockage. Ceux ci sont définis par leur emprise, leur justification, le volume prévu et la localisation cadastrale :

<b>C 8</b>	Création de bassins de rétention sur la parcelle BI 139 <i>(Schéma d'assainissement pluvial. Source : BCEOM)</i>	6994 m <sup>2</sup> environ
<b>C 11</b>	Avenue de Vénus Création d'un bassin de rétention sur la parcelle CX 6 (10.000 m <sup>3</sup> ) <i>(Schéma d'assainissement pluvial. Source : BCEOM)</i>	5284 m <sup>2</sup> environ
<b>C 12</b>	Chemin du Thym. Création d'un bassin de rétention sur la parcelle CB 10 (900 m <sup>3</sup> ) <i>(Schéma d'assainissement pluvial. Source : BCEOM)</i>	1167 m <sup>2</sup> environ
<b>C 34</b>	Chemin des Mûriers Création d'un bassin de rétention de 2000m <sup>3</sup> Parcelle CC 156 <i>(Schéma d'assainissement pluvial. Source : BCEOM)</i>	3766 m <sup>2</sup> environ
<b>C 35</b>	Chemin de Caylus Création d'un bassin de rétention de 4000m <sup>3</sup> Parcelle BI 9 <i>(Schéma d'assainissement pluvial. Source : BCEOM)</i>	5416 m <sup>2</sup> environ
<b>C 36</b>	Courtarelle Création d'un bassin de rétention de 15 000m <sup>3</sup> Parcelle BW 70 <i>(Schéma d'assainissement pluvial. Source : BCEOM)</i>	8370 m <sup>2</sup> environ
<b>C 37</b>	Av. André Ampère Création d'un bassin de rétention Parcelle CS0026 <i>(Schéma d'assainissement pluvial. Source : BCEOM)</i>	3933 m <sup>2</sup> environ
<b>C 38</b>	Mas de Bongues Extension d'un bassin de rétention existant Parcelle AS 142	10 395 m <sup>2</sup> environ

*(Schéma d'assainissement pluvial. Source : BCEOM)*

Le schéma directeur annexé au PLU s'attache à la lutte contre la pollution des eaux pluviales déplorée lors d'évènements pluvieux, le lessivage des routes et des surfaces imperméabilisées produisant des flots de pollution non négligeables. Le schéma décrit des moyens de lutte préventifs (déshuileur, nettoyage des rues) et curatifs (décantation des flots d'orage en bassins de rétention dépollution, dispositifs de dépollution compacts)

Des techniques de rétention à la parcelle sont préconisées et font appel au stockage en surface ou enterré : Stockage en citerne, en structure réservoir poreuse, toits stockant, bassin de rétention, noues

#### Les aménagements hydrauliques à l'intérieur de la parcelle.

Le PLU organise de façon volontariste la prévention des ruissellements et l'imperméabilisation des parcelles. Cette approche reprend la logique incitative développée par la Communauté d'agglomération de Montpellier dans le SCOT et tient compte des difficultés de gestion hydraulique de bassins versants totalement urbanisés, sans disponibilité foncière, développant de forts dénivelés. Ce constat tient bien sur également compte des inondations fréquentes et dramatiques des milieux récepteurs, bassin du Lez, de la Lironde et du Salaison.

Ce contexte, accentué par la multiplication des évènements de forte intensité, conduit à des phénomènes marqués par la vitesse et le volume de ruissellement, dépassant largement les capacités des réseaux. L'approche publique se double donc d'une action en profondeur sur le parcellaire privé pour limiter les vitesses de rejet dans les réseaux publics et limiter l'imperméabilisation.

Les règles générales pour l'ensemble des secteurs urbains sont les suivantes :

- Pour les parcelles supérieures à 1500m<sup>2</sup> et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 40%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en place.
- Toute nouvelle construction doit posséder une surface minimum d'espace libre dont la proportion varie selon la densité effective du secteur et selon la densité envisagée.

La surface minimum d'espace libre est définie en fonction de la densité urbaine :

- 10% d'espace libre en zone dense
- 20% d'espace libre en zone de densité moyenne
- 40% en zone de densité faible

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :

- Les trémies d'accès aux bâtiments
- Les accès et surfaces de stationnement imperméabilisés
- Les piscines couvertes
- 50% de ces espaces libres doivent être laissés en pleine terre.

Les mesures techniques suivantes sont préconisées à titre complémentaire :

- séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de cm de hauteur : cette mesure permet d'éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts vers le domaine public,
- favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle
- Les zones de stationnement constituent des zones où l'imperméabilisation est forte et la pollution de surface drainée par le ruissellement des eaux pluviales (essence, dépôt d'échappement, particules de pneus..) est importante. Le règlement sur la gestion des

eaux de pluie intégré au PLU, dispose qu'au-delà d'une surface de 500 m<sup>2</sup>, les zones de stationnement doivent posséder l'un des dispositifs suivants : Chaussées réservoir, structures poreuses, Gravier, Noues, Bassin de rétention en surface ou enterré, Bassin de décantation, dispositif de dépollution compact.

En l'absence de schéma d'assainissement pluvial communal approuvé et afin de limiter les ruissellements pluviaux, toute opération d'urbanisation nouvelle entrant dans le cadre de la Loi sur l'Eau devra prévoir les mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 100 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisés.

### **risque sismique :**

Jusqu'en 2010, l'ensemble du département de l'Hérault était en zone de sismicité nulle et aucune réglementation particulière ne s'appliquait en matière de construction.

Dans le cadre du programme national de prévention du risque sismique dit « plan séisme » lancé en 2005, la nouvelle carte d'aléa sismique pour la France métropolitaine et les communautés d'outre mer est basée sur les données actualisées et des méthodes de calcul plus cohérentes. En effet le nouveau zonage sismique, de type probabiliste, a été réalisé en cohérence avec les futures normes de construction européennes (Eurocode 8) qui précisent la nature des règles de construction qui doivent s'appliquer sur chaque type de zone sismique.

Le Décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 a fait évoluer ce zonage et classe la commune de Castelnau Le Lez en zone de sismicité 2 (faible). Les nouvelles règles de constructions parasismiques sont applicables pour les bâtiments dont le permis de construire est déposé depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011.

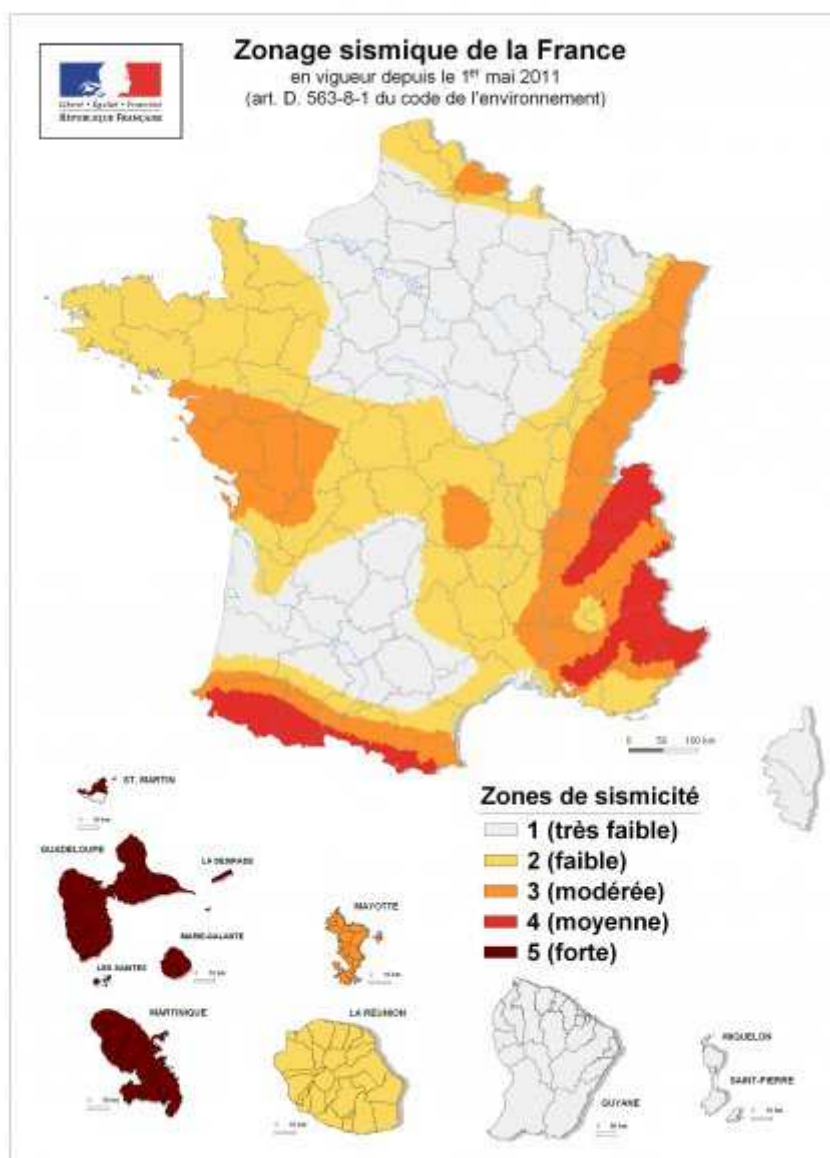
Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal » situés dans les zones de sismicité 2,3, 4 et 5.

Ces règles sont précisées par le décret N°2010-1254 du 22 octobre 2010 et à l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Ces normes sont définies selon la catégorie d'importance des bâtiments et elles valent pour les modifications de bâtiments existants comme pour les bâtiments neufs :

- Catégorie d'importance I : Ceux dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;
- Catégorie d'importance II: Ceux dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes;
- Catégorie d'importance III : Ceux dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ;
- Catégorie d'importance IV : Ceux dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public

L'arrêté du 22 octobre 2010 précise le champ d'application de chaque catégorie de cette classification.



### Le risque mouvement de terrain :

Certains terrains<sup>27</sup> sont affectés d'un risque résiduel d'instabilité lié pour la plupart, aux abords de fronts de taille d'anciennes carrières de sable, d'une hauteur variant de 6 à 12 mètres et présentant une composition géologique de sables fins marins, friables dits sables de l'Astien.

Ces terrains sont principalement localisés dans le quart Sud-Ouest communal, et à un degré moindre, dans la partie centrale de la commune.

Le bureau d'étude ANTEA, sollicité en 1998, a recensé les fronts de taille de ces anciennes carrières et l'importance des risques potentiels de glissement. Sur cette base, ces risques sont reportés en plan de zonage, le rapport ANTEA étant annexé au présent PLU.

<sup>27</sup> Plan d'Occupation des Sols –rapport de présentation Août 1998

Pour appréhender l'importance du phénomène et de son impact vis-à-vis de la sécurité des biens et des personnes, la vulnérabilité des différents fronts de falaise recensés a été évaluée suivant trois degrés de sensibilité :

- vulnérabilité forte : proximité immédiate d'habitation (moins de 5 m)
- vulnérabilité moyenne : proximité immédiate de voie de circulation (moins de 5 m) ou d'un domaine accessible au public
- vulnérabilité faible : domaine non aménagé et a priori non accessible au public

L'analyse conjointe de l'intensité de l'aléa géologique et du degré de vulnérabilité a permis d'apprécier le niveau de risque de chaque front de falaise recensé.

Sur la base de cette appréciation du niveau de risque, 8 articles règlementaires peuvent potentiellement traduire cette prise en compte du risque et être prescrits à travers des prescriptions spéciales ou des refus d'autorisation, pour des motifs de sécurité publique :

- Article 1 : tout désherbage ou mise à nu du sol sera proscrit en tête de paroi dans une bande de 5 m par rapport à la ligne de crête.
- Article 2 : toute plantation arborescente ou arbustive à fort développement racinaire sera proscrite en tête de paroi dans une bande de 5 m par rapport à la ligne de crête.
- Article 3 : tout déversement d'eaux pluviales dans le sol (à des fins de percolation) sera proscrit. Ces eaux seront collectées et déversées dans le réseau, par l'intermédiaire de fossés étanches.
- Article 4 : toute percolation directe d'eaux usées dans le sol sera proscrite. Les dispositifs d'assainissement autonome seront pourvus de drains collecteurs. Les effluents seront dirigés vers le réseau public.
- Article 5 : risque géologique faible. Tout terrassement ou activité constructive (bâti, infrastructure, réseaux...) sera mené dans un souci de pérennité des fronts de taille, c'est-à-dire par la prise en compte des mesures individuelles simples et adaptées à l'ampleur de l'aménagement.
- Article 6 : risque géologique moyen. Dans une bande de 10 m de part et d'autre du sommet ou de la base des parois, il conviendra de vérifier que tout aménagement est compatible avec les instabilités présentes sur les fronts de taille ou de prévoir des mesures compensatoires adaptées. De même, il conviendra de s'assurer que les aménagements prévus n'aggravent pas le risque géologique dans en en dehors de ses limites propres, notamment dans le cas de terrassement et de fondations. Une attention particulière sera apportée à la maîtrise des eaux.
- Article 7 : risque géologique fort. Toute activité constructive (bâti, infrastructure, réseaux...) ou aménagement destiné au public situé dans une bande de 10 m de part et d'autre du sommet ou de la base des parois, doit être précédée d'études visant à :
  - la définition de modalités constructives claires, notamment en ce qui concerne les fondations et la réalisation des terrassements ;
  - et/ou la définition de mesures de consolidations des fronts de taille (soutènement, drainage, gabionnage...)
- Article 8 : risque géologique non déterminé. Toute activité constructive (bâti, infrastructure, réseaux...) inclura préalablement la réalisation d'une expertise

géologique spécifique visant à déterminer le degré de risque géologique du front de taille concerné.

Les préconisations générales exposées ont vocation à prévenir et minimiser les dégâts.

Des préconisations techniques rappellent certaines règles de l'art préventives :

- drainage périphérique des constructions
- Création de joints entre les parties de construction diversement chargées
- Protection des fondations contre les eaux de ruissellement
- Fondations spéciales et éloignement des végétaux vis-à-vis des fondations.

Au-delà de ces risques spécifiquement liés à des fronts de carrières, d'autres aléas de mouvements de terrain existent sur le territoire communal :

- Un aléa faible de retrait gonflement sur les limons et loess affleurant au Sud de l'agglomération et les marnes valanginiennes situées au Nord de la commune ;
- Un aléa faible à moyen de glissement de terrain dans les marnes valanginiennes situées au Nord de la commune ;
- Un aléa faible d'effondrement et de chute de blocs dans les calcaires du Jurassique, localisé au Nord de la Commune.

Par ailleurs, deux glissements de terrain ont été recensés :

- le long de la D 65 en 1980 ;
- un effondrement karstique en 2006, lors du terrassement pour la construction du tramway (secteur au Nord du lycée G. Pompidou).

## Risque feux de forêt

La commune de Castelnau-le-Lez est située dans le massif forestier des « pinèdes et garrigues du Nord de Montpellier » et considérée comme une commune de plaine peu sensible aux feux de forêts<sup>28</sup>.

Les rares espaces forestiers sont cependant potentiellement concernés par ce risque.

En 2003, on déplore 203 feux de forêts sur le territoire départemental pour une surface brûlée de 1285 hectares, une moyenne de 6 hectares par feu. En moyenne, depuis 1973, 144 feux de forêts ravagent chaque année nos forêts pour 1458 hectares par an et une moyenne de 10 hectares par feu (Source : Base de données Prométhée).

La surface moyenne par feu se réduit depuis une quinzaine d'années alors que le nombre d'éclosions au cours de ces dernières années augmente. La pression des incendies baisse donc de façon régulière du fait d'une meilleure gestion des sinistres, les feux de plus de 100 hectares baissant de façon très significative.

Le PLU tient compte du Plan Départemental de protection des forêts contre l'incendie (PDPFCI) 2005-2011 lui-même récemment révisé à la lumière de la Loi N°2001-602 du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt et du décret N°2002-679 du 29 avril 2002 relatif à la protection et la lutte contre l'incendie.

Les actions prévues en vertu de ce PDPFCI sont d'ordre réglementaire, relèvent de l'aménagement du territoire ou revêtent un caractère opérationnel :

- Les premières s'attachent à la sensibilisation du public, la formation des élus, l'information des populations, la résorption des dépôts d'ordures, le renforcement de l'obligation de débroussailler...
- Les actions relevant de l'aménagement du territoire se déclinent en mises aux normes, signalétique des équipements, réalisation d'interfaces forêt/habitat...
- Les actions d'ordre opérationnel s'attachent à la prévision, au réseau de surveillance fixe, par patrouilles ou l'aménagement du pélicandrome.

Les grandes orientations stratégiques intéressant les « pinèdes et garrigues du Nord de Montpellier » consistent en :

- le maintien des coupures agricoles existantes.
- La création de nouvelles coupures agricoles et sylvo pastorales pour réduire la dimension des unités menacées
- La préparation des zones habitées à subir sans dommage un incendie (débroussaillage autour des maisons)
- L'achèvement de l'équipement DFCI classique
- L'entretien des zones débroussaillées
- L'aménagement sylvicole sur le mode des forêts périurbaines de loisir et de paysage
- La surveillance intensive les jours de risque très sévère.

Le dispositif mis en place par les arrêtés préfectoraux permanents N° 2002-01-1932 du 25 avril 2002 et N°2004-01-907 du 13 avril 2004 concernant la prévention des incendies dans le département fait l'objet de rappel chaque année et à diverses reprises dans le magazine municipal. Ces parutions tendent à sensibiliser les populations sur les mesures préventives et les facteurs à risque.

<sup>28</sup> Source : dossier synthétique communal des risques majeurs - 2000

Selon le Code forestier et le Plan Départemental de Protection des Forêts contre les Incendies 2005-2011 : A moins de 200 mètres des massifs forestiers, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur 50 m aux abords des constructions et installations de toute nature, sur 10 m de part et d'autre des voies privées y donnant accès, ainsi que sur la totalité des terrains situés dans les zones urbaines des POS, ZAC, lotissements, campings.

Parallèlement, l'arrêté préfectoral N°2004-01-907 du 13 avril 2004 prescrit par son article 2 les situations à débroussaillage obligatoires relatives à l'urbanisation, à savoir :

Dans les zones exposées, à savoir les bois, les forêts, les plantations, les reboisements, ainsi que les landes, les garrigues et les maquis, et jusqu'à une distance de 200 mètres de ces zones, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

- a) aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres à mesurer à partir de leur façade ou limite, ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie, les travaux étant à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature et de ses ayants droit.
- b) Sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits situés dans les zones urbaines (zones U) délimités par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux étant à la charge du propriétaire et de ses ayants droit.
- c) Sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits situés soit dans une ZAC, soit dans un lotissement, soit dans une AFU, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droit.
- d) Sur la totalité de la surface des terrains de camping ou servant d'aire de stationnement de caravanes, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droit.
- e) Sur les terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées ou maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé.

Pour être efficace en début de période à risque, les travaux de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé visés au présent article devront être réalisés avant le 15 avril de chaque année.

Dans la perspective de prévenir ce risque, un débroussaillage annuel est réalisé par l'Office National des Forêts (ONF) ou des prestataires privés. Ce débroussaillage est intervenu en 2006 sur les massifs boisés situés entre les communes de Castelnau Le Lez et Jacou, le long de la piste ouverte

La réalisation du BEL et du tramway, outre l'impact des chantiers, s'est accompagné de campagnes de débroussaillage préventif. Cette sécurisation s'est effectivement opérée sur le modèle des forêts périurbaines de loisir et de paysage, notamment le long de la voie Domitienne.

La Commune gère les dépôts sauvages à travers sa logistique de surveillance de voirie et de stockage sur le site des ateliers municipaux. Le point propreté (Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny) géré par la Communauté d'agglomération de Montpellier et la SEDIM, son prestataire, est sécurisé.

Les équipements incendie font l'objet de remise aux normes programmés depuis quelques exercices: En 2004, 10 poteaux d'incendie ont bénéficié de cette remise aux normes, 7 PI en 2005 et 10 en 2006. A ces 27 PI s'ajoutent une quinzaine de poteaux d'incendie rénovés ou



implantés dans le cadre du projet de deuxième ligne de tramway. Cette remise aux normes est réalisée sur la base de l'atlas des poteaux d'incendie produit par le SDIS et des priorités définies en partenariat.

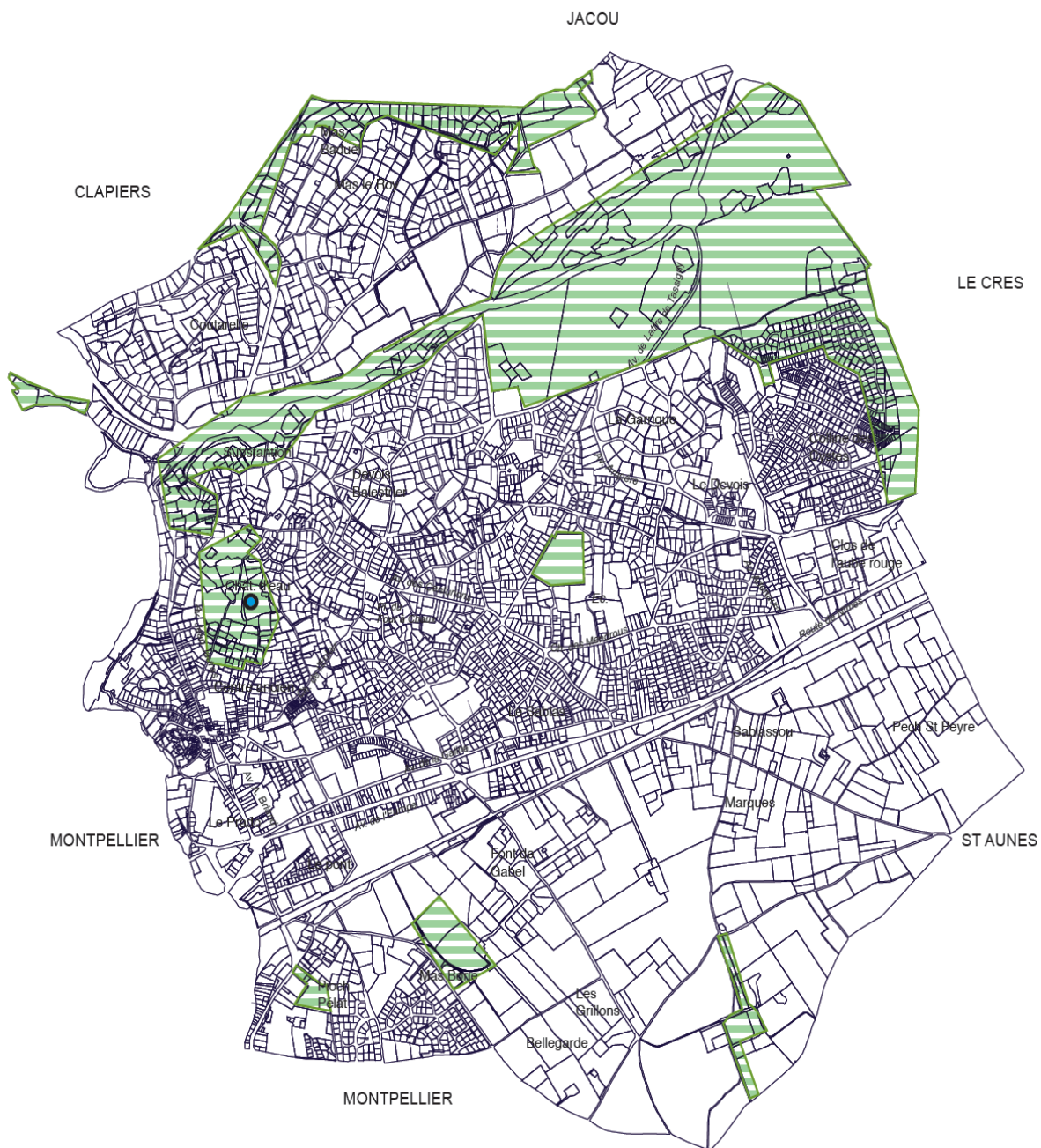
Le réseau de surveillance est renforcé en période estivale et les jours de risque très sévère par les patrouilles de la police municipale et notamment par une surveillance motorisée des pistes d'entretien et secteurs sensibles.


Le PLU fait état, sur ce point également, des préconisations préventives :

- éliminer les bois morts et broussailles
- couper les arbustes dominés par les grands arbres, les herbes vertes ou sèches, les arbres dépérissant et ceux dont les branches sont à moins de 5 m des murs ou du toit de l'habitation.
- Espacer : Constituer une zone de protection autour de l'habitation. Espacer les arbres d'au moins 5 m.
- Se débarrasser des végétaux coupés en les incinérant dans le respect de la réglementation applicable ou en les broyant avec du matériel adapté ou encore en les évacuant vers une déchetterie ou enfin en les compostant.

Enfin du point de vue des politiques d'aménagement, la création d'itinéraires doux, dans les pinèdes du secteur de Caylus par exemple, intègre la préoccupation de création de pistes en les adaptant à l'accessibilité des moyens de lutte contre l'incendie.

Ville de Castelnau-le-Lez  
RISQUE FEUX DE FORÊT  
Zones de débroussaillage obligatoire



 Zone de débroussaillage obligatoire

## Le risque transport de matières dangereuses et le risque technologique.

La commune de Castelnaud-le-Lez est traversée d'Est en Ouest par la RN113/Avenue de l'Europe, la RD65 et par la voie ferrée.

Les axes Nord/Sud sont constitués par la RD21 qui traverse le cœur du village en direction du nord du département et, depuis peu, par le Boulevard Est de Liaison (BEL).

Des flux importants transitent également par l'autoroute A9. Ces voies font l'objet d'un trafic assez dense de desserte qui longe des habitations et des points sensibles tels que le lycée, collège, école, cours d'eau, puits de captage.

Les zones à risques sont établies jusqu'à 250 m de part et d'autre des voies.

Aucun sinistre important ne s'est produit depuis ces dernières années mais le caractère diffus de ce risque a pour conséquence qu'il peut se produire n'importe où sur la commune<sup>29</sup>. L'achèvement des infrastructures de contournement (Déviation Est de Montpellier) participera à la prévention de ce risque technologique en écartant ces flux des zones habitées et des voies pénétrantes.

### Les Routes à Grande circulation

Selon l'article 22 de la Loi « Libertés et responsabilités locales » « Les Routes à Grande circulation, qu'elles que soient leur appartenance domaniale, sont les routes qui permettent d'assurer la continuité des itinéraires principaux et notamment, le délestage du trafic, la circulation des transports exceptionnels, des convois et transports militaires et la desserte économique du territoire et justifient, à ce titre, des règles particulières en matière de police de circulation... »

La Commune de Castelnaud Le Lez est intéressée par ce réseau au titre de la RD 65 sur son tronçon castelnaudien.

Le projet de nouvelle délimitation du réseau produit à la Commune le 4 août 2006 acte la suppression de l'Avenue de l'Europe comme itinéraire de transports exceptionnels, du fait de la réalisation de la deuxième ligne de tramway. Ce classement a également des incidences en matière d'urbanisme puisque les articles L 111-1-4, R 111-5 et R 111-6 du Code de l'urbanisme se réfèrent à cette notion.

L'article R 111-5 impose pour toute construction destinée à l'habitation un recul de 35 m de part et d'autres de l'axe des routes classées à grande circulation, ce recul ne valant plus dans les zones agglomérées au sens du code de la Route. Ce recul est porté à 25 m pour les constructions à un usage autre que l'habitation par l'article R 111-6. Ces reculs sont reportés au PLU en intégrant les éléments de réactualisation.

Le 21 septembre 2006, un avis favorable a été donné à ce projet par le Conseil Municipal.

### Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Trois établissements comprennent des installations classées pour la protection de l'environnement.

- Michelin : caoutchouc et matières plastiques
- Varray Parisi et Associés : regroupement et conditionnement de déchets
- Pradier : Fabrication matériaux de construction<sup>30</sup>

<sup>29</sup> Source : dossier synthétique communal des risques majeurs – 2000

<sup>30</sup> Porter à connaissance - Direction Départementale de l'Équipement – Mars 2004

Le territoire castelnauvien ne supporte aucun établissement classé « Sévésos ».

**La commune de Castelnau-le-Lez a constitué en 2005 un Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM), ce dossier permet d'informer de manière préventive la population sur les risques majeurs, ayant identifiés des enjeux humains, c'est-à-dire un risque de victimes ou d'atteinte aux biens.**

<b>Le Bruit.</b>
------------------

### 1) Le bruit des infrastructures de transports terrestres

La commune de Castelnau-le-Lez est concernée par des infrastructures de transports terrestres générant des nuisances liées au bruit<sup>31</sup>.

Infrastructure concernée	Secteur concerné	Catégorie du classement	Largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
La voie ferrée Montpellier-Nîmes	Toute la traversée de la commune	Catégorie 1	300 m
La RD 65	Entre la RD65 et la limite nord de la commune	Catégorie 4	30 m
	Sur toute la traversée de la commune	Catégorie 3	100 m
	Boulevard de liaison entre la RN113 et la RD65 ,sur toute la traversée de la commune	Catégorie 3	100 m
	Déviations à l'Est de Montpellier (en projet) entre la RN 113 et la limite sud de la commune	Catégorie 3	100 m

Ce classement sonore résulte des arrêtés préfectoraux du 13 Janvier 2001.

Conformément à la circulaire du 24 mai 2004, ce classement fait actuellement l'objet d'une procédure de mise à jour des bases techniques et établit un projet de classement sur les infrastructures nouvelles suivantes :

- Deuxième ligne de tramway
- Rue de la Vieille poste
- Boulevard est de liaison.
- totalité de l'Avenue M. Dassault.

### 2) Les servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage de l'aérodrome de Montpellier – Fréjorgues et le Plan d'exposition aux bruits.

#### La servitude aéronautique de dégagement et de balisage

Le territoire communal est aujourd'hui affecté d'une servitude d'utilité publique aéronautique de dégagement et de balisage de l'aéroport de Montpellier Fréjorgues (servitude T4/T5) qui intéresse différents secteurs de la commune :

- Une bande nord/sud s'étirant du lycée Pompidou au Domaine de Verchant ;
- Le secteur de la Pompignane et celui du Pioch Pelat ;
- Une bande de 700 m de largeur environ s'étirant en parallèle de la limite communale Sud.

Cette servitude est intégralement reportée au PLU.

Un nouvel APPM est actuellement à l'étude et prévoit l'implantation d'une deuxième piste en parallèle en doublet rapproché.

Outre la modification potentielle des servitudes, ce projet de servitude aéronautique de dégagement et de balisage de l'aéroport de Montpellier Méditerranée (Annexe 17) aura des incidences en matière de prévention des nuisances sonores en étendant notablement les secteurs intéressés :

- totalité du territoire au Sud de l'Avenue de l'Europe ;
- centre historique et secteur de Charles de Gaulle ;
- Est de la Commune depuis l'Est du Domaine des Oliviers jusqu'au carrefour Avenue des Centurions/Avenue de l'Europe.

### **Nuisances d'origine aéronautique et Plan d'Exposition au bruit**

Le bruit constitue la nuisance à laquelle les riverains sont le plus sensibles.

Le Plan d'Exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Montpellier est un document d'urbanisme qui vise à limiter les habitations à l'intérieur de zones de bruit.

Le Plan d'Exposition au bruit existant date de 1975 et s'étend sur les 3 communes de Montpellier, Mauguio et Pérois.

Il a pour objectifs :

- d'éviter d'exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.
- de permettre aux générations futures de développer un aéroport de dimension européenne desservant la Région Languedoc Roussillon.

Le projet de PEB révisé prévoit d'intégrer les communes de Lattes et Saint Aunès soit une surface de 2514 hectares. Il intègre des hypothèses sur les infrastructures (pistes), le trafic (mouvements), les trajectoires (actuelles et futures) et tient compte de la réalité des nuisances aujourd'hui et à l'horizon 2040.

Ce nouveau plan prévoit l'implantation d'une deuxième piste parallèle en doublet rapproché. Le nouveau PEB est mis en révision par arrêté préfectoral après accord express du ministre en avril 2005. Après une période de concertation avec les collectivités, le projet reçoit l'accord de la Commission Consultative de l'Environnement en juin 2005. En 2006, l'enquête publique se déroule et aboutit à un avis favorable

Ces dispositions auront une incidence sur la commune de Castelnaud-le-Lez du fait d'une part du projet de plan de servitudes aéronautiques et, d'autre part de l'impact bruit prévisible découlant de ce nouvel PEB.

Le PEB comporte obligatoirement 3 zones de bruit (A, B et C) correspondant chacune à des niveaux de nuisances définis par un indice LDEN (Indice caractéristique de l'exposition journalière moyenne au bruit). La zone D au stade de développement de l'aéroport n'est pas obligatoire. Néanmoins, les mesures d'isolation acoustique sont intégrées dans ce document à titre de prévention.

La commune est concernée par la délimitation d'une zone D sur une partie du territoire au Sud de la voie ferrée, à l'intérieur de laquelle les constructions doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.

Conformément aux conclusions des commissaires enquêteurs et du diagnostic du SCOT, l'existence de cette zone « équivalent D » est renseignée dans le rapport de présentation du PLU.

### **III-1-5 Justification des choix retenus en matière de création de nouveaux équipements publics adaptés aux besoins des habitants**

Un des axes d'intervention toujours mis en exergue par la municipalité consiste à poursuivre l'effort de création d'équipements publics structurants, associés à une requalification des espaces publics 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 castelnauviens mais également de conserver et d'attirer sur la commune les jeunes. Ce renouvellement démographique est une condition primordiale pour maintenir la convivialité et les liens sociaux.

#### ***III-1-5-1 Les équipements scolaires***

On notera tout d'abord en préalable que la totalité des équipements scolaires est très récente ou rénovée.

L'extension par une classe supplémentaire de l'école Vert Parc est programmée et financée par le PAE des « Berges du Lez » pour tenir notamment compte de l'opération immobilière « L'étoile ».

Le site de l'école Saint Exupéry, à l'est de la commune, offre également un potentiel d'extension.

L'hypothèse de réalisation d'un quatrième groupe scolaire est crédible mais relativisée par les évolutions constatées des effectifs scolaires et par les disponibilités existantes.

L'aménagement du secteur du Mas de Caylus donnera lieu à une réflexion en ce sens; eu égard au potentiel de logement développé. La réalisation d'équipements publics y est déjà inscrite en orientations particulière d'aménagement.

#### ***III-1-5-2 Les équipements à caractère social***

Parmi les nouveaux équipements programmés ou envisagés figurent :

un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Cet établissement 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.

Ce projet a donné lieu le 23 décembre 2005 à la signature par M. Le Président du Conseil Général de l'Hérault d'un arrêté autorisant la création de cet établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

Cette autorisation est produite au CCAS sur la base d'un avis favorable du Comité Régional de l'Organisation Sociale et Médico sociale.

Elle s'appuie sur le constat de « l'opportunité de la réalisation au regard du caractère déficitaire du bassin gérontologique de Montpellier dans le cadre du schéma départemental gérontologique, et au regard des orientations du schéma concernant les alternatives à l'hébergement ». Elle considère que « le projet répond également aux besoins des personnes handicapées vieillissantes à travers la création d'une unité d'accueil destinée à cette

population et que le projet est conforme dans sa capacité à la demande du Conseil Général ».

La population vieillit et la dépendance augmente. Cette création répond aux schémas gérontologiques qui fixaient des objectifs d'ouverture de lits, qui s'élevaient à 5000 lits sur quatre départements en 2005 et qui n'ont pas été atteints. Dans l'Hérault, le bilan intermédiaire du schéma gérontologique 2002-2007 traduit un manque de 552 lits sur les 1870 lits prévus.

Le besoin d'établissements médicalisés est marqué puisqu'en Languedoc Roussillon, seulement 50 % des maisons de retraite sont médicalisées.

Le choix du site s'est opéré par souci de regroupement des équipements publics sur un même site, sur la qualité paysagère du site, importante pour la qualité de vie des résidents, sur la proximité des réseaux et la desserte par le tramway, utilisable par les visiteurs comme par les résidents. L'EHPAD se veut ainsi ouvert vers le site et vers l'extérieur.

Les premiers éléments d'étude orientent la conception de cet établissement sur des préoccupations environnementales d'optimisation thermique.

#### l'extension du cimetière du Champ Juvénal.

Cette extension fait l'objet de l'inscription d'un emplacement réservé pour acter ce projet limitrophe du cimetière du Champ Juvénal. Cette réservation intervient dans une perspective à moyen ou long terme, les capacités d'accueil du cimetière actuel étant extensibles.

Le site retenu fait actuellement partie de l'emprise des ateliers municipaux mais ceux-ci doivent être délocalisés à court terme sur le pôle technique situé Avenue des Compagnons.

### **III-1-5-3 Les équipements sportifs**

la réalisation d'un pôle sportif dans la plaine de Courtarelle sur une superficie de 70 hectares environ ayant pour vocation le développement des équipements communaux sportifs et ludiques.

Ce choix stratégique d'implantation s'appuie sur les atouts du secteur caractérisé par sa qualité paysagère au sein de la coulée verte agricole s'étendant des Berges du Lez au site du Lac au Crès.

Sa desserte peut ensuite être organisée depuis les voiries communales du Chemin de Caylus et de la Rue de l'Olivière et par le réseau d'itinéraires doux.

Le programme potentiel d'équipements sportifs et de loisirs assurera un rôle de proximité pour les quartiers limitrophes et s'inscrit à l'échelle de la commune avec 2 terrains de football synthétiques, 4 terrains de tennis, 1 terrain multi sports, 1 parking usagers, 1 parking visiteurs et les vestiaires.

Les principes d'organisation du secteur fixés dans une orientation d'aménagement particulière consistent à :

- privilégier un aménagement environnemental du site, des points de vue de la qualité du parti général et des caractéristiques des infrastructures conformément aux orientations du SCOT ;
- Minimiser l'impact des accès automobiles et les divisant selon leur vocation ;



- Traiter la façade Nord, sur le chemin de Caylus, par des espaces verts assurant un « bouclier » visuel et acoustique des installations vis à vis des riverains ;
- S'appuyer sur les cheminements doux existants (piste d'entretien hydraulique, réseau du Domaine des Oliviers) et conforter les liaisons et continuités existantes ;
- Minimiser l'impact visuel des bâtiments (vestiaires) en les rapprochant du bâti existant ;
- Une proposition d'implantation des équipements axée sur une économie de l'espace et une concentration des équipements sur le site ;
- Un parti hydraulique écologique.

Ce site est classé en zone 2N où, conformément au SCOT, des « constructions, installations et aménagements légers nécessaires aux activités de loisirs en plein air pour autant qu'ils soient intégrés à un plan d'aménagement d'ensemble pris en considération par la commune » sont admis.

De même, les « aménagements, installations et constructions légères permettant l'accueil du public, la promenade et la découverte des sites » sont admis dans ce secteur 2N. Ces admissions autorisent l'ouverture au public de ces espaces naturels. Les restrictions ou garanties imposés subordonnent tout projet à une conduite d'opération publique et encadrée par des contrôles institutionnels.

La justification de ce choix repose également sur le fait que ce transfert d'équipements sportifs du Stade J. Fournier vers le site de Courtarelle dégage une opportunité forte de renouvellement urbain à proximité immédiate du tramway. Le site représente un potentiel foncier d'environ 50.000 m<sup>2</sup>, soit sur la base d'une densité de l'ordre de 40 à 50 logements à l'ha, une offre de 200 à 250 logements. Cette opportunité répond aux objectifs de la commune mais également à ceux du SCOT, du PLH et du PDU.

**le transfert du boulodrome** existant Allée Marie Curie vers le site du Palais des Sports avec la construction d'un nouveau club house.

La réalisation de ce nouveau boulodrome n'induit aucune réforme ou prise en compte réglementaire et devrait être achevé fin 2006.

Le bâtiment d'accueil et les terrains bénéficient d'une intégration dans le site arboré (chênes verts) où ces équipements complètent harmonieusement le parcours sportif C. Besson et l'aire de jeux.

- L'implantation d'aires multisports est organisée, déjà effective sur le parcours de santé ou le site de l'école Saint Exupéry ou en projet, comme dans le quartier Vert Parc.

### **III-1-5-4 Les équipements d'ordre public**

**Une gendarmerie** transférée depuis le rond point Charles de Gaulle vers les abords du Palais des Sports sur un site d'environ 2,5 hectares avec un renforcement des capacités d'intervention et la réalisation d'une centaine de logements.

Le programme immobilier s'attache à la réalisation d'un bâtiment administratif, de locaux techniques et des logements sur la partie Nord du site.

Cette réalisation sera accompagnée par la réalisation d'un rond point d'accès organisant la desserte de la gendarmerie et du parc de stationnement du palais des sports. Ce programme n'implique aucune réforme du PLU.

Un second poste de police annexe à Vert Parc qui viendra compléter le poste de police principal de l'Avenue Jean Jaurès et le celui créé Place du Forum.

Ce poste n'induit aucune modification réglementaire et devrait s'ouvrir fin 2006.

### **L'aire d'accueil des gens du voyage :**

La Commune de Castelnau Le Lez s'est également engagée à créer une aire d'accueil des gens du voyage au sud de la commune. Elle aura une capacité de 40 places et une superficie de l'ordre de 8.000 m<sup>2</sup>.

Dès les phases de concertation, les communes de Castelnau Le Lez, Jacou et Le Crès ont souhaité s'associer dans une démarche intercommunale tant pour la réalisation que pour le fonctionnement ultérieur de cette aire d'accueil. Plus récemment, la Commune de Clapiers s'est associée au projet.

Monsieur le Préfet a pu nous signifier le 9 juin dernier sa validation concernant l'implantation de l'aire sur le site du Grès, à Castelnau Le Lez.

La réalisation des 40 emplacements s'opérera avec un traitement paysager optimal le long de la voirie communautaire et en recourant à l'assainissement autonome, conformément au projet de schéma d'assainissement communautaire. L'accès à l'aire s'opérera par les Chemins de Doscares et des Thermes.

Cette réalisation est conforme au schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le règlement de la zone A dans laquelle cette aire s'inscrit a été modifié pour admettre explicitement cet équipement : « Peuvent être admis : les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dont les aires d'accueil des gens du voyage »

### **Equipements publics divers.**

Le PLU prévoit également une extension de la zone d'équipement public qui a permis l'accueil des ateliers municipaux, du cimetière, du palais des sports, du point propreté, du lycée Pompidou et de ses équipements sportifs. A court terme, l'implantation de la gendarmerie marquera la saturation du site. La commune organise la réservation d'un site propriété de la commune.

L'extension mesurée de cette zone englobe tout d'abord le pôle multi modal G. Pompidou, son parc de stationnement et une réservation d'environ un hectare et demi prévue au cœur de ce pôle pour l'implantation d'un établissement fondé sur l'accueil du public. L'implantation d'une médiathèque intercommunale sur cet espace est envisagée.

Au Sud de l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, un secteur de 35.000 m<sup>2</sup> est réservé pour des équipements publics. L'EHPAD occupera à court terme environ 8.000 m<sup>2</sup>. Ce secteur sera desservi directement depuis le rond point faisant face au lycée Pompidou, aménagé à cet effet.

## III-2 Motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

### Principes généraux

#### 1) Le passage du POS au PLU

De manière générale et de premier abord par rapport au nouveau contexte réglementaire, le règlement n'a pas beaucoup évolué entre les anciens POS et les nouveaux PLU. **Néanmoins il existe quelques différences fondamentales :**

- En premier lieu, le règlement du PLU s'entend comme un ensemble composé de documents graphiques (règlements graphiques: les plans de zonage) et d'un document écrit (règlement littéral)

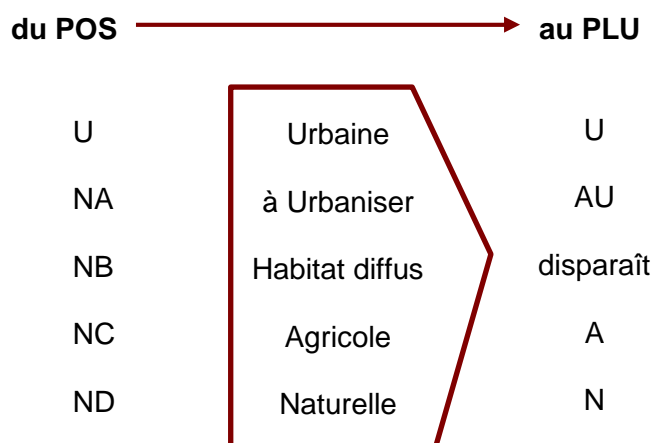
REGLEMENT = REGLEMENT GRAPHIQUE+ REGLEMENT LITTÉRAL

Le changement fondamental par rapport aux anciens POS est que le PLU permet d'enrichir la palette des outils réglementaires en offrant au graphique la même valeur d'opposabilité que l'écrit.

En ce qui concerne le règlement littéral, la dénomination des 14 articles a quelque peu évolué : certains articles ne recouvrent pas le même champ que les articles correspondant au POS.

De nombreuses précisions ont ainsi pu être apportées pour traduire au mieux le projet urbain de la commune dans chaque zone.

- Le changement des noms de zones : Le règlement graphique fait apparaître le découpage de la commune, non plus selon un mode binaire (espaces urbains: U et espaces naturels: N), mais selon quatre zones différentes :



Ainsi, les zones NB ont été supprimées par la loi SRU. Mais Castelnau-le-Lez n'est pas concernée puisqu'il n'existait pas de zones NB dans le POS.

Pour plus de clarté et de lisibilité, certaines informations faisant l'objet de règles spéciales ont été reportées sur les documents graphiques : les zones inondables (PPRI approuvé et secteur A anciennement réglementé dans le POS), les zones soumises à un risque géologique, les périmètres de ZAC, de PAE, de lotissements dont les règles ont été maintenues.

Figurent aussi, comme auparavant dans le POS, les Espaces Boisés Classés et les emplacements réservés remis à jour.

Les résultats de certaines études ont été intégrés dans le PLU dont les principales sont :

- l'étude relative aux « Conditions de réalisation du projet d'aménagement du secteur sud » (OBRAS, 2005) ;
- le Schéma d'Assainissement intercommunal (Communauté d'Agglomération de Montpellier, en cours) ;
- le Schéma Pluvial communal (BCEOM, 2006) ;
- le Schéma et la Charte des déplacements doux (ALTERMODAL, 2006).
- L'étude géologique ANTEA (1996)

Certaines d'entre elles ont d'ailleurs été intégralement annexées au PLU pour mieux comprendre les choix faits.

Les annexes du PLU, fournies à titre d'informations souvent essentielles pour sa compréhension, ont globalement été complétées et mises à jour : liste des emplacements réservés, droits de préemption (modifications du droit de préemption urbain, intégrations des nouvelles ZAD...), lotissements dont les règles sont maintenues, servitudes d'utilité publique, PPRI...

## **2) Les principales nouvelles dispositions apportées**

Sur les fondements des réglementations en vigueur exposées précédemment (lois SRU et UH...), les nouvelles zones du PLU de Castelnaud-le-Lez sont les suivantes :

### **Les zones urbaines U, composées des secteurs UA, UB, UC, UD, UE et UP ;**

- Les zones à urbaniser AU, composées des secteurs 0AU et 1AU ;
- Les zones agricoles A ;
- Les zones naturelles N composées des secteurs 1N et 2N.

Certaines de ces zones peuvent notamment être concernées par un **risque naturel lié aux inondations, au ruissellement urbain ou à la géologie**. Le type de risque est alors reporté sur les documents graphiques ; les dispositions réglementaires applicables dans ces zones sont rappelées dans l'article 5 du titre 1 « Dispositions générales » du règlement ainsi qu'en annexe du PLU.

Au-delà du remodelage global du PLU (zonage, règlement des zones, emplacements réservés, annexes, etc...), de nouvelles dispositions réglementaires ont été introduites parmi lesquelles figurent :

- sur la plupart des zones urbaines ou à urbaniser voués à l'habitat, **afin d'inciter au renouvellement urbain**, il a été institué des règles permettant davantage de densité (COS, hauteurs maximales, prospects, suppression de la règle de superficie minimale de parcelle ...) tout en encadrant mieux la morphologie urbaine (prospects, aspects extérieurs des constructions,...) ;
- dans la quasi totalité des zones U et en zone 1AU, les opérations représentant une SHON à usage d'habitat supérieure ou égale à **2000 m<sup>2</sup>** doivent affecter **27 %** des logements et des surfaces de logement réalisés au **logement social** (en compatibilité avec le PLH intercommunal). Cette disposition s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCOT et le PLH.

Les zones UE, UP et 0AU ne sont pas soumises à ce pourcentage de logements sociaux car les logements y sont interdits par principe.

\* Dans les zones UD (tous secteurs) le règlement prévoit la limitation des droits à construire en cas de division d'un terrain bâti dans les conditions prévues à l'article L 123-11 du Code de l'urbanisme.

Dans les autres zones urbaines du PLU où ont été fixées un ou des coefficients d'occupation des sols, c'est-à-dire les Zones UA, UB (tous secteurs), UC et UE (tous secteurs), la limitation des droits à construire prévue à l'article L123-1-11 du Code de l'urbanisme n'est pas applicable.

\* Conformément aux dispositions de l'article R 123-10 -1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du plan local d'urbanisme vaudront distinctement pour chaque parcelle issue de cette division (construction par construction) et non globalement, pour l'ensemble du projet

- Sur tout le territoire communal, il a été intégré de nouvelles dispositions :

- **en matière d'accès, voirie et de déplacements doux :**

Les normes minimales de gabarit de voie ont été réduites dans un souci de réduction des vitesses, de hiérarchisation des voies et de partage multi modal de l'espace public.

Les voies en impasse sont proscrites par principe.

La « Charte d'accessibilité aux modes doux » est citée et illustrée dans chacun des articles 3. Son respect est impératif : gabarit des cheminements piétonniers, des différentes typologies de pistes cyclables...Les profils hiérarchisés des voiries sont précisés en annexe.

- **en matière d'eaux pluviales :**

Un principe de rétention à la parcelle est instauré pour les parcelles supérieures à 1500 m<sup>2</sup> et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 40 %

Le règlement incite à l'utilisation de techniques préventives : Stockage en citerne, toit stockant...

Un pourcentage minimal d'espaces libres est instauré et fluctue selon la densité actuelle et à terme des secteurs.

- **en matière d'eaux usées :**

Les préconisations de la Communauté d'agglomération de Montpellier ont été intégrées dans le dispositif réglementaire (article 4) et en annexes sanitaires.

Les conclusions du « Schéma Directeur d'assainissement » intercommunal en cours d'élaboration sont anticipés notamment pour maintenir la règle de superficie minimale des terrains en zone 4UD où le principe d'assainissement autonome est maintenu.

- **en matière de réseaux divers et de déchets :**

Un principe en mise en souterrain est instauré et généralisé.

L'utilisation des énergies renouvelables est incitée.

Les préconisations de la Communauté d'agglomération de Montpellier en matière de conteneurisation ont été valorisées (annexes sanitaires et règlement)

- **en matière de stationnement :**

Des normes qualitatives et quantitatives sont instaurées en matière de stationnement « deux roues »

Dans le périmètre de desserte du tramway, le stationnement automobile est plafonné à des niveaux limitatifs.

Le parti d'aménagement de ces stationnement est cadré (mise en souterrain, aménagement en arrière de parcelle) pour contribuer à l'esthétique urbaine.

- **en matière d'espaces libres et de plantations**

Le PLU impose la réalisation d'aires de jeux ou de loisirs dans les opérations de plus de 3.000 m<sup>2</sup> de SHON et exige d'avantage de règles directrices dans le paysagement des zones urbaines (type de plantations, choix des essences,...) ;

- Globalement, afin de réduire les risques de nuisances et d'enrayer la dégradation de l'espace, les constructions ayant pour **destination l'industrie et la fonction d'entrepôt** sont interdites dans les zones d'habitat ; celles ayant pour destination **l'artisanat et le commerce** sont réglementées en fonction de leur taille (par un seuil de 100 m<sup>2</sup> de SHON pour l'artisanat, et de 500 m<sup>2</sup> pour le commerce), voire interdites dans ces mêmes zones d'habitat ; Ces différents types de constructions sont ainsi préférentiellement dirigés vers des zones d'activités (UE, 1AU), de fait plus spécialisées et qui présentent de meilleures conditions pour leur accueil ;

- **Les habitations sont interdites dans toutes les zones à dominantes d'activités (UE) ainsi que dans les zones agricoles (A)** afin d'éviter la mixité entre différentes occupations difficilement compatibles (notamment en termes de nuisances) et surtout d'interdire la mutation future de ces logements au sein de zones d'activités qui se situent hors des circuits classiques de desserte par les transports en commun, de ramassage scolaire, de collecte des déchets...
- **Les habitations sont également interdites dans les zones agricoles (A)**, conformément aux orientations du SCOT et pour éviter le mitage de ces espaces agricoles.
- **Des linéaires d'activités** sont instaurés le long des Avenues de l'Europe et de la Pompignane et du Boulevard G. Frèche. Ces linéaires imposent l'implantation obligatoire d'activités (commerces, bureaux, service) en rez de chaussée.

L'habitat est donc exclu de droit de ces rez de chaussée pour les façades de bâtiments placés en vitrine de ces avenues requalifiées. Ce choix permet de développer l'activité et donc l'emploi et évite d'exposer directement le logement aux nuisances urbaines.

- un **périmètre d'influence du tramway** de 300 m à compter de l'axe de la plateforme est précisé sur le document graphique (plan de zonage). Il sert de référence à des règles de stationnement particulières,
- des **alignements d'arbres à préserver** au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, sont créés et assortis d'interdiction d'implantation dans les 15 mètres de leur axe. Ces dispositions intéressent les allées paysagères qui desservent les Mas de Verchant, le Clos l'Armet, le Mas de Caylus.
- **des immeubles à caractère patrimonial à mettre en valeur ou à requalifier** au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme. Le Mas de Caylus, placé en zone OAU, peut ainsi bénéficier de « travaux d'extension et d'aménagement dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments et de l'ordonnement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière » (Article AU0 2).

Cette disposition crée les conditions d'une préservation active de ces éléments de patrimoine essentiel dans le paysage et d'une valeur esthétique, historique, architecturale souvent unique. A défaut de souplesse, le règlement prescriptif conduit trop souvent à l'abandon de ces bâtisses dénuées de capacité de renouvellement et d'investissement.

Il s'agit donc de permettre la valorisation et la préservation active de ces immeubles.

- des **bâtiments agricoles (Mas) pouvant bénéficier d'un changement de destination** au titre de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme. Cette disposition tend à permettre la diversification des activités au sein de ces mas agricoles dans n souci de pérennisation des exploitations.

Les Mas Bertin, de Paoletti, le Mas du Lapin et le Clos l'Armet bénéficient de cette possibilité.

**Des orientations d'aménagement particulières** ont par ailleurs été définies pour certains secteurs à forts enjeux. Ces orientations sont traduites en termes de schémas et de textes explicatifs fournis afin de guider leur aménagement en complément du zonage et du règlement. Il s'agit :

- du « Lez Vert » (secteur 2N),
- du futur pôle sportif et de loisirs de Courtarelle (secteur 2N),
- de certains secteurs de réinvestissement urbain (Stade J. Fournier et polarités urbaines de l'avenue de l'Europe situés respectivement en secteur UB et en secteurs 1UB),
- du secteur des « carrières du Mas de Rochet » afin de préciser l'application circonscrite du nouveau régime d'urbanisme traduisant le parti d'aménagement.
- ainsi que des zones à urbaniser à court terme (zones OAU correspondant à Caylus et à Sablassou).

Au regard de tous ces changements, le présent chapitre a pour objet de présenter et de justifier pour chaque zone du PLU les principales caractéristiques et les principales évolutions par rapport au POS.

### III-2-1 Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Peuvent être classées en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, y compris les ZAC et les zones NA du POS au titre de leur incorporation au PLU.

Elles comprennent :

- la zone UA
- la zone UB composée des secteurs UB, 1UB, 2UB, 3UB, 4UB, 5UB et 6UB ;
- la zone UC composée des secteurs UCI, UCII, UCIII, UCIV, UCV et UCVI (décomposé en sous secteurs UCVI.1, UCVI.2, UCVI.3, UCVI.4, UCVI.5)
- la zone UD composée des secteurs UD, 1UD, 2UD, 3UD et 4UD
- la zone UE composée des secteurs UE, 1UE, 2UE et 3UE.
- la zone UP.



### III-2-1-1 Zone UA

Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre de l'agglomération. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu, le long des voies et en respectant les spécificités d'une composition urbaine en « circulade », lovée autour de l'église.

Le niveau d'exigence et de qualité architecturales y est recherché pour les interventions sur le bâti ancien.

Cette zone est comprise dans le périmètre de protection de l'Eglise Saint-Jean, classée « monument historique ».

Le zonage et la majeure partie du règlement de la zone ont été maintenus. Parmi les principales modifications figurent toutefois des simplifications et des clarifications de certaines règles concernant :

- les affectations déjà admises dans ce secteur (habitation, commerce, service et bureaux) perdurent, l'artisanat de petite taille (moins de 100 m<sup>2</sup> de SHON) se rajoutant à ces possibilités pour optimiser un modèle mixte tout en prévenant les risques de nuisances.
- les règles de prospects (implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives) ont été amendées afin de clarifier la formulation des dispositions. Des possibilités dérogatoires au principe ont été instaurées pour admettre les surélévations et améliorations menées sur bâtiment existant. Les possibilités relevant d'appréciation (« construction présentant un intérêt esthétique... ») ou de circonstances subjectives (accord avec le voisin) ont été supprimées car pas utilisées et peu justifiées au regard de l'intérêt général.
- La hauteur des constructions (12,50 m) et le nombre de niveaux admis (R+2) sont inchangés pour ne pas affecter un modèle fondé sur une volumétrie traditionnelle, des ouvertures régulées et un tissu urbain déjà dense. Les niveaux de stationnement souterrains bénéficient de mesures incitatives.
- Les règles afférentes à l'aspect extérieur ont été complétées par différents ajouts très ponctuels :
  - . Une palette de coloris d'enduits permet de valoriser l'approche chromatique historique et d'améliorer l'information et le conseil des riverains et des artisans. Cette palette de couleurs s'attache uniquement aux enduits et non aux menuiseries et autres éléments architecturaux.
  - . Un autre apport concerne les typologies de toitures admises : le modèle traditionnel de la toiture en tuile canal de terre cuite demeure un principe fort consacré. Cependant « d'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de toiture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant ». De même, « les toitures terrasses accessibles peuvent être admises, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, compte tenu de ses caractéristiques dominantes ». Ces possibilités sont donc soumises à une appréciation circonstanciée à la fois du projet et du contexte dans lequel il doit s'inscrire.

Cette ouverture vers d'autres modèles s'inscrit comme le fruit d'une réflexion profonde menée sur la vocation du règlement dans ce type de quartier historique : Doit-il s'axer sur la conservation d'un modèle traditionnel issu de styles pourtant diversifiés fruits d'époques et de techniques hétéroclites ? Cette tendance conservatrice semble constituer une évidence mais conduit inévitablement à un nivellement par le bas et une « muséification » des centres urbains.

La commune a opté, en concertation avec le service départemental de l'Architecture, pour une tendance prudente, encadrée méticuleusement, mais progressiste sur le fond. Elle laisse une possibilité d'exprimer des projets contemporains de qualité, subordonnés à l'appréciation de la commune et de l'architecte des bâtiments de France.

- les règles de stationnement au regard des différentes destinations et cas de changement d'affectation afin de ne pas freiner les mutations et la revitalisation du centre-ancien.

Ce point a fait l'objet d'une approche spécifique fondée sur la volonté de revitalisation du centre historique.

La réforme est multiple et nuancée : la capacité exigée pour les logements est revue légèrement à la baisse en rehaussant le seuil de superficie des logements de 60 m<sup>2</sup> à 100 m<sup>2</sup>. Celle exigée pour les activités et les commerces voit son critère évoluer d'une règle de pourcentage (60 % de la SHON) à une règle au prorata des surfaces.

La norme, moins élevée dans l'absolu, présente l'avantage de ne pas contraindre l'évolution des petits locaux, essentiels dans ce quartier. Une franchise absolue dispense différents types de projets dans cette même finalité :

- . Changement de destination de bâtiments existant sans création de SHON ;
- . SHON créée de moins de 100 m<sup>2</sup> sans changement affectation ou création de logement.

L'extension de constructions existantes supérieure à 30 % de la SHON demeure subordonnée à la création de places de stationnement mais uniquement au prorata des nouveaux besoins induits. Cette retranscription réglementaire d'une théorie des « droits acquis » rompt avec un système qui calculait les places nécessaires en ajoutant les nouveaux besoins à ceux du bâtiment existant, objet d'un seul et même permis de construire.

Enfin, la participation prévue par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme a vu son montant réduit par le conseil municipal en septembre 2006 de plus de moitié pour laisser perdurer une alternative financière à l'impossibilité d'aménager toute place de stationnement tout en la ramenant à un niveau acceptable. Cette mesure financière a été clairement affichée comme une démarche complémentaire au projet de PLU.

Ces niveaux d'exigence de stationnement sont appréhendés au regard d'une desserte du quartier par les transports en commun classiques dont la capacité et la fréquence n'équivalent pas à celles du tramway.

- Des normes de stationnement propres aux bicyclettes et voitures d'enfants ont été instaurées sur ce secteur comme sur tout le territoire communal. Ces normes sont à la fois quantitatives et qualitatives (diffusion, taille et caractéristiques des locaux)
- Un minimum de 10 % d'espaces libres doit perdurer dans tout projet de construction. Ce faible pourcentage tient compte de la densité du quartier, de la faible taille des parcelles issus des spéculations foncières médiévales et des emprises de

bâtiments souvent importantes. Elles imposent cependant une prise en compte à la fois hydraulique et environnementale. Des mécanismes de compensation sont prévus par le dispositif pour répondre aux mêmes finalités quand une impossibilité technique ou la réalité du site s'opposent à l'expression de ce pourcentage.

- Le COS demeure fixé à hauteur de 3 dans un souci de maintien d'un modèle urbain dense.

Un emplacement réservé C40 est inscrit sur la parcelle cadastrée BB 147 (et sur une superficie de 344 m<sup>2</sup>) pour organiser la maîtrise foncière d'un espace dédié à l'aménagement d'un parvis public.

### **III-2-1-2 Zone UB**

La zone UB correspond aux extensions urbaines immédiates du centre de Castelnau-le-Lez. Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'habitat et de services de caractère semi-continu ou continu et de densité assez forte.

Cette zone a été sensiblement refondue par rapport à l'ancien POS dans la logique du SCOT afin d'intégrer, dans une dynamique de réinvestissement urbain, certains quartiers appelés à connaître des mutations profondes du fait de la réalisation de la 2<sup>ème</sup> ligne de tramway, de la fonction affirmée de certaines voiries majeures pour certaines réaménagées (Avenue de l'Europe, Boulevard du Mas de Rochet, Avenue de la Pompignane) et de l'évolution globale de ces quartiers.

L'objectif consiste à donner plus de cohérence à ces secteurs qui faisaient parfois l'objet dans l'ancien POS d'un zonage et d'une réglementation disparate et hétérogène, notamment aux abords de l'Avenue de l'Europe, G. Frêche et de la Pompignane (anciens zonages UE, UB3,... avec bureaux interdits, etc). La vocation générale de ces secteurs consiste en effet à sortir de modèles spécialisés pour rejoindre un objectif de mixité où la spécialisation se fait verticalement (rez de chaussée réservé à l'activité) et non plus horizontalement.

Les dispositions réglementaires de la zone UB ont elles aussi été considérablement modifiées pour correspondre au mieux à cette nouvelle donne.

En outre, des distinctions par secteurs ont été faites notamment en termes d'activités admises ou interdites pour limiter les nuisances et éviter les concurrences entre quartiers, ou encore de densité (COS de 1,5 sauf dans les secteurs 1UB, 2UB, 3UB et 6UB où il est respectivement fixé à 2 en 2UB, à 0,75 dans les secteurs UB et 3UB et à 0,9 dans le secteur 6UB).

Même si le COS demeure inscrit dans ce règlement, la traduction réglementaire s'est faite au nom d'un modèle volumétrique (hauteur, prospects), fonctionnel (répartition verticale des affectations) et architectural. Le principe du COS est maintenu car aucune étude générale de morphologie urbaine ne permet d'étayer sa suppression et son remplacement par un jeu de règles (emprise au sol, hauteurs, prospects...)

Cette vision urbaine se veut à la fois adaptée à la largeur des espaces de voirie et au potentiel du tramway mais veut répondre également à l'échelle de la commune, à son évolution démographique et à la volonté de greffer harmonieusement ce secteur plus dense au tissu résidentiel situé plus en profondeur.

## 1) Trois orientations d'aménagement particulières concernent la zone UB :

- a) Le site du stade J. Fournier (secteur UB) appelé à être délocalisé et présentant donc un potentiel foncier à maîtriser

Les caractéristiques de ce secteur, sous maîtrise foncière communale, reposent sur sa proximité immédiate du tramway, de l'Avenue de l'Europe et hélas, au sud, de la voie ferrée. On y relève l'absence de voirie interne au site mais la présence environnante d'itinéraires de déplacements doux.

La proximité du tramway, le parti d'aménagement requalifiant l'Avenue de l'Europe et les contraintes acoustiques autorisent une densification cohérente et raisonnée du site.

Les principes d'organisation du secteur s'attachent à maintenir certains équipements publics de quartier, articuler le programme autour d'une diversité d'affectation et d'un habitat diversifié.

Le maillage du site permettra de le structurer, d'établir des transparences notamment vers les cheminements doux existants et le tramway.

- b) Les quatre polarités urbaines de l'Avenue de l'Europe (secteurs 1UB) qui structureront le linéaire par des points d'émergence.

Les atouts de ces polarités consistent à fédérer des enjeux stratégiques forts autour des stations de tramway et d'une Avenue de l'Europe rénovée et pacifiée.

La qualité exemplaire de leur desserte, le réseau piétonnier optimisé, les itinéraires cyclables réalisés en continuité, justifient cette densification marquée.

Les principes d'organisation du secteur s'attachent à :

- Aménager des espaces publics de qualité perçus comme des lieux de rendez-vous urbains par :

- Un alignement des bâtiments dégagant des espaces de respiration et des perspectives qualitatives ;
- Un traitement privilégié de ces espaces : piétonisation, paysagement par des essences sélectionnées, revêtement de sol...
- Un stationnement imposé en souterrain avec un stationnement de surface limité, voué essentiellement aux visiteurs (notamment des activités), et positionné en arrière des bâtiments.

- Faire émerger des polarités urbaines par des affectations, densité et volumétrie attractives :

- Un linéaire d'activités qui prescrit l'implantation d'activités en rez-de-chaussée des bâtiments ;
- Une altimétrie supérieure (R+4, attique) érigeant ces polarités au-dessus du modèle urbain retenu pour l'Avenue de l'Europe ;
- Une capacité de construction rehaussée pour correspondre à la capacité de desserte et répondre aux contraintes urbaines ;
- Des prospectus imposés sur deux limites séparatives pour créer une véritable façade urbaine ;

- Des vitrines commerciales d'une hauteur minimale de 4 mètres afin de conserver ou de renforcer l'unité et la cohérence des linéaires commerciaux.
- Opérer une greffe harmonieuse avec le tissu urbain environnant, tant sur le linéaire de l'avenue de l'Europe qu'en profondeur par :
- Des altimétries décroissantes des cœurs de polarités vers les extrémités.
  - Des règles privilégiant la densification dans une première bande de constructibilité principale.
- Développer une réelle diversité de quartier par l'accueil de multiples affectations axées sur l'accueil du public (équipements, services, commerces de proximité) ou sur un habitat diversifié notamment par le logement social.

Ces orientations d'aménagement particulières tendent à préciser des principes d'aménagement difficilement traduisibles par le texte et véhiculant des impératifs de déplacements doux, de maillage, de prospects circonstanciés et diversifiés, de traitement paysager ou d'accès.

c) L'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur 6UB ;

La commune a inscrit dès 2007 une servitude telle que prévue par l'article L123-2 du Code de l'urbanisme sur ce secteur stratégique pour maîtriser la cohérence de son urbanisation.

Le parti d'aménagement ainsi défini est traduit dans le PLU à travers un règlement spécifique au nouveau secteur 6UB, issu du secteur 3UB. Ce régime est précisé par une orientation d'aménagement et de programmation permettant une application circonstanciée des règles ainsi définies (affectations, hauteur, accès...)

Les principes d'organisation du secteur s'attachent à :

1. Favoriser la mixité urbaine et sociale :

. Une forme urbaine en accord avec l'existant, avec l'échelle du nouveau boulevard et des futures opérations qui lui seront associées.

. De grandes respirations paysagères associées à des bâtiments fragmentés qui rythment la façade le long du boulevard Georges Frèche et qui permettent des vues vers le grand Paysage.

. De manière ponctuelle, aux abords du boulevard Georges Frèche, des attiques pourront accompagner les constructions en R+4 permettant ainsi de marquer l'identité du nouveau quartier.

. Une programmation de logement diversifiée et respectant notamment les objectifs de logement social (27%) et de primo accession. Cette diversité sera marquée par des typologies variables entre des bâtiments collectifs et des maisons en bande.

. Des commerces seront réalisés en rez-de-chaussée des logements collectifs le long du boulevard Georges Frèche.

2. Diversifier les manières d'habiter :

. La diversité typologique permet de valoriser le cadre de vie:

- les maisons en bande offriront des jardins privés,

- les logements collectifs auront des terrasses filantes sans vis-à-vis et des vues vers le grand paysage. Les typologies pourront être en duplex associées à des doubles orientations.

- tous les logements seront proches des parkings sans entendre les voitures.

3. Prévoir un maillage des circulations véhicules et piétonnes / cycles cohérent et hiérarchisé:

- . Une contre-allée permet de desservir les commerces et de créer une accroche urbaine sur le boulevard Georges Frêche.

- . Un bouclage par une voirie primaire permet de desservir les collectifs associée à une voie mixte piétons / cycles.

- . Une voie secondaire dessert les maisons en bande mixant les véhicules et les piétons afin de garantir une faible vitesse.

4. Créer un bâti discontinu le long du boulevard Georges Frêche :

- . Une fragmentation est recherchée afin de permettre une continuité visuelle entre les jardins intérieurs et le paysage lointain, tout en structurant le boulevard urbain

5. Créer une identité par un traitement paysager spécifique à travers:

- . La mise en valeur et la sécurisation des fronts de falaise,

- . La création d'un espace vert central,

- . L'accompagnement des voiries par des arbres d'alignement,

- . La mise en relation du traitement paysager des abords du boulevard urbain en relation avec le futur parc de la clinique.

## 2) Sept secteurs composent la zone UB :

- **le secteur UB** comprenant les extensions « denses » du centre-ville et le corridor de l'Avenue de l'Europe desservi par la deuxième ligne de tramway.

Ce périmètre remonte vers l'hôtel de ville pour englober le secteur de l'Avenue A. Briand et permettre la jonction souhaitée entre deux secteurs denses, le centre historique et l'entrée de ville sur les berges du Lez. La délimitation de ce périmètre répond pour le reste aux limites géographiques de la Rue des Perrières, du Chemin de la Galine ou de la voie ferrée.

- **le secteur 1UB** faisant l'objet d'orientations d'aménagement particulières permettant de marquer des « polarités urbaines » autour de l'Avenue de l'Europe (secteurs caractérisés par des densités plus importantes en relation avec les stations de tramway et faisant émerger des centralités).

La première finalité de ces polarités consiste à ériger des espaces publics ambitieux qui ponctuent le linéaire de l'Avenue de lieux de vie, ombragés et rendus agréables par l'espace. La seconde s'attache au bâti, appelé sur ces secteurs réduits à émerger d'un modèle urbain par une hauteur, une densité et une linéarité plus marqués et donc valorisantes.

La définition de ces périmètres tient compte de la proximité des stations de tramway, des carrefours, des potentialités observées sur les sites et de l'ancienneté du bâti, facteur de mutation. Elle se réfère parfois de façon apparemment paradoxale au souci de laisser en dehors de ces périmètres des espaces mutables pour organiser à court terme l'émergence du modèle global structuré autour de deux intensités.

- **le secteur 2UB** situé dans le quartier de la Pompignane et structuré autour de l'Avenue de la Pompignane.

Le modèle urbain s'y apparente au modèle moyen retenu le long de l'Avenue de l'Europe (Zone UB). Cependant si la volumétrie est comparable, le COS attribué est moindre pour appréhender l'absence de desserte par le tramway (non complètement compensé par le transport en commun classique). Cette norme est fixée en fonction de la taille très hétéroclite des parcelles, très réduites ou, au contraire, immenses et pour maîtriser l'essor urbain difficile à évaluer. Le niveau de contraintes techniques et de stationnement est réduit lui aussi pour correspondre à cette potentialité moindre.

Ce COS (0,75) croit cependant au regard de celui pré existant (0,5 en moyenne) ce qui traduit la volonté de requalifier cet axe majeur, proche du Lez et amené à retrouver une qualité de vie compromise par l'importance d'un trafic automobile bientôt orienté vers le Boulevard du Mas de Rochet.

Les affectations sont plus diversifiées et admettent notamment l'habitat dans un souci de mixité. Les activités plus nuisantes comme l'entrepôt et l'industrie sont écartées face à ce modèle plus qualitatif et parce qu'ils ne correspondent plus à l'évolution spontanée du site.

La définition de son périmètre s'est effectuée en fonction des limites naturelles des nombreux fronts de falaise et du caractère récent de certaines opérations limitrophes (Village d'or). L'impact du projet du boulevard du Mas de Rochet est organisé en intégrant dans ce secteur de mutation les secteurs des lacs et des pépinières.

- **le secteur 3UB** structuré autour de l'Avenue G. Frêche.

La logique et donc sa traduction dans le PLU sont sensiblement identiques à celles retenues pour le secteur 2UB.

En effet si l'Avenue de la Pompignane est appelée à une pacification du trafic propre à une voie inter quartier (et non plus de transit ou de contournement), le Boulevard G. Frêche bénéficie d'une requalification profonde, menée par la Communauté d'agglomération de Montpellier. Le profil retenu, la qualité de traitement et les quartiers joints grâce à la nouvelle voie généreront une nouvelle vitrine aux potentialités urbaines importantes.

La commune a souhaité maîtriser dès 2007 ce secteur stratégique en raison de sa situation et de sa superficie génératrice d'enjeux urbains importants. L'existence au cœur même de ce secteur 3UB d'une unité foncière très importante dont la mutation semble prévisible justifiait cette appréhension spécifique.

Elle s'est traduite par la création d'un secteur spécifique 6UB, issu de ce secteur 3UB et restreint à un périmètre d'opération pertinent.

La partie du secteur 3UB extérieur à ce périmètre représentant 4,89 hectares, demeurera soumis aux mêmes règles. Cette solution permet de conserver le régime applicable aux trois projets immobiliers constatés depuis mi 2007 sur ce secteur et de le maintenir sur les parcelles encore mutables, en amont (chemin du Pioch Pelat) et en aval (Allée de la Volhe) pour permettre l'émergence d'un boulevard urbain structuré.

Pour le reste, ce secteur demeure délimité par la typologie des constructions : Les lotissements du secteur de la Volhe ont une fonction résidentielle à maintenir et relèvent donc d'un secteur UD plus adapté à cette qualité de vie. La délimitation au Nord se fait le long de la voie publique, le parti d'aménagement plus ambitieux reposant sur la requalification de cette voie.

- **le secteur 4UB** constitué de la Place de l'Europe.

Ce secteur a fait l'objet en 2006 d'une procédure de révision simplifiée. Il s'est donc agi de confirmer ce parti d'aménagement en amendant très à la marge le dispositif acté. Ces modifications légères ne sont opérées que dans un souci de mise en cohérence et d'uniformisation des dispositions réglementaires. Les règles de hauteurs (12,50 m et R+3) et les règles d'implantation sont par exemple inchangées.

Le périmètre de cette zone est maintenu.



- **le secteur 5UB** correspondant à l'entrée de ville par les Berges du Lez.

Ce secteur a lui aussi fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée en 2006. Le parti d'aménagement est amendé à la marge, dans un souci de mise en cohérence et d'uniformisation des dispositions réglementaires. L'épannelage maximal (28,00 m et R+8) est maintenu ainsi que les règles de prospect

Le périmètre de cette zone est étendu du site des berges du Lez et de l'Avenue de la Pompignane au secteur du pôle d'échange Charles de Gaulle. Cette extension se veut conforme à une logique d'entrée de ville marquée sur ses deux côtés latéraux et donc soumise à une seule et même réglementation.

L'effet « miroir » escompté s'appuiera sur les espaces publics de la station Charles de Gaulle mais devrait également fonder l'avenir du site sur la mise en place d'une véritable esplanade surplombant le Lez, offrant des terrasses et des activités en rez de chaussée.

- **le secteur 6UB** correspondant au périmètre d'opération d'aménagement des « carrières du Mas de Rochet »

Le périmètre de ce secteur se définit par référence aux fronts de falaise qui encadrent le site et par une logique d'accès commune.

Le parti d'aménagement ainsi défini est traduit dans le PLU à travers un règlement spécifique au nouveau secteur 6UB, issu du secteur 3UB.

Les spécificités réglementaires du secteur s'attachent à la localisation (linéaires d'activités) des locaux d'activités prescrits, aux conditions d'accès, gabarits de voies, règles de stationnement, de hauteur, d'implantation...

Ce régime est précisé par une orientation d'aménagement et de programmation permettant une application circonstanciée des règles ainsi définies (affectations, hauteur, accès...)

**3) Des linéaires d'activités faisant l'objet de règles particulières le long des voies majeures** ont été repérés aux documents graphiques. Ils concernent les secteurs UB, 1UB, 2UB, 3UB et 6UB.

L'objectif principal est de créer de véritables boulevards urbains et d'encadrer le plus rigoureusement possible les constructions à leurs abords à travers des règles d'urbanisme spécifiques.

Un périmètre de desserte « tramway » est précisé graphiquement en plan de zonage et correspond à un corridor de 300 m de large à compter de l'axe de la plate forme « Tramway ». Cette distance est retenue pour tenir compte des conditions réelles de desserte piétonne et rejoint en fait la distance généralement citée en référence, plus proche de 500 m en ligne droite.

Ce périmètre permet de justifier une approche différenciée du stationnement et de contraindre un développement anarchique des capacités, contradictoire avec l'offre de transport en commun. Le dispositif réglementaire traduit cette action par un plafonnement minimaliste des places et des conditions d'implantation à la fois qualitatives et restrictives.

**Pour répondre à un aménagement d'ensemble cohérent sur tout l'axe considéré, les dispositions suivantes ont été retenues :**

- Du point de vue des affectations :

- . Planter les constructions en priorité à l'alignement (en front de la voie) suivant un principe de bande principale (au droit de la voie) et de bande secondaire (en arrière de la bande principale). **NB : Cette logique ne vaut pas en secteur 6UB en raison de la topographie et profondeur particulières du site ainsi que de l'opportunité de définir un parti d'aménagement moins linéaire.**
- . Instaurer une diversité urbaine n'interdisant que les affectations nuisantes (industrie) ou peu valorisantes (entrepôt)
- . Imposer la réalisation de 27 % de logements sociaux dans tout projet représentant une SHON d'habitat supérieure ou égale à 2.000 m<sup>2</sup>. Ce seuil est fixé à ce niveau par évaluation de la taille d'opération (et donc d'économie de projet) minimale pour assimiler cette exigence. Cette norme est conforme aux PLH et SCOT.
- . Réguler l'accueil des commerces et de l'artisanat par des seuils de superficie (500 m<sup>2</sup> pour le commerce et 100 m<sup>2</sup>, **1000 m<sup>2</sup> par local en secteur 6UB**) permettant de privilégier une multiplicité d'implantation d'activités de taille mesurée et adaptée à des fonction de proximité et de centre urbain.

- La constitution d'une façade urbaine :

Le PLU organise à la fois des continuités de linéaire de bâtiments et des coupures, des transparences nord-sud vers les espaces naturels situés au de la de la voie ferrée.

Le caractère semi-continu du boulevard urbain repose sur une règle d'implantation imposant l'implantation du bâtiment sur au moins une limite séparative.

La possibilité de coupure s'opère par la réalisation d'espaces libres réglementés notamment dans sa typologie d'aménagement, sa largeur et au regard du schéma pluvial communal.

Une annexe du règlement illustre l'aménagement « type » souhaité d'une parcelle selon qu'elle se situe en longueur ou en largeur par rapport à la voie.

- Concernant le stationnement :

Les normes évoluent selon que la parcelle est située ou non dans le périmètre de desserte du tramway. En dehors du périmètre, la norme retenue est classique et n'affecte pas notablement la norme pré existante. A l'intérieur du périmètre, la norme est plafonnée à des niveaux relativement faibles et fluctuant selon les affectations : Les habitations sont soumises à un plafond de deux places par logement ce qui est classique et ne fait que contrarier l'évolution vers la sur motorisation des ménages. La règle est plus volontariste pour les activités pour constituer une incitation forte des salariés et des clients à l'usage du tramway.

Les zones 2UB, 3UB et 6UB sont situées en dehors de ce périmètre de desserte ce qui allège cette contrainte et ce d'autant plus que les prescriptions sur la nature du stationnement ne s'y appliquent pas non plus : stationnement majoritairement en souterrain, interdit en façade principale le long de l'axe.

Ces dernières règles visent des objectifs esthétiques (et non plus d'incitation aux modes doux) en s'efforçant de proscrire les parcs de stationnement placés en devanture des bâtiments. Le modèle est celui d'une façade urbaine, précédée uniquement d'espaces de

trottoirs et offrant au regard des vitrines qualitatives et attractives. Le stationnement retrouve sa place accessoire, quelque soit l'activité, commerciale ou non, et il est donc repositionné en dessous ou à l'arrière du bâtiment. La densité admise sur le secteur l'est notamment pour autoriser ces contraintes et leur conférer la faisabilité technique et économique.

- Concernant la volumétrie des immeubles :

Les gabarits des constructions sont adaptés à ceux de la voie avec des hauteurs maximales de 10 mètres avec au plus 3 niveaux (R+2 et attique).

L'intérêt de ce modèle est d'être proportionné à la largeur de l'espace public de voirie.

Ce niveau mesuré correspond à la volonté d'organiser la greffe de ces quartiers en mutation avec les quartiers résidentiels qui continueront à les juxter. Le modèle résidentiel repose sur une norme en R+1 qui ne sera pas écrasé par une émergence limitée à un niveau.

La possibilité d'attique partielle répond au souhait de diversité architecturale mais ses conditions de retrait (angle de 45°) et de proportion (Surface d'attique limitée à 30 % de la SHON du niveau inférieur) assurent une insertion harmonieuse dans le site.

Le secteur de Vert Parc (ex zone UB3) bénéficiait de hauteurs autorisées supérieures mais, outre son urbanisation quasiment achevée, cette hauteur tendait à permettre une prévention acoustique efficace à l'opération des « Jardins de Vert Parc ». Cette hauteur est réduite mais le secteur gagne une capacité de construction accrue, passant d'un COS de 0,50 à un COS de 1,5.

- Les règles d'implantation.

Il s'agit de favoriser des décrochés de façades dans des proportions encadrées. Un modèle alternatif est retenu retenant le principe d'implantation à l'alignement de la voie publique ou à 2 mètres. Ce système alternatif est préconisé par la Communauté d'agglomération de Montpellier dans le SCOT, dans un souci de lisibilité des dispositions et de souplesse. Le prospect « classique » de 5 mètres cesse d'être la référence puisque ses finalités (permettre un élargissement, dégager une capacité de stationnement perpendiculaire) sont déjà satisfaites ou rejetées.

Les règles d'implantation sont assorties de capacités dérogatoires permettant des expressions architecturales (Casquettes, saillies...) qui améliorent la qualité du traitement sans remettre en cause les perspectives globales.

- Le secteur UB est appréhendé comme un secteur actuel ou à terme de densité moyenne où un pourcentage de 20 % d'espaces libres, plantés en pleine terre doit être maintenu. Cette disposition tend à jouer un double rôle de rétention hydraulique à la parcelle en évitant une imperméabilisation totale des parcelles et en y garantissant un traitement paysager.

- Une densification raisonnée.

La zone UB et ses secteurs sont orientés vers une tendance de mutation et de densification « à intensité variable » selon les enjeux, atouts et perspectives développés par chacun d'entre eux. La densité la plus forte est garantie en secteurs 1UB et en même temps contrôlée par le biais d'autres règles (hauteur, prospects...). Le COS est fixé à 1,5 en secteur UB, 0,75 en secteurs 2UB et 3UB et 0,9 en secteur 6UB.

**4) La création de quatre secteurs 1UB correspondant à des polarités urbaines (principales transparences Nord-Sud sur l'Avenue de l'Europe) et la définition d'orientations d'aménagement particulières sur ces secteurs s'inscrivent dans la continuité de ces objectifs de structuration des voiries majeures.**

L'objectif étant sur ces secteurs de l'Avenue de l'Europe de favoriser l'émergence de « polarités urbaines » créant des accroches structurées et interrompant le risque de monotonie de l'axe.

Ces polarités sont marquées par les principes d'urbanisme suivants :

- Implantation des constructions en ordre continu suivant les indications graphiques portées dans les orientations d'aménagement particulières. La façade urbaine continue devient un principe plus ferme qu'ailleurs puisqu'il s'applique à des carrefours où les transparences paysagères n'ont pas de place. La logique s'axe alors sur l'optimisation des espaces ouverts au public.
- Limitation des accès automobiles directs sur l'Avenue de l'Europe. Cette prescription tend à considérer prioritaire les espaces piétonniers et donc à limiter les interruptions par des accès de véhicules. Cette approche rejoint d'ailleurs des préoccupations de sécurité (création d'accès à proximité de carrefours toujours délicate) et d'esthétisme architectural (traitement de façade grevé de portails d'accès ou de rampes d'accès)
- Le stationnement est logiquement contraint par une mise en souterrain imposée souvent de fait par la configuration parcellaire mais aussi par la densification espérée et la volonté de voir s'élever des façades d'immeubles au droit d'espaces publics libres de tout véhicule.
- La hauteur maximale des constructions est plus élevée que sur le reste du linéaire de l'Avenue à savoir 13,50 mètres avec au plus 4 niveaux (R+3 et attique). Le souci d'intégration au tissu environnement se retrouve dans les contraintes et limites imposées aux attiques (retrait, superficie). Cette altimétrie se veut supérieure mais mesurée au regard du gabarit du boulevard, du rythme d'accroissement démographique visé (128 logements/an) et de l'échelle d'une ville de 15.000 habitants structurée autour d'un habitat résidentiel.

Cette altimétrie supérieure permet aussi à la polarité située en face du site de la station Charles de Gaulle de se positionner de façon cohérente. L'épannelage ambitieux de l'entrée de ville, qui atteint 28 m et R+8, peut s'appuyer sur la polarité d'une hauteur maximale de 17 m avant de rejoindre le modèle moyen de développement urbain de l'Avenue de l'Europe, avec une hauteur maximale de 13,50 m.

- Le COS est fixé à hauteur de 2. Il est supérieur au reste de la zone UB et très nettement au dessus des densités admises au titre du POS (de l'ordre de 0,5 en moyenne)
- Les prospectes et les orientations d'aménagement particulières assurent l'aménagement privilégié d'espaces piétonniers ouverts au public. L'emprise publique est optimisée et traitée de façon qualitative par leur minéralisation ou leur végétalisation.

La qualité visée est conférée par un choix privilégiant le traitement végétal par arbre de haute tige. Ce choix tient compte des emprises disponibles, de l'aspect très minéral de la future Avenue de l'Europe et d'un climat méditerranéen où l'ombrage confère une qualité supplémentaire au cheminement et donc aux vitrines.

Une palette végétale organise le choix des essences dans un souci de cohérence vis-à-vis des essences pré existantes ou mises en place par l'opération « tramway ». Les essences retenues l'ont été sur la base de critères d'esthétique, de résistance, d'entretien, de caractère non allergisant, de rapidité de croissance, de qualité d'ombrage et bien sur d'esthétique.

**5) Le périmètre d'influence du tramway institué afin de préciser des règles de stationnement particulières** complète les orientations retenues notamment sur le corridor de l'avenue de l'Europe (secteurs UB et 1UB) et affirme surtout la volonté de la commune de réduire les déplacements motorisés sur l'agglomération.

## 6) Périmètres délimités au titre de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

A l'occasion de la révision du Plan local d'urbanisme, approuvé par une délibération du 29 juin 2007, deux périmètres et servitudes ont été délimités dans le PLU au titre de l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme afin de maîtriser les conditions et la teneur de l'urbanisation de deux sites dans l'attente d'un projet d'aménagement global :

- autour de la place Charles-de-Gaulle,
- dans le secteur des anciennes carrières du Mas de Rochet ».

L'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme dispose : « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à :

- a) interdire sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la Commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation , le changement de destination, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes sont toutefois autorisées ; (...) »

Ces deux périmètres et servitudes ont été délimités en 2007 afin de créer une servitude permettant à la commune de limiter l'urbanisation pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU :

- Ilot Charles-de-Gaulle (secteur 5UB) : la situation en entrée de ville de cet îlot conjugée au transfert de la gendarmerie sur un site proche du Palais des Sports confère à ce site un enjeu tout particulier.

Ainsi, il avait été jugé opportun en 2007 d'éviter à court terme toute construction nouvelle qui pourrait compromettre la qualité de cette entrée principale de l'agglomération ou rendre son traitement plus onéreux.

La majorité du site (gendarmerie) est aujourd'hui propriété communale ce qui garantit la globalité de l'aménagement.

- Secteur du Mas de Rochet (secteur 3UB) : Le secteur limitrophe du Boulevard G. Frèche dispose d'un foncier non bâti d'une surface représentant environ 3 hectares. Cet espace supporte un bâti composé surtout d'entrepôts, sujet à spéculation et mutation.

Depuis 2007, les conditions et principes d'aménagement dirigeant l'ouverture à l'urbanisation de e secteur ont pu être définis. Un parti d'aménagement tenant compte de ce cadre est aujourd'hui en phase d'élaboration, les phases opérationnelles devant s'amorcer à court terme.

L'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme fixe une durée d'effet limitée de cette servitude « pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la Commune d'un projet d'aménagement global ».

La troisième modification du PLU acte formellement la caducité des servitudes inscrite sur ces deux périmètres de l'Ilot Charles-de-Gaulle (secteur 5UB) et du secteur du Mas de Rochet (secteur 3UB).

Le PLU ayant été approuvé par une délibération du 29 juin 2007, ces servitudes sont aujourd'hui caduques.

**6) Il est également rappelé que la zone UB est concernée sur certaines parties par le risque inondation et surtout par le risque géologique**

Ces risques ont été reportés sur les documents graphiques du PLU. Le pétitionnaire doit alors se référer aux dispositions générales du règlement ainsi qu'aux annexes du PLU.

Cette contrainte sera prise en compte dans l'aménagement des sites.

### **III-2-1-3 Zone UC**

La zone UC, qui n'existait pas en tant que telle dans l'ancien POS, correspond à la **ZAC des Allées de César** (anciennement classée IINA3b) qui a été réintégrée dans le PLU tel que le prévoit la loi SRU.

Le périmètre de la ZAC est aujourd'hui entièrement urbanisé. Son découpage en secteurs numérotés de I à VI dans l'ancien PAZ (Plan d'Aménagement de Zone) et l'essentiel de son règlement correspondant à l'ancien RAZ (Règlement d'Aménagement de Zone) ont été maintenus, tout comme les dispositions relatives aux clôtures qui ont été annexées au règlement du PLU.

Seules quelques adaptations ont été apportées pour être cohérent avec les dispositions réglementaires du reste du territoire castelnaudien concernant principalement les voies, accès (intégration des préconisations sur les déplacements doux...), stationnement ou encore les réseaux (intégration du schéma pluvial communal,...).

Les affectations ont été globalement maintenues, quelques nuances de taille de commerce ou d'artisanat étant rajoutées pour privilégier la qualité de vie des résidents en incitant l'implantation d'établissements de proximité.

La densité du quartier fonde un pourcentage d'espaces minimal de 10 % soit la norme la plus réduite sur la commune.

La densité n'a pas évolué, la traduction du RAZ se faisant par réitération des tableaux de répartition des droits à construire par secteurs et sous secteurs.

### **III-2-1-4 Zone UD**

La zone « UD » est une zone résidentielle, traditionnelle et à faible densité qui comprend les zones UD de l'ancien POS ainsi que les anciennes zones résidentielles IINA1, IINA2, IINA3a, IINA5, IINA désormais urbanisées.

Elle accueille les constructions en ordre discontinu et en général en recul par rapport à l'alignement du domaine public.

Elle regroupe essentiellement les quartiers résidentiels périurbains. La morphologie bâtie peut cependant varier en fonction de la structure urbaine.

### **Elle est composée de cinq secteurs :**

- un secteur UD correspondant à la majorité de la partie urbaine centrale de Castelnau-le-Lez à dominante pavillonnaire,
- un secteur 1UD situé dans le quartier de la Colline des Cystes, du Clos des Garrigues,
- un secteur 2UD situé à proximité du Parc d'activités artisanales des Garrigues,
- un secteur 3UD correspondant en grande partie au secteur du Domaine des Oliviers,
- un secteur 4UD situé au Nord Est de la Commune, non raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées et où l'assainissement autonome est donc autorisé.

Parmi les principales distinctions entre secteurs, figure l'interdiction d'implanter en secteurs 3UD et 4UD de l'hébergement hôtelier, des commerces, de l'artisanat et des bureaux afin de ne pas éparpiller les activités à travers tout le territoire communal et de préserver le caractère résidentiel de ces quartiers. Les petits commerces et locaux artisanaux sont admis sur les autres secteurs.

### **Le secteur UD :**

Le périmètre du secteur UD correspond en grande partie à l'addition des secteurs UD1, UD2 et IINA1 (Salaison, Pioch Pelat) dont les différences ne s'attachaient qu'à la superficie minimale des parcelles (disposition rendue obsolète par la Loi SRU) et par le régime d'assainissement, organisé désormais vers le raccordement collectif.

Il comprend également le secteur du « village » et de l'Impasse Vié qui se rattachent à l'évidence à l'identité villageoise et au centre historique et dont la commune ne souhaitait pas organiser la mutation. Sur ce dernier secteur, très réduit, les règles de hauteur et de densité sont réduites de 12,50 m et 0,40 de Cos à 8,50 m et 0,30 de COS en tenant compte de la quasi absence de bâtiments atteignant cette hauteur et à la cohérence de proposer une réduction corrélative du COS et de la hauteur.

Ce secteur UD englobe une partie du site des ateliers municipaux pour la partie non concernée par le projet d'extension du cimetière du Champ Juvénal. La commune souhaite ainsi organiser à moyen terme la cession du site (regroupé sur le pôle technique Avenue des Compagnons) et l'émergence d'un projet immobilier s'insérant dans le quartier par l'application des mêmes règles, peu perceptible depuis le parcours sportif du fait de sa situation encaissée.

Enfin, le périmètre intègre le Mas du Miradou jusqu'ici rattaché à un secteur NDn. Ce rattachement chirurgical s'opère pour conférer à cet élément du patrimoine castelnavien les conditions d'une réhabilitation salvatrice. L'espace boisé classé n'est pas touché par cette réforme : Il s'agit donc de permettre la reprise du bâti sans modifier la qualité de son écran végétal.

Dans un souci d'uniformisation de son régime, le secteur UD voit son coefficient d'occupation des sols confirmé à 0,30, soit la densité déjà acquise sur l'immense majorité de sa superficie.

La zone UD est concernée également par le risque géologique, essentiellement dans sa partie Sud, sur les quartiers de la Volhe et du Pioch Pelat.

Les fronts de falaise à risque ont été reportés sur les documents graphiques du PLU. Le pétitionnaire doit se référer aux dispositions générales du règlement ainsi qu'aux annexes du PLU.



### **Le secteur 1UD :**

Il correspond aux quartiers de la colline des Cystes, du Clos des Garrigues et du secteur de l'Ecole Saint Exupéry.

La spécificité du secteur réside dans le niveau de COS qui est maintenu à hauteur de 0,35 soit celui valant déjà sur le secteur dominant IINA2. Cette généralisation des capacités de construction tend à maintenir les droits acquis et d'admettre des extensions à la marge dans un secteur de la Colline des Cystes sur des parcelles très réduites.

Le PLU supprime la possibilité virtuelle existant en secteur IINA3a (Colline des Cystes) de déroger à la hauteur maximale, fixée à 8,50 m, « pour des immeubles collectifs s'intégrant dans une opération d'ensemble ». Cette possibilité perd tout intérêt puisque le quartier est entièrement urbanisé.

### **Le secteur 2UD :**

Le nouveau secteur 2UD bénéficie d'un COS légèrement plus élevé que les quartiers limitrophes mais exactement maintenu au niveau déjà acquis (soit 0,50). Ce COS tend à favoriser le réinvestissement urbain dans un secteur s'inscrivant comme un espace intermédiaire entre zone de grand artisanat et secteur d'habitat et d'équipement scolaire. L'évolution du PLU sur ce secteur 2UD organise une « greffe » entre ces deux logiques en organisant un aménagement « écran » composé d'activités non nuisantes et d'habitat.

La hauteur maximale est admise à hauteur de 10 m avec au plus trois niveaux pour tenir compte de la hauteur des bâtiments artisanaux existant, sensiblement de cette hauteur, et de la situation dominante du site vis-à-vis du secteur d'habitat et de l'école Saint Exupéry.

### **Le secteur 3UD :**

Le périmètre du secteur 3UD englobe le secteur IINA5, c'est dire la ZAC du Domaine des oliviers. Il comprend également les parcelles issues de la zone limitrophe IINA mais qui sont raccordées ou raccordables au réseau d'assainissement collectif.

Les conditions d'urbanisation y sont restituées, notamment par un COS de 0,20 et des règles d'implantation reconduites.

### **Le secteur 4UD :**

Le périmètre du secteur 4UD reprend l'essentiel de la zone IINA et il est défini sur la base d'un critère technique d'aptitude à bénéficier de réseau collectif d'assainissement.

Le projet de schéma directeur d'assainissement de la communauté d'agglomération de Montpellier définit un zonage déterminant la vocation des secteurs à être ou non raccordés à terme à ce réseau. Le périmètre du secteur 4UD reprend cette délimitation in extenso et fonde son régime réglementaire sur cette spécificité, notamment en maintenant la règle de superficie minimale de parcelles à 2000 m<sup>2</sup>.

Cette superficie, selon ce schéma, correspond à l'espace minimal nécessaire pour assurer un épandage des effluents efficace compte tenu de la géologie des sols, c'est-à-dire respectueux des normes d'hygiène. Cette considération technique obligatoire motive la seule

exception admise par la Loi SRU qui contraint les PLU à ne plus limiter cette superficie parcellaire, dans une finalité de renouvellement et de solidarité.

Les secteurs 3UD et 4UD voient leur coefficient d'occupation des sols respectif maintenu à 0,20 et 0,10 dans un souci de stabilisation de ces quartiers résidentiels. On notera d'ailleurs que ce statu quo se justifie par la capacité de densification de ces quartiers induite par une autre incidence de la Loi SRU : En supprimant la possibilité de nuancer l'affectation « habitation » en fonction de son caractère individuel ou collectif, la Loi et donc le PLU autorisent implicitement la multiplication du nombre de logement au sein d'un même bâtiment.

L'accroissement des droits à construire n'aurait fait que favoriser l'émergence anarchique d'habitat accessoire : résidences organisées en copropriété, logement étudiant à domicile...

La commune préfère organiser spatialement ce type d'habitat sur des sites adaptés, notamment du point de vue des transports.

### **III-2-1-5 Zone UE**

La zone UE est destinée à accueillir, à titre principal, des activités économiques (bureaux, services, hébergement hôtelier,...), commerciales, industrielles et artisanales.

**Elle comprend quatre secteurs distincts :**

- le secteur UE correspondant au quartier du Mas du Rochet et des Parc d'activités Castelnau 2000 et Jean Mermoz,
- le secteur 1UE correspondant au parc d'activités commerciales de l'Aube Rouge,
- le secteur 2UE correspondant au parc d'activités artisanales de la Garrigue,
- le secteur 3UE correspondant au secteur de la Clinique du Parc.

La distinction entre chaque secteur s'est essentiellement opérée sur le type d'activité autorisé pour préserver des fonctions à la fois claires et distinctes de chaque zone d'activité (évitant ainsi le risque de mutations incontrôlées de leur fonction dominante) et pourvoir répondre aux différentes demandes.

Ainsi les **fonctions dominantes** des différents secteurs sont les suivantes (même si plusieurs destinations peuvent être autorisées dans un même secteur) :

- Le secteur UE du Mas de Rochet et de Jean Mermoz : **fonction de santé, de bureaux et de services mixte.**

Le secteur abrite d'une part les secteurs d'activités tertiaires de Castelnau 2000 (qui a sollicité le maintien de ses règles spécifiques) et de Jean Mermoz (interdiction de l'hébergement hôtelier) et, d'autre part, le secteur des Cliniques.

Le PLU maintient les conditions de développement des établissements de soins.

Le reste du secteur s'inscrit dans une logique de maîtrise communautaire : L'opération « Jean Mermoz » de plus de douze hectares relève de la Communauté d'agglomération de Montpellier et la globalité du secteur vient de faire l'objet de la part du Conseil d'agglomération d'une décision du 26 septembre 2006 instituant un périmètre d'études, en vertu de l'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme.

La finalité demeure l'activité mais la volonté de prévoir un cadre cohérent d'aménagement subordonne désormais l'urbanisation de ce secteur à l'élaboration d'un schéma global.

Nonobstant ce périmètre d'études, le régime réglementaire de ce secteur UE confirme pour le moment ses bases actuelles soit un COS de 0,5 et une hauteur maximale légèrement rehaussée à 14 m (au lieu de 13 m). Les évolutions ultérieures éventuelles se feront à l'occasion des études à mener et sur la base d'une concertation menée avec la Commune et les établissements et propriétaires intéressés.

- Le secteur 1UE de l'Aube Rouge répond à une **fonction commerciale**.

De façon générale, le secteur évolue vers une diversification des activités admises pour ériger des « pôles de service » plus conviviaux, admettant des services de proximité (coiffeur, banques, vétérinaires...) à proximité du commerce.

Certaines affectations sont cependant marquées par une interdiction : l'entrepôt, les bureaux, l'industrie, et le grand artisanat (c'est à dire supérieur à 100 m<sup>2</sup> de SHON hors extension mesurée de l'existant).

L'évolution spontanée du secteur vers le bureau est contrecarrée de façon souple en admettant ces bureaux uniquement quand ils sont conçus de façon accessoire à une activité admise dans le secteur. Les implantations de bâtiments tertiaires sont en effet organisées sur d'autres secteurs géographiques.

La hauteur maximale des bâtiments y est fixée à 10 m et R+2 au terme d'une analyse historique de la zone constatant qu'aucun bâtiment ne « consommait » la hauteur maximale admise (soit 13 m), un seul bâtiment atteignant 10 m. Cette hauteur de 10 m correspond à une norme qualitative de bâtiments commerciaux, éventuellement sur plusieurs niveaux. Il semblait également logique de ne pas laisser perdurer un modèle altimétrique plus élevé sur cette zone que sur les secteurs 1UB et UB qui lui font face et qui constituent le modèle architectural optimal.

Les implantations en limite séparatives, admises dans le cadre du lotissement d'origine et donc assez fréquentes sur le site, sont rendues à nouveau possible pour tenir compte des besoins d'expansion et de l'absence de considération de nuisance pour des bâtiments d'activité. La condition de réalisation de mur coupe feu est supprimée car largement obsolète.

Le périmètre du secteur reprend celui de la zone IVNAa et le COS demeure à 0,5.

- Le secteur 2UE de la Garrigue maintient sa **vocation artisanale**

Les limites du secteur sont amputées d'une partie du parc de la Garrigue situé de part et d'autre de l'Avenue A. Ampère et constitutive du secteur « intermédiaire » 2UD.

La quasi intégralité des règles d'urbanisme y est maintenue exceptée l'interdiction des logements de gardien et de fonction qui ne remet pas en cause l'existant. Les bureaux demeurent interdits, ainsi que l'hébergement hôtelier et le service.

Le secteur garde sa spécificité fondée sur l'artisanat, l'industrie, le commerce et l'entrepôt. Le COS demeure à 0,50, peu de pression émanant de ce secteur urbanisé. La hauteur maximale demeure à 10 m, le nombre de niveaux étant précisé (R+2)

- Le secteur 3UE de la Clinique du Parc correspond à une **fonction de santé** d'intérêt général.

Le périmètre de ce secteur reprend celui de la zone UB2 en supprimant la partie qui s'avancait sur le site inondable des berges du Lez. La spécificité des enjeux, du site et des objectifs visés suffit à légitimer un tel périmètre spécifique.

La réglementation du secteur explicite des règles d'urbanisme pour définir un cadre juridique au développement maîtrisé de l'établissement. Ce développement se veut organisé pour tenir compte du statut de centre d'urgence, de l'intérêt d'étendre les services médicaux et prestations de service public. Il veut également appréhender la situation stratégique de la Clinique, les caractéristiques topographiques du site et son contexte environnemental.

La spécificité sanitaire du site est confirmée avec l'interdiction de commerce, artisanat, industrie et entrepôt.

A cet effet, la révision du PLU acte un COS fixé à hauteur de 1,35 pour tenir compte des emprises au sol effectives, de la densité acquise et à organiser. Ce coefficient crée les conditions d'une expansion mesurée de l'établissement et l'encadre par d'autres règles.

Parmi elles, la règle de hauteur fixe désormais une norme maximale à 30 m avec au plus 8 niveaux, soit exactement la hauteur effective maximale du bâtiment en place.

Les règles d'implantation vis à vis du domaine privé sont déterminées et soumettent la Clinique aux mêmes prospects que les secteurs UE et 1UE, soit un système alternatif d'implantation soit en limite séparative soit à cinq mètres de cette limite. Dans un souci d'uniformisation, les règles d'implantation des constructions sur une même propriété sont déterminées et soumettent la Clinique aux mêmes prospects que tous les autres secteurs UE soit un recul entre bâtiments au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ( $L = H/2$ ).

La règle d'emprise au sol, fixée à 50 % pour les autres secteurs UE, demeure écartée car elle ne correspond ni à la réalité effective ni à la finalité d'occupation de l'espace. De même, les règles d'implantation vis à vis du domaine public sont inchangées avec un prospect de principe à 5 mètres.

Les règles de stationnement automobiles sont maintenues avec une place pour deux lits (au lieu de 50 places pour 100 lits...) mais le stationnement des deux roues est désormais contraint comme l'ensemble du territoire communal.

Le secteur 3UE est considéré comme un espace dense où « toute nouvelle construction doit posséder au minimum 10 % d'espaces libres »

Les logements de fonction ou de gardiennage sont désormais interdits dans tous les secteurs UE.

Cette position confirme les orientations de la Communauté d'agglomération de Montpellier en la matière et se fonde sur différents constats concordant : Le gardiennage sur place est ou peut être remplacé par des solutions alternatives (alarme, télésurveillance...). Le logement de fonction n'est pas pertinent pour des établissements de type commercial ou artisanal. Il dérive dans le temps, ou parfois dès l'origine, vers un habitat à part entière, au cœur de secteurs inadaptés et supportant des nuisances injustifiées. Paradoxalement, l'activité devient gênée par les conditions d'habitat, trop souvent déclinées sous forme de conflits antinomiques de voisinage.

Ces secteurs UE sont considérés comme relevant des parties moyennement denses de la commune et doivent conserver 20 % d'espaces libres pour contribuer à la limitation de l'imperméabilisation. Cette exigence vaut pour ces secteurs d'activité où l'imperméabilisation massive des parcelles accompagne souvent des emprises de voirie importantes.

### **III-2-1-6 Zone UP**

La zone UP est une zone vouée exclusivement à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Le PLU prévoit l'extension de la zone d'équipement public qui a permis l'accueil des ateliers municipaux, du cimetière, du palais des sports, du point propreté, du lycée Pompidou et de ses équipements sportifs. A court terme, l'implantation de la gendarmerie marquera la saturation du site. La commune organise donc la réservation d'un site propriété de la commune.

Le périmètre reprend celui de la zone IINA4 et l'inscrit en zone urbaine équipée. Le site des ateliers municipaux est exclu du périmètre pour organiser sa mutation à moyen terme. Le périmètre est étendue dans un souci de cohérence à l'ensemble du pôle d'échange Sablassou (dont un espace réservé de 15.000 m<sup>2</sup> où l'implantation d'une médiathèque intercommunale est envisagée.)

L'extension mesurée de cette zone englobe également un secteur de 35.000 m<sup>2</sup> situé en face du lycée G. Pompidou et le long du linéaire de tramway. Desservi directement par l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, ce secteur de 35.000 m<sup>2</sup> est réservé pour des équipements publics dont l'EHPAD qui occupera à court terme environ 8.000 m<sup>2</sup>.

La desserte est assurée depuis le rond point faisant face au lycée Pompidou, aménagé à cet effet.

Le règlement de la zone inscrit cette affectation limitée aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Pour le reste, son dispositif est proche de celui des autres zones urbaines d'habitat, avec des prospects de 5 m vis à vis du domaine public, de 4 m vis-à-vis du domaine privé. Le stationnement répond aux mêmes principes à savoir des normes d'intensités variables selon la proximité du tramway. Le secteur est majoritairement inclus dans ce périmètre de desserte ce qui induit des règles de stationnement plafonnées.

La hauteur et le COS demeurent non réglementés comme il est possible de le prévoir concernant des bâtiments d'intérêt collectif.

### III-2-2 Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant les lettres « AU ».

Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Elles comprennent :

- a) la zone 0AU (Sablassou), faisant l'objet d'une orientation d'aménagement particulière.
- b) la zone 1AU.
- c) La zone 2AU (Caylus) faisant l'objet d'une orientation d'aménagement particulière.

#### III-2-2-1 Zone 0AU

L'accueil de nouvelles populations s'opère 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. 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 prévaudront sur ces secteurs :

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

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 ces deux secteurs 0AU, le PLU reprend cette dynamique à travers un niveau de développement urbain d'intensité B qui induit une équivalence de 30 à 50 logements/hectare ou plus de 4.000 m<sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre Nette par hectare. Cette référence vaut pour les sites de Sablassou et du secteur du Mas de Caylus.

La zone **0AU** est une zone mixte réservée pour une urbanisation future où les équipements de viabilité sont absents, insuffisants ou incomplets et où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

La zone 0AU est donc une zone non constructible à court terme dans l'attente de l'établissement d'un projet d'aménagement d'ensemble (type ZAC) et de la réalisation des équipements nécessaires.

**L'urbanisation partielle ou totale de la zone est ainsi subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.**

Est ainsi concerné le quartier du Sablassou qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement particulières.

Nonobstant cette condition de modification ou de révision du PLU subordonnant l'urbanisation du site, le PLU trace les principes réglementaires acquis dès aujourd'hui et à préciser ultérieurement :

Les règles établies par ailleurs sur les accès et voiries, sur les réseaux, le stationnement et les espaces libres (densité moyenne) sont explicitées pour constituer des références imposées aux procédures à venir.

A titre conservatoire, toutes les affectations sont logiquement bloquées dans l'attente d'un projet d'aménagement d'ensemble. Le COS n'est pas déterminé dans la même optique. Seuls les travaux mesurés sur l'existant sont admis pour tenir compte du mitage et des aspirations familiales des riverains. Ces possibilités sont encadrées par des seuils maximaux de superficie de logement tendant à assurer un logement décent (150 m<sup>2</sup>) sans dégager de possibilité opérationnelle spéculative. Les règles de prospect sont donc précisées pour encadrer ces extensions.

### **1) Le secteur du Mas de Caylus (2AU)**

Des opérations d'aménagement maîtrisées, destinées 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.

Selon le niveau de développement urbain d'intensité B, cette programmation devrait induire une offre d'environ 600 équivalents logements.

Le périmètre du secteur 0AUa est fixé essentiellement selon la réalité du terrain : Au Sud, la limite du Chemin de Caylus s'impose comme un point bas visuel, une rupture fonctionnelle et la limite de la bande naturelle de Courtarelle qui mène au Lac du Crès. A l'Ouest, le secteur jouxte le Domaine urbanisé du Domaine des Oliviers avec lequel il établira une transition harmonieuse, ces deux secteurs partageant la proximité de la station terminus de Jacou. Au Nord et à l'Est enfin, la limite communale avec la commune de Jacou s'impose comme une limite administrative.

Cette programmation fait l'objet d'une orientation d'aménagement particulière et devra s'opérer au travers du recours à la procédure de ZAC ou d'opérations d'aménagement maîtrisé pour conférer à ce site une qualité d'aménagement en adéquation avec son environnement.

La commune a souhaité préserver également les alignements d'arbres « monumentaux » repérés aux documents graphiques. Les futures constructions devront ainsi s'implanter à 15 mètres minimum de l'axe de ces alignements d'arbres et tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce.

## **2) Le secteur de Sablassou (0AUb)**

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,

Le périmètre du secteur 0AUa est défini selon un faisceau de critères objectifs, à savoir :

- les limites hydrologiques du bassin versant, établies par le BET BCEOM et fondant le schéma directeur pluvial.
- un périmètre de desserte par le tramway défini depuis la station Notre Dame du Sablassou et s'étirant sur 300 m de rayon.
- Les limites paysagères qui se fondent elles aussi sur la topographie et restreignent la consommation d'espaces visuels.

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.

La page 241 est modifiée comme suit :



- 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.

L'orientation d'aménagement particulière propre à ce secteur 0AUb s'inscrit dans la continuité de celles de l'Avenue de l'Europe afin de cadrer le développement de l'habitat et des activités sur ce secteur en cohérence avec l'ensemble du parti d'aménagement de la plaine sud.

Le PLU appréhende de façon équilibrée et juste les droits des riverains résidents sur le site qui ont exprimé à de multiples reprises des souhaits d'extension mesurée de leurs habitations.

Il contrecarre par contre les projets immobiliers spéculatifs et non coordonnés par un dispositif restrictif.

### **III-2-2-2 Zone 1AU**

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation essentiellement économique d'intérêt communautaire par la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

Elle reprend le périmètre de la zone IVNAb mais en exclue les zones équipées et urbanisées (pôle des cliniques, Castelnaud 2000 et opération Jean Mermoz).

Elle se décompose en deux parties séparées par le Boulevard Philippe Lamour pour former une seule et unique opération :

- **L'opération ZAC « Extension du Parc Eurêka »**

La commune de Castelnaud-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 environ 266 000 m<sup>2</sup> de SDP, aura pour but d'accueillir principalement les activités de tertiaire d'affaire, tertiaire technologique, établissement médicaux sociaux, commerces, services de proximité et du logement. Le caractère principal

de la zone demeure néanmoins l'activité à dominante tertiaire. 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.

La zone 1AU est destinée à une urbanisation future organisée où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendraient impropres ultérieurement à l'urbanisation ou rendraient celle-ci plus difficile.

**La zone 1AU est donc une zone constructible sous réserve de la réalisation du plan d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone et de la réalisation des équipements nécessaires correspondants.**

Nonobstant cette double condition de réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone et de réalisation des équipements nécessaires subordonnant l'urbanisation du site, le PLU trace les principes réglementaires acquis dès aujourd'hui et que devra respecter le plan d'aménagement d'ensemble :

La hauteur est rehaussée à 20, 50 mètres, le nombre de niveaux n'étant pas prescrit.

Ce secteur fait l'objet d'un périmètre de sursis à statuer au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme en vertu d'une délibération du Conseil d'agglomération du 26 septembre 2006.

### **III-2-3 Les zones agricoles (A)**

Les réflexions et analyses menées à l'occasion de la révision du PLU ont permis de révéler pleinement la valeur intrinsèque des paysages agricoles.

Ces espaces représentent une valeur considérable dans les consciences collectives et pour l'identité de nos communes.

Sur les territoires périurbains, les terrains agricoles sont trop souvent relégués à la perception de réserves foncières à l'urbanisation, d'espaces voués à subir la consommation urbaine inéluctable, avec des limites qui doivent reculer devant cette expansion urbaine. Le terroir agricole vaut par ce qu'il est aujourd'hui et non par ce qu'il pourrait devenir demain.

Le potentiel agronomique, culturel, historique ou économique de ces terres agricoles semble trop souvent relever de réflexions théoriques condamnées à l'avance par les nécessités et la réalité d'une ville qui devrait consommer l'espace au nom des politiques de logement ou de l'emploi.

L'équilibre à trouver au sein du PLU entre urbanisation et respect des valeurs naturelles et agricoles devient très manichéen dans cette vision réductrice et ressemble alors à un combat écologique perdu d'avance, dont seul le terme reste à définir. Le PLU tente de rompre avec cette vision simpliste en prenant du recul sur cette logique et en valorisant les enjeux de la préservation de ces paysages.

L'analyse des terrains agricoles restant à Castelnau le Lez permet tout d'abord de constater qu'ils représentent encore environ un quart du territoire communal.

Cette proportion est largement sous estimée pour la simple raison que ces espaces souffrent d'un déficit de perception, d'appropriation par la population, du fait de leur enclavement réel. Aucun d'entre eux n'est visible depuis une infrastructure d'importance. Même depuis l'Avenue de l'Europe, aucune percée visuelle ne permet de profiter de la beauté de paysages agricoles situés à quelques mètres de cet axe.

Cette absence de transparence visuelle se double d'un manque de liaisons fonctionnelles qui interdit de fait à tout promeneur, exceptés les rares riverains, de profiter de ces espaces. Les espaces agricoles sont inconnus de beaucoup et donc disparaissent virtuellement du débat.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « A ». Peuvent être classées en zones agricoles, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le PLU définit de façon pragmatique et claire trois types d'espaces agricoles : 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. Cette distinction relève intégralement d'une préoccupation de développement durable.

Les études prospectives du territoire Sud de Castelnau Le Lez menées par la Commune et la Communauté d'agglomération de Montpellier (BET OBRAS) confirment cette dichotomie des territoires agricoles.

- Pour les premiers, la logique consiste à définir les limites géographiques du développement urbain jugé nécessaire. Sur cette base maîtrisée (et remplaçant une logique de consommation au « coup par coup »), l'intérêt général conduit ensuite à assurer à la collectivité une maîtrise globale des sites puis d'organiser l'urbanisation par des procédures d'aménagement d'ensemble du type ZAC, opération d'aménagement maîtrisé et/ou ZAD. Il s'agit notamment, à court terme, des secteurs du Mas de Caylus et du Sablassou et, à plus long terme, de parties centrales des secteurs du Sablas et du Clos l'Armet.

- 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.

Cette ambition rompt effectivement avec la vision manichéenne de l'agriculteur « expulsé » par l'avancée de l'urbanisation et l'intègre dans cet avenir. 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. Bien évidemment, le maintien sur site des exploitations agricoles devra intégrer la réalité des durées d'amortissement de certaines cultures (et notamment la vigne), des mécanismes de conventionnement avec le monde agricole et donc l'intégration des exploitants dans les opérations d'aménagement.

- Pour le troisième type d'espaces agricoles, ceux dont la vocation agricole est consacrée à long terme, 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 maintenus en zone agricole à long terme. Ces garanties de protection à long terme assurent aux partenaires du secteur agricole une lisibilité gage de limitation des jeux spéculatifs et de rentabilité des investissements agraires, notamment de réencépagement.
- 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 du Lapin, le Clos l'Armet, le Domaine de Verchant, le Mas Bertin...

Il s'agit essentiellement du vallon de Courtarelle et de la plaine agricole à l'Est du Chemin du Pech-Saint-Peyre.

Les espaces agricoles consacrés par le PLU concernent trois secteurs essentiels :

### **Les secteurs du Sablas et du Clos l'Armet.**

Ils demeurent soumis à une réglementation de secteur agricole (NCn dans le POS) à titre conservatoire. Le PLU fait preuve de transparence à ce titre. Considéré comme des espaces voués à l'urbanisation à long terme, ils sont affichés comme tel dans le PADD qui précise même le parti d'aménagement qui pourrait y être retenu.

Cette vision globale est le fruit d'une réflexion concertée de la Commune de Castelnaud Le Lez et de la Communauté d'agglomération de Montpellier qui se traduit tant dans le SCOT que dans le PLU : Ce secteur est classé en « site à haute valeur paysagère » dans le SCOT, appellation relevant déjà des secteurs à urbaniser. Il demeure en zone A dans le PLU mais le PADD fait état de sa vocation future (à défaut d'orientation d'aménagement particulière incohérente en zone A).

Sur la base de cette vision, des outils conservatoires peuvent être mis en place pour organiser sur le long terme cet avenir tracé.

Le Conseil municipal a pu solliciter en septembre 2006 l'institution de ZAD, communale pour le secteur du Sablas et communautaire pour le secteur du Clos l'Armet. Cette distinction tient compte des vocations respectives de chacun des secteurs, dominante d'habitat pour le Sablas et dominante d'activités pour le Clos l'Armet. La Communauté d'agglomération de Montpellier confirme cette demande de ZAD sur le secteur du Clos l'Armet par une délibération du 14 novembre 2006.

Cette délibération réitère ces éléments de justification puisqu'il s'agit selon ses termes de :

- « mettre en œuvre le projet urbain (Etude OBRAS) validé par la commune de Castelnaud Le Lez et la Communauté d'agglomération de Montpellier,
- Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat rationnelle,
- Organiser l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- Intégrer les équipements publics dans les opérations de développement urbain,
- Se prémunir contre le risque d'une évolution des valeurs foncières obérant la stratégie opérationnelle dont le recours à des opérations d'aménagement global et maîtrisé. »

Ce secteur tel qu'existant dans le POS (zone NCn) se voit amputé du secteur réduit du Sablassou proche qui relève désormais d'un secteur OAU pour tenir compte de sa réalité et des enjeux spécifiques qu'il véhicule : mitage extrême de l'espace, rattachement à l'Avenue

de l'Europe, proximité du tramway, volonté de constitution d'un pôle multi modal « Notre Dame du Sablassou ».

### **Le vallon de Courtarelle.**

Il constitue la « coulée verte » reliant le Lez au site du Lac du Crès et, à ce titre la deuxième entité naturelle majeure du territoire (avec le Lez).

Sa superficie conséquente et son rôle paysager impliquent une préservation à long terme. Classé en zone A au PLU, ce secteur est protégé également à ce titre par le SCOT. Il joue un rôle complémentaire au secteur naturel qui jouxte le RD 65 et masque l'infrastructure.

Ces terrains agricoles abritent essentiellement des vignes et des cultures de blé dur.

On notera que cet espace est interrompu par un secteur 2N correspondant au site du pôle d'équipements sportifs de Courtarelle. L'inscription d'un secteur naturel au sein d'un secteur agricole traduit le souci de protection maintenu mais anticipe la réalisation projetée à moyen terme d'équipements de loisirs, de façon compatible avec le SCOT et la pérennisation du paysage.

On remarquera ensuite que cet espace de vallon constitue un point bas naturel et donc un corridor hydraulique important puisqu'il draine la quasi-totalité des bassins versants nord. Il est grevé de réservations tendant à réaliser des bassins de rétention d'eaux pluviales répondant aux objectifs de la Loi Eau, du SAGE et du schéma directeur pluvial élaboré par la commune.

### **La plaine agricole à l'Est du Chemin du Pech-Saint-Peyre.**

En terme de superficie, il représente l'espace agricole majeur de Castelnaud Le Lez et, clairement, l'enjeu majeur de par son importance agronomique et la pression qui s'y exerce. Son importance au sens du grand paysage communautaire est explicitement reconnue dans le SCOT en « terroirs agricoles ».

Si sa réglementation n'évolue pas (de zone NCn à zone A), son rôle est désormais marqué à long terme : La qualité de ces espaces et de ce paysage sont au moins aussi essentiels pour la commune que les espaces naturels de garrigue ou les pinèdes. Seul ce secteur peut désormais revendiquer l'appellation un peu usée de « poumon vert ».

Le dispositif mis en place avec le PLU instaure en zone A une réglementation plus stricte qu'auparavant pour éviter le mitage et intensifier la protection.

### Les affectations et utilisations du sol admises.

Aucune construction nouvelle autre qu'agricole n'est désormais autorisée dans le secteur.

Le PLU respecte les orientations du SCOT et supprime toute possibilité de créer des habitations réputées « liées et nécessaires à l'activité agricole ». Cette restriction tient compte de trois éléments essentiels :

Tout d'abord la nature des cultures et le type d'exploitation rencontrées à Castelnaud Le Lez n'induit pas la présence sur site des exploitants. La modernisation des techniques, la mécanisation et l'évolution des styles de vie ont provoqué l'exode des exploitants en dehors de leurs terres. D'ailleurs, on notera que de nombreuses terres exploitées en fermage le sont par des exploitants aux sièges très éloignés des terres exploitées. Enfin, l'évolution du secteur agricole ne semble, hélas, absolument pas marquée par une hausse du nombre d'exploitant agricole et donc d'habitat utile à leur emploi.

Il s'agit ensuite d'éviter le « mitage » des terrains agricoles induit par une utilisation extensive de la possibilité admise jusqu'ici : Des secteurs agricoles entiers ont pu être mités par quelques exploitants agricoles créant des habitations réputées « liées et nécessaires à l'activité agricole » puis les revendant ou les louant à des tiers non agriculteur. Le Code de l'urbanisme n'admettant ni les restrictions liées à la qualité des personnes ni un contrôle sur le devenir de ces habitations (droit privé), il semblait opportun de restreindre ces possibilités dérogatoires dangereuses.

Enfin, il semblait opportun de tenir compte des conséquences de ce mitage au regard des règles d'assainissement : Le développement anarchique de constructions ne trouvait absolument sur ce terrain aucune justification crédible au regard des plus élémentaires règles d'hygiène : La multiplication des dispositifs autonomes ne peut que remettre en question la qualité des eaux, surtout dans des secteurs où la nappe phréatique affleure.

Les terrains de camping et stationnement de caravanes sont interdits pour éviter le même type d'atteintes au paysage par des stockages disgracieux. Le PLU tient compte de la proximité de la voie ferrée pour admettre les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire en observant que ces potentialités s'attachent autant au train qu'au tramway.

Seules sont admises, mais rigoureusement encadrées, les extensions des constructions à usage d'habitation existantes. Ces extensions sont désormais encadrées par un seuil forfaitaire de superficie d'habitation dans un souci de contrôle mais surtout de justice. La règle qui valait instituait une proportion d'extension de 30 % de la surface existante. Elle reposait donc tout d'abord sur le constat de l'existant souvent impossible à définir de façon crédible (absence de permis sur les vieilles constructions, extensions multiples, affectations multiples des locaux...)

Elle désavantageait ensuite et de façon paradoxale les petites constructions qui malgré des besoins d'extension plus marqués se voyaient contraint par une base de référence trop réduite.

Le PLU s'appuie donc désormais sur un seuil maximal d'habitat de 150 m<sup>2</sup> qui nous semble correspondre à une taille d'habitat décent, non discriminant puisqu'identique pour tout le monde et qui s'avère incontestable.

Le problème d'application de cette règle aux grands domaines aurait pu constituer une limite. Des règles spécifiques sont instituées et s'appuient sur des justifications multiples.

Tout d'abord, au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, l'article A2 admet « les travaux de rénovation et de réhabilitation des bâtiments repérés au plan de zonage par une étoile, à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter les styles architecturaux d'origine desdites constructions. »

Les Mas de Verchant, du Clos l'Armet, du Lapin (Chemin des Thermes), Bertin et le Mas Paoletti (Chemin de Caylus) sont ainsi identifiés par une étoile sur les plans de zonage.

Ce premier article prévoit donc la conservation et l'amélioration qualitative des bâtiments existants.

Ensuite, au titre de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, certains bâtiments, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent bénéficier d'un changement de destination dès lors que cela ne compromet pas l'exploitation agricole. «les destinations autorisées sont

les bureaux, l'hébergement hôtelier, le commerce, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif »

Ce dispositif s'attache donc à l'usage du bâtiment et admet qu'il puisse sortir d'un usage exclusivement agricole. Il permet d'assurer la valorisation de ce patrimoine primordial pour le paysage traditionnel, d'y admettre une diversification des affectations ne remettant pas en cause leur finalité agricole qui demeure principale.

Les mutations qui secouent le monde agricole attestent en effet des besoins de diversification des activités et sources de revenus pour réduire les risques, tenir compte des évolutions potentielles de la politique agricole commune et d'une évolution des loisirs vers les activités « vertes », à la ferme, les gîtes ruraux.

L'exemple du Domaine de Verchant illustre cette tendance qui doit être accompagnée et, au-delà, organisée.

L'article A4 sur les réseaux inscrit logiquement les sites agricoles en « secteur d'assainissement non collectif » et fixe une règle de superficie minimale de terrains constructibles fixée à 2000 m<sup>2</sup> et justifiée par les qualités d'épandage (article A5).

On notera que la règle fixée dans l'article NCn 5 du POS qui fixait une obligation de superficie minimale de terrains constructibles pour les constructions à usage d'habitation fixée à un hectare est supprimée pour tenir compte de la suppression de principe de cette possibilité.

Cet article A4 soumet le secteur aux mêmes règles concernant la rétention des eaux pluviales à la parcelle en pouvant potentiellement s'appliquer aux exploitations agricoles et aux évolutions de l'existant.

Les articles A6 et A7 reprennent les reculs minimaux vis-à-vis du domaine public (soit 6 m) et vis à vis des limites séparatives (soit 5 m). Des souplesses sont rajoutées aux deux textes pour tenir compte de travaux sur l'existant quand celui-ci n'est pas déjà au recul imposé et pour les ouvrages de service public dont l'implantation en limite de domaine public ou privé se justifie pour des raisons d'accessibilité et de propriété.

L'article A10 sur la hauteur reprend les hauteurs admises jusqu'ici soit 8 m pour l'habitation et 10 m pour les bâtiments agricoles. On remarquera que la hauteur de 8 m ne vaut plus que pour les extensions d'habitations existantes.

Les reculs imposés au regard des grandes infrastructures routières sont réactualisés en fonction notamment de la définition des routes à grande circulation définies à l'article L110-3 du Code de la Route (RD 65)

Les sites agricoles correspondent à des secteurs de faible densité où 40 % d'espaces libres devront perdurer.

Les règles concernant l'emprise au sol et le COS demeurent « non réglementée » puisque les extensions sont soumises à un seuil forfaitaire.

La commune a souhaité préserver également les alignements d'arbres « monumentaux » qui ornent l'accès au Clos l'Armet et au Domaine de Verchant. Les futures constructions devront ainsi s'implanter à 15 mètres minimum de l'axe de ces alignements d'arbres et tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce. Ce dispositif complète la protection du paysage particulièrement marqué par ces allées typiquement méditerranéennes.





### **III-2-4 Les zones naturelles (N)**

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».

Peuvent être classées en zones naturelles et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle est destinée à assurer :

- la sauvegarde de sites naturels coupures d'urbanisations, paysages ou écosystèmes,
- la protection contre les risques naturels ou les nuisances.

Conformément aux orientations générales du SCOT, elles comprennent potentiellement deux secteurs :

- le secteur 1N,
- et le secteur 2N structuré autour du « Lez Vert » et du pôle sportif et de loisirs de Courtarelle.

#### **III-2-4-1 Les secteurs 1N**

Les secteurs 1N sont entièrement protégés (de toutes constructions et extensions).

La protection des milieux naturels de la commune sera maintenue en conservant ainsi ces zones en zones naturelles strictes avec interdiction de construction nouvelle.

#### **Les grands espaces de garrigue et de pinèdes.**

Le PLU reprend tout d'abord les secteurs NDn qui constituent les corridors d'implantation des grandes infrastructures de transport de la RD 65, du boulevard est de liaison (BEL) et de la deuxième ligne de tramway :

La « ceinture verte » du vallon de Courtarelle encadre de part et d'autre la RD65 et permet (outre l'aménagement de la voirie); de préserver ses abords, les falaises boisées qui le surplombent au Sud. Elle masque l'ouvrage et assure également une transition douce avec la plaine agricole de Courtarelle qui s'étend au Nord. Sa valeur naturelle intrinsèque est réelle et il devra en être tenu compte dans les projets d'infrastructure à venir (doublement RD 65).

Plus à l'Est, cet espace trouve une consistance plus marquée et change de physionomie en constituant une des pinèdes les plus valorisantes de la commune, en face du lycée G. Pompidou.

Entre le lac du Crès et l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, un espace de Garrigue surplombe la Via Domitia. Cet espace est constitué d'éléments de pinède et de garrigue ainsi que de quelques espaces défrichés où sont parqués des chevaux.

On notera que la vocation de ce vaste espace de Garrigue est remise en cause dans son unité et sa superficie par l'impact des différents projets d'infrastructures qui en ont rongé les franges. L'espace de garrigue perd un peu de son identité naturelle pour se rapprocher d'une fonction de parc péri urbain plus ouvert au public.

Au-delà du site réservé pour les équipements publics (et d'un EHPAD à court terme), cet espace interstitiel demeure protégé par un zonage 1N.

### **Les Espaces Boisés Classés**

Ces espaces classés en secteurs 1N correspondent à des poches d'espaces naturels situés pour la plupart au sein du tissu urbain et constituant à ce titre des espaces de respiration à protéger durablement.

La plupart d'entre eux fait également l'objet d'un régime d'Espace Boisé Classé pour renforcer encore davantage leur protection. Ce second régime se surajoute à celui du PLU et interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

Ces espaces sont maintenus par le PLU et même multipliés.

Les EBC sont ainsi maintenus tels quels sur le secteur de l'Allée des Lacs où l'espace joue un rôle paysager et de rétention des eaux pluviales.

Au plateau des Aires, il présente un caractère plus urbain au sein d'un quartier résidentiel.

A proximité de la Clinique du Mas de Rochet, la pinède qui marquait cette entrée de ville a été dévastée en 1999 (tornade). Elle demeure inscrite en espace boisé pour reconduire ce type de traitement, le cas échéant en intégrant le projet d'aménagement du boulevard du Mas de Rochet mis en oeuvre par la Communauté d'agglomération de Montpellier.

Deux EBC demeurent institués sur deux propriétés privées (Avenue des Erables et Avenue des Centurions), à la demande des propriétaires soucieux de voir perdurer ces espaces boisés au-delà de leur personne.

Plus au Nord, la pinède existant en limite de Jacou, dans le secteur du Mas de Caylus et sur le parc du Mas de Caylus lui-même sont maintenus.

L'EBC préservant le site du Miradou, près du château dominant la Ville, est conservé intégralement dans son emprise pour préserver la pinède. Une encoche est cependant pratiquée dans le zonage pour intégrer le corps du bâtiment en zone UD. Cette insertion tend à permettre la rénovation du Mas du Miradou.

D'autres voient leurs périmètres optimisés comme le secteur du Bois des Tombes, en limite de Clapiers, où l'EBC existant est prolongé du côté Ouest de la RD 21 pour tenir compte des continuités végétales et paysagères. Cette zone d'extension n'est pas bâtie et permet de maintenir la frange naturelle qui séparait d'un seul trait les deux communes avant d'être scindée par la route départementale..

Des EBC voient le jour.

A l'intersection de la RD 21 et de l'ancienne route de Clapiers, une parcelle accueille une pinède essentielle pour la qualité de cette entrée de ville.

En bordure de l'Avenue de l'Europe, un EBC est inscrit pour prévoir la préservation d'un parc traditionnel du XIXème et organiser l'aménagement d'un parc urbain pour le quartier de Vert Parc.

La pinède située à L'Ouest du Chemin des Cigales est le seul EBC réduit à la marge.

Enfin, l'EBC qui existait au Sud du Chemin du Mas de Rochet (secteur des carrières) est supprimé pour tenir compte des conséquences de la tornade qui supprima de fait en quelques secondes la plantation de peupliers qui avaient justifié cette protection sollicitée par ailleurs par le propriétaire.

Ce dernier élément explique que les superficies protégées au titre des Espaces Boisés Classés passe de 198.656 m<sup>2</sup> dans le POS à 197.924 m<sup>2</sup> dans le PLU.

### **III-2-4-2 Le secteur 2N**

Ce secteur couvre des espaces naturels à protéger ou à préserver soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue historique, esthétique ou écologique, soit en raison de leur caractère d'espaces naturels.

Ces espaces naturels sont très variés tant dans leurs caractéristiques géographiques que dans leurs fonctions écologique, paysagère, sociale ou économique nécessaire à l'équilibre de l'agglomération.

La volonté de la commune consiste à marquer une tendance lourde de protection du grand paysage s'étirant le long du Lez puis du Lez jusqu'au lac du Crès.

#### **Le Lez.**

Le projet de PLU conforte et participe des multiples protections réglementaires déjà mises en œuvre par ailleurs ou en projet :

Le Lez est tout d'abord concerné par le Plan de Prévention du Risque inondation approuvé par arrêté préfectoral du 04 décembre 1998. A ce titre, la totalité du cours d'eau et la quasi totalité du lit majeur du fleuve s'inscrivent en zone inondable rouge très exposée au risque et donc très contrainte.

Seule la partie en aval du Pont de la Concorde (présentant un intérêt écologique moindre) et une partie du secteur de Navitaux relèvent de zones bleues moins contraintes.

Le règlement applicable au titre des zones rouges interdit toute construction, modification de construction ou même réparation au gros œuvre. Seuls sont admis :

- les ouvrages hydrauliques d'intérêt général et de protection indispensables à la régulation des crues après étude hydraulique,
- l'entretien du lit mineur par déboisement ou enlèvement des atterrissements après procédure d'autorisation Loi eau
- L'entretien des berges par reboisement des talus érodés et entretien sélectif de la ripisylve, conformément aux orientations du SDAGE.
- la réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) dont la mise hors d'eau est difficile au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines, marché...) entre le 1<sup>er</sup> mai et le 31 aout.

Ensuite, la partie la plus en amont (secteur du Martinet) relève de l'inventaire des ZNIEFF de type II au titre de la ripisylve du Lez et du Lirou car présentant un intérêt floristique et ornithologique.

Le Lez (fiche FR9101392) appartient ensuite au réseau écologique européen des sites Natura 2000, reste préservé et classé. Ce site fait en outre l'objet d'une proposition de Site d'Importance Communautaire (PSIC). Le site concerne le cours amont du fleuve dont l'intérêt majeur réside dans la présence du Chabot endémique.

L'institution de ce Site d'Importance Communautaire est proposée depuis février 2001 au titre de la directive européenne « Habitat naturels » qui tend à « contribuer à assurer la biodiversité par la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages ».

En quatrième lieu, le Lez relève du SDAGE RMC et de sa déclinaison, le SAGE Lez-Mosson-Etangs palavasiens.

Le SDAGE RMC, qui intéresse principalement la Région Languedoc Roussillon, décline dix orientations fondamentales qui seront respectées :

- Poursuivre la lutte contre la pollution.
- Garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usages
- Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables
- Respecter le fonctionnement naturel des milieux
- Penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire
- Mieux gérer avant d'investir
- Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines
- Renforcer la gestion locale et concertée
- S'investir plus efficacement dans la gestion des risques
- Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés.

Le SAGE Lez-Mosson-Etangs palavasiens dresse un diagnostic des milieux aquatiques sur son périmètre et fixe une stratégie déclinée sous forme de quatre orientations fondamentales :

- Préservation et amélioration des ressources en eau
- Prévention et gestion du risque inondation
- Préservation, restauration et gestion des milieux aquatiques et des zones humides ;
- Information et formation dans le domaine de l'eau.

L'application du SAGE se traduit par la mise en oeuvre d'un plan de gestion des cours d'eau présenté à la Commission Locale de l'Eau (CLE) et approuvé par M. Le Préfet de l'Hérault le 29 juillet 2003. La Commune s'est ralliée à cette démarche de diagnostic de ces cours d'eau et à ses premières conclusions et démarches orientées vers des actions d'urgence : désembaclement et entretien des berges.

Parallèlement un Programme d'actions de Prévention des Inondations (PAPI) est en cours d'élaboration au niveau du bassin versant du Lez.

Enfin, en cinquième lieu, les secteurs du Lez a fait l'objet d'une analyse conjointe de la Communauté d'agglomération de Montpellier et de la Commune, lors de l'élaboration du SCOT puis du projet de PLU. Le projet de « Lez Vert » et la coupure verte correspondant au vallon de Courtarelle sont inscrits dans le SCOT en plan de secteurs.

Les orientations générales de ce document tendent à concilier protection de la biodiversité remarquable et développement autour des usages de loisirs. Dans cette composante de l'armature des espaces naturels et agricoles sont notamment admis :

- les équipements d'intérêt général : réseaux de transport, d'énergie, d'assainissement...
- les aménagements, installations et constructions légers permettant l'accueil du public, la promenade et la découverte des sites ;

l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leur changement de destination s'il est lié à la vocation des espaces correspondants.

Du point de vue programmatif, le projet de « Lez Vert » se traduit donc simultanément dans ce plan de gestion du cours d'eau, dans le PAPI, dans le SCOT pour le secteur « Vallée du Lez » et dans le présent PLU, à travers le PADD, une orientation d'aménagement particulière et le règlement.

Les périmètres respectifs de ces dispositifs diffèrent selon leurs fondements, chacun d'entre eux ne se référant pas à une même préoccupation.

La protection de ces espaces se concilie donc selon ces normes avec la gestion des milieux naturels, la fréquentation modérée du public et les aménagements nécessaires à la prévention des risques.

Ce secteur permet en outre une gestion des bâtiments existants afin de ne pas entraîner l'abandon progressif des constructions dans la zone. En outre, le Moulin de Navitoux a été repéré sur le plan de zonage comme bâtiment à requalifier ou à valoriser.

C'est la raison pour laquelle certaines constructions et extensions peuvent être autorisées sous conditions (notamment pour ne pas affecter le site Natura 2000).

NB : L'implantation éventuelle d'une guinguette au parc Monplaisir s'opérera dans le strict respect de la réglementation du Plan de Prévention Inondation (Zone inondable rouge). Par ailleurs, l'emplacement réservé C21, en amont du pont SNCF, ne tend qu'à assurer une maîtrise foncière du terrain dont la vocation à terme ne consiste pas à accueillir de construction.

Afin de définir strictement les aménagements, une orientation d'aménagement particulière a été définie pour ce projet de Lez Vert. Il fait état des cheminements doux (et d'entretien des berges) tout le long du Lez et précise les aménagements souhaités par la commune sur le site de Monplaisir (implantation éventuelle et temporaire d'une guinguette).

La définition des périmètres et la réglementation applicable aux secteurs 2N se sont voulues cohérentes avec les prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation. Ils limitent donc très clairement les possibilités ouvertes sur le tissu bâti existant, en contre bas du centre historique ou à l'Ouest de l'Avenue de la Pompignane.

### **Le vallon de Courtarelle.**

Dans la plaine de Courtarelle, au Nord de la RD 65, l'essence paysagère du site est consacrée par le SCOT, dans son plan de secteur « vallée du Lez » et par le PLU. La nature plus hétérogène du tissu agricole et sa superficie plus réduite autorisent des aménagements adaptés et soucieux tant de l'insertion paysagère que du maintien des exploitations agricoles.

Le projet d'implantation des aménagements sportifs ou de loisirs se veut cohérent au regard de ces objectifs et répond à des principes d'aménagement fondé sur le développement durable, la fréquentation modérée du public, le traitement paysager, hydraulique, le recours optimal aux déplacements doux respectueux du site. Il est clairement et sans équivoque admis au SCOT.

Le PLU dispose que « les constructions, installations et aménagements légers nécessaires aux activités de loisirs en plein air pour autant qu'ils soient intégrés à un plan d'aménagement d'ensemble pris en considération par la commune » sont admis.

Les restrictions ou garanties imposés subordonnent tout projet à une conduite d'opération publique et encadrée par des contrôles institutionnels. Il justifie donc cette insertion par la conduite d'un projet raisonné, axé sur le paysage, l'ouverture du site au public et le caractère de « plein air » du site. Il s'agit ici de permettre l'appropriation d'un site global par une affectation ouverte au public et sur l'espace naturel.

Une orientation d'aménagement particulière a été définie pour ce projet de pôle sportif et de loisirs de Courtarelle qui affirme un parti d'aménagement respectueux du site.

A ce titre, les principes d'organisation du secteur s'attachent à :

- Privilégier un aménagement environnemental du site, des points de vue de la qualité du parti général et des caractéristiques des infrastructures ;
- Minimiser l'impact des accès automobiles et les divisant selon leur vocation
- Traiter la façade Nord, sur le chemin de Caylus, par des espaces verts assurant un « bouclier » visuel et acoustique des installations vis à vis des riverains ;
- S'appuyer sur les cheminements doux existants (piste d'entretien hydraulique, réseau du Domaine des Oliviers) et conforter les liaisons et continuités existantes ;
- Minimiser l'impact visuel des bâtiments (vestiaires) en les rapprochant du bâti existant ;
- Proposer des implantations d'équipements axées sur une économie de l'espace et une concentration des équipements sur le site ;
- Opter pour un parti hydraulique écologique

Toujours au nom du développement durable, le projet s'est attaché à maintenir les conditions foncières du maintien des exploitations agricoles.

Certains propriétaires agricoles ont déjà validé des échanges fonciers sur une majeure partie du site pour assurer les conditions de la poursuite durable de leur exploitation par une superficie suffisante et des garanties leur permettant d'organiser un re encépagement de certaines parcelles.

L'implantation de l'aire d'accueil des gens du voyage dans le secteur du Chemin de Doscares fait l'objet d'un zonage réduit en secteur 2N.

#### Les affectations et utilisations du sol admises.

Aucune construction nouvelle n'est toujours autorisée dans le secteur 1N. ON notera qu'aucun bâtiment n'est implanté aujourd'hui dans ces secteurs 1N.

L'article N2 admet les « constructions et installations liées à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public (pistes cyclables, chemins piétons, aires de stationnement, voies d'accès...) ».

Cette disposition intègre les possibilités admises pour le PPRI en zone inondable rouge et anticipe différents projets cités ou en cours de procédure : Projet « Lez vert », intercepteur est (Assainissement avec réseau et poste de refoulement), Programme d'actions de Prévention des Inondations (désembaclement et entretien des berges).

Les « constructions, installations et aménagements légers nécessaires aux activités de loisirs en plein air pour autant qu'ils soient intégrés à un plan d'aménagement d'ensemble pris en considération par la commune » sont admis en secteurs 2N de façon extrêmement encadrée.

Leur compatibilité au regard des règles d'assainissement et notamment la possibilité de recourir à des dispositifs autonomes a été validée par les services compétents.

Les terrains de camping et stationnement de caravanes au sens de l'article R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont interdits en 1N et 2N car incohérents avec la vocation naturelle des espaces. En second lieu, il est toujours difficile de contrôler l'occupation effective ou non de ce type d'équipement qui subit de plus en plus la pression sur le logement. La présence de risque naturel d'inondation affectant les sites 2N justifie également cette exclusion à un titre préventif. Il s'agit d'interdire le stationnement des caravanes, en dehors des terrains aménagés (dont les aires d'accueil des gens du voyage) et exception faite des caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Seules sont admises, mais rigoureusement encadrées, les extensions des constructions à usage d'habitation existantes. Comme dans les secteurs agricoles, ces extensions sont encadrées par un seuil forfaitaire de superficie d'habitation.

La règle qui valait (article NDn 1) instituait une possibilité d'extension de 40 m<sup>2</sup> de la surface existante. Elle ne tenait pas compte de l'importance de l'existant et pouvait conduire de façon paradoxale à admettre des capacités d'extension pour des habitations déjà très importantes.

Le PLU s'appuie donc désormais sur un seuil maximal d'habitat de 150 m<sup>2</sup> qui nous semble correspondance à une taille d'habitat décent et qui s'avère maîtrisable.

L'article N2 admet « les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques avec une étoile verte sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments, de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière. »

Le moulin de Navitoux est le seul élément de patrimoine identifié par une étoile sur les plans de zonage.

L'article 2N ne fait plus état des « bâtiments liés au fonctionnement du CES du Crès puisqu'une modification des limites communales est intervenue et replace cet établissement sur le territoire du Crès.

L'implantation de l'aire d'accueil des gens du voyage dans le secteur du Chemin de Doscares fait l'objet d'un emplacement réservé. Il est explicitement admis dans l'article N2 comme il est parfaitement autorisé de le prévoir en zone naturelle. La compatibilité de son implantation au regard des règles d'assainissement et de la géologie des sols a été validée par les services compétents. Cette aire sera équipée par un dispositif autonome d'assainissement.

L'article N4 sur les réseaux dispose les sites naturels 1N et 2N en « secteur d'assainissement non collectif » et fixe une superficie minimale de terrains constructibles fixée à 2000 m<sup>2</sup> et justifiée par les qualités d'épandage (article N5). Ces dispositions organisent le zonage assainissement du territoire.

On notera que la règle fixée dans l'article NCn 5 du POS qui fixait une obligation de superficie minimale de terrains constructibles pour les constructions à usage d'habitation

fixée à un hectare est supprimée pour tenir compte de la suppression de principe de cette possibilité.

Cet article N4 soumet le secteur aux mêmes règles concernant la rétention des eaux pluviales à la parcelle en pouvant potentiellement s'appliquer aux exploitations agricoles et aux évolutions de l'existant.

Les articles N6 et N7 reprennent les reculs minimaux organisés en zone NDn vis-à-vis du domaine public (soit 6 m) et vis à vis des limites séparatives (soit 4 m). Des souplesses sont rajoutées aux deux textes pour tenir compte de travaux sur l'existant quand celui-ci n'est pas déjà au recul imposé et pour les ouvrages de service public dont l'implantation en limite de domaine public ou privé se justifie pour des raisons d'accessibilité et de propriété.

L'article N10 choisit de réglementer cette notion de hauteur jusqu'ici « non réglementée ». Il définit des hauteurs admises jusqu'à 8,50 m et R+1 pour cadrer les éventuelles extensions de l'existant et les aménagements admis. Cette norme est cohérente pour l'existant puisqu'elle correspond à une hypothèse de surélévation éventuelle, identique à quasiment tous les secteurs d'habitat traditionnel. Elle vaut également pour les aménagements publics envisagés notamment sur le pôle d'équipements de loisirs de Courtarelle.

Les reculs imposés au regard des grandes infrastructures routières sont réactualisés en fonction notamment de la définition des routes à grande circulation définies à l'article L110-3 du Code de la Route (RD 65)

Les sites naturels correspondent théoriquement à des secteurs de faible densité où 40 % d'espaces libres devront perdurer. En fait, cette densité est nulle ou résiduelle mais la cohérence du document et les possibilités ouvertes sur l'existant imposent d'encadrer cette question.

La règle concernant l'emprise au sol n'est pas modifiée et reste « non réglementée », comme dans l'article NDn 9 du POS.

Le COS demeure « non réglementé » dans les zones 1N et fixé à 0,2 pour les secteurs 2N. Ce COS résiduel n'a pour vocation que d'organiser les aménagements légers évoqués ci-dessus et les extensions à la marge de l'existant.

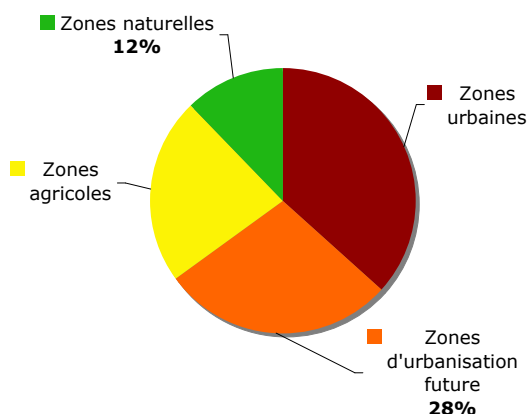


**Récapitulatif indicatif de l'évolution des surfaces des zones du POS et du PLU de Castelnau-le-Lez (source : Géosoft, 2012) <sup>(1)</sup> :**

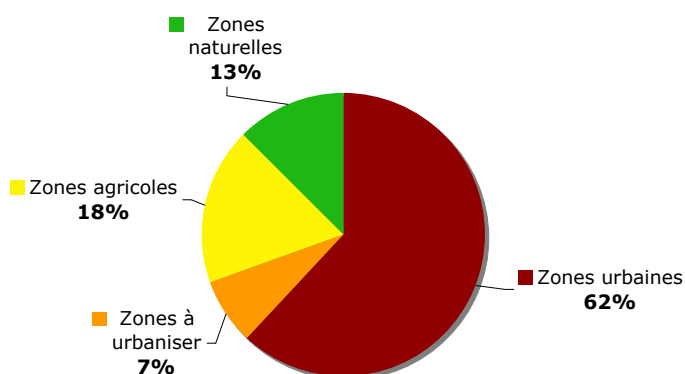
POS					PLU					Evolution POS-PLU		
Zones		Surface (ha)	Total (ha)		Zones		Surface (ha)	Total (ha)				
<b>Zones urbaines</b>	UA	6,06	6,06		403,01	<b>Zones urbaines</b>	UA	5,88				5,88
	UB	UB1	28,75	53,18			UB	UB	63,39	94,39	+ 41,21	
		UB2	2,13					1UB	9,10			
		UB3	22,30					2UB	9,99			
								3UB	1,82			
				4UB			2,28					
				5UB			2,92					
				6UB			4,89					
				UC			UCI	2,68	32,94	+ 32,94		
							UCII	9,75				
							UCIII	11,33				
							UCIV	5,09				
			UCV	1,11								
			UCVI	2,98								
UD	UD1	194,12	276,50	UD	UD	286,54	421,15	+ 145,65				
	UD2	80,84			1UD	24,33						
	UD3	1,54			2UD	2,84						
					3UD	25,93						
			4UD	81,51								
UE	UE	59,28	67,28	UE	UE	49,53	86,71	+ 19,43				
	UE1	2,67			1UE	11,57						
	UE2	5,33			2UE	24,00						
					3UE	1,61						
				UP	44,29	44,29	+ 44,29					
<b>Zones d'urbanisation future</b>	IINA	131,44	131,44	313,96	<b>Zones à urbaniser</b>	0AU	41,70	41,71	82,07	- 213,89	- 213,89	
	IIINA	86,48	86,48			1AU	40,37	40,37				
	IVNA	96,05	96,05									
<b>Zones agricoles</b>	NCn	249,52	249,52	249,52	<b>Zones agricoles</b>	A	198,72	198,72	198,72	- 50,08	- 50,08	
<b>Zones naturelles</b>	NDn	135,80	135,80	135,80	<b>Zones naturelles</b>	N	1N	101,33	140,89	140,89	+ 5,09	+ 5,09
							2N	39,56				
<b>Total commune</b>		1102,30			<b>Total commune</b>		1108,34					

(1) NB : Les différences de surface communale entre le POS et le PLU s'expliquent par la cartographie par informatique sous Système d'Information Géographique dont les résultats s'avèrent toujours être différents notamment des surfaces fournies par le cadastre (source DGI).

### Surfaces des zones de l'ancien POS



### Surfaces des zones du PLU



#### Rappels :

Une partie de l'évolution entre les zones urbaines et les zones à urbaniser s'explique par le passage en zone urbaine (U) de certaines anciennes zones NA dont l'urbanisation est désormais achevée ou dont le développement est aujourd'hui très avancé. Il s'agit principalement de :

- la ZAC des Allées de César correspondant à la nouvelle zone UC (anciennement classée IINA3b),
- la ZAC du Domaine des Oliviers correspondant à la nouvelle zone 3UD (anciennement classée IINA5)
- le pôle d'équipements publics autour du Palais des Sports et du lycée Pompidou correspondant à la nouvelle zone UP (anciennement classé IINA4)

La réduction des zones agricoles s'explique par la mise en place de nouvelles réserves foncières au nord (Caylus) et au sud de la commune (Sablassou) permettant de répondre à la forte demande en logements en la concentrant autour du tramway.

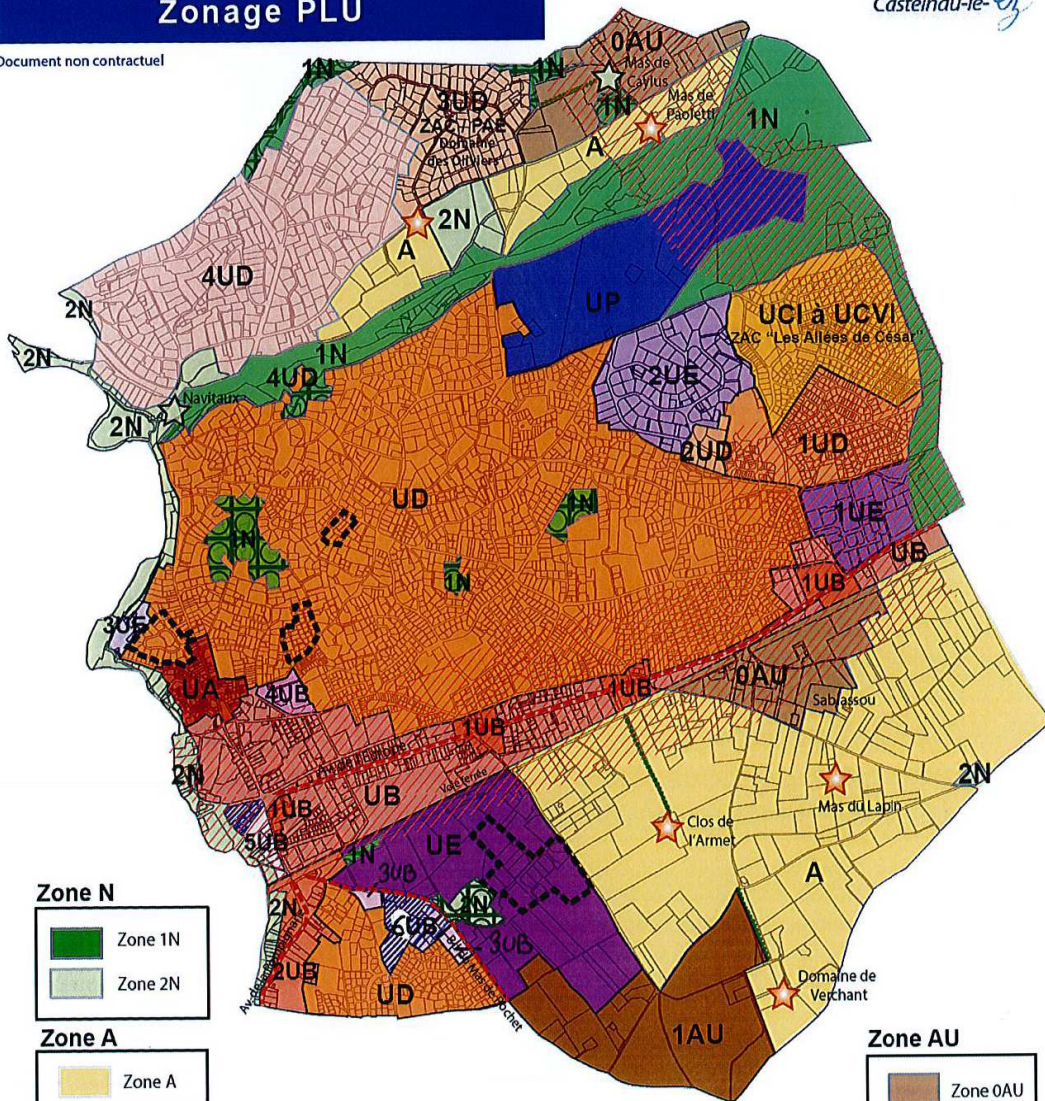
Les zones naturelles évoluent positivement du fait du reclassement en zone N de certains espaces agricoles dans le secteur de Caylus, des berges du Lez, secteur du Martinet et ruisseau des canaux (lit majeur).

Les Espaces Boisés Classés demeurent pour la plupart inchangés : seules quelques légères modifications ont été apportées pour être adaptées à la réalité du terrain.



# Ville de Castelnau-le-Lez Zonage PLU

Document non contractuel



**Zone N**

- Zone 1N
- Zone 2N

**Zone A**

- Zone A

**Zone U**

Zone UA	Zone UC	Zone UE
Zone UB	Zone UD	Secteur 1UE
Secteur 1UB	Secteur 1UD	Secteur 2UE
Secteur 2UB	Secteur 2UD	Secteur 3UE
Secteur 3UB	Secteur 3UD	Zone UP
Secteur 4UB	Secteur 4UD	
Secteur 5UB	Secteur 6UB	

**Zone AU**

- Zone 0AU
- Zone 1AU

- Perimètre d'influence du tramway (300 m de part et d'autre de la ligne)
- Espaces Boisés Classés
- Lotissements dont les règles sont maintenues
- Alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme
- Bâtiments existants pouvant bénéficier d'un changement de destination sans compromettre l'exploitation agricole existante
- Bâtiments existants à requalifier ou à valoriser
- Linéaire d'activités faisant l'objet de règles particulières

---

## **Chapitre IV : Evaluation des incidences sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur**



## IV-1 Incidences sur la qualité de l'air, l'eau, le sol, le sous-sol, les risques et prise en compte des nuisances de toutes natures

---

### IV-1-1 Qualité de l'air

La loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, a inscrit les impératifs de lutte contre la pollution atmosphérique parmi les objectifs des politiques d'aménagement.

A ce titre et à son échelle, le Plan Local d'Urbanisme détermine les conditions permettant de maîtriser les besoins de déplacements et de prévenir les pollutions et les nuisances de toutes natures.

Certaines mesures visant directement ou indirectement à réduire les incidences sur la qualité de l'air ont été intégrées au PLU :

#### **la maîtrise des déplacements en voiture particulière et la réduction des flux parasites sur le réseau communal ;**

Un des objectifs majeurs de la politique de déplacement consiste à agir sur les itinéraires affectés par ces dysfonctionnements et les points d'ancrage recensés :

- Voie Domitienne depuis l'Avenue J. Jaures pour continuer ensuite sur les Chemin de Substantion, l'Avenue des Centurions ou l'Avenue Mélusine ;
- Le Chemin du Sablasou pour éviter l'Avenue de l'Europe en empruntant le Chemin des Mendrous, l'Avenue de la Moutte...

La réalisation d'itinéraires de contournement Est dont le BEL et la future DEM, crée des alternatives à ces itinéraires communaux ou à la RD 21 saturée. Elle permet donc des interventions volontaristes mettant un terme à ces dysfonctionnements contre nature et pacifiant ces voiries de desserte.

L'accès au Chemin du Sablasou doit ainsi être réaménagé dans le cadre du projet de deuxième ligne de tramway. Le carrefour RD 21-Voie Domitienne fait l'objet d'un emplacement réservé pour contraindre les vitesses de circulation. Il pourrait être complété par des modifications de sens de circulation.

**le désengorgement du trafic automobile**, notamment dans le centre ville et sur les boulevards « périphériques », par la fluidification et le report du trafic vers les voies de contournement et de voies urbaines, contribue à la diminution des émissions polluantes par la réduction des encombrements et évite la concentration de polluants

#### **l'incitation forte des flux automobiles vers les parcs relais du tramway « Pompidou » et « Notre Dame du Sablassou » ,**

La réalisation de la deuxième ligne de tramway s'appuie sur une logique de desserte des entrées de ville et des parcs relais de stationnement public notamment aux pôles d'échanges :

- station Notre Dame de Sablassou (600 places)
- station Georges Pompidou (125 places + 300 places )

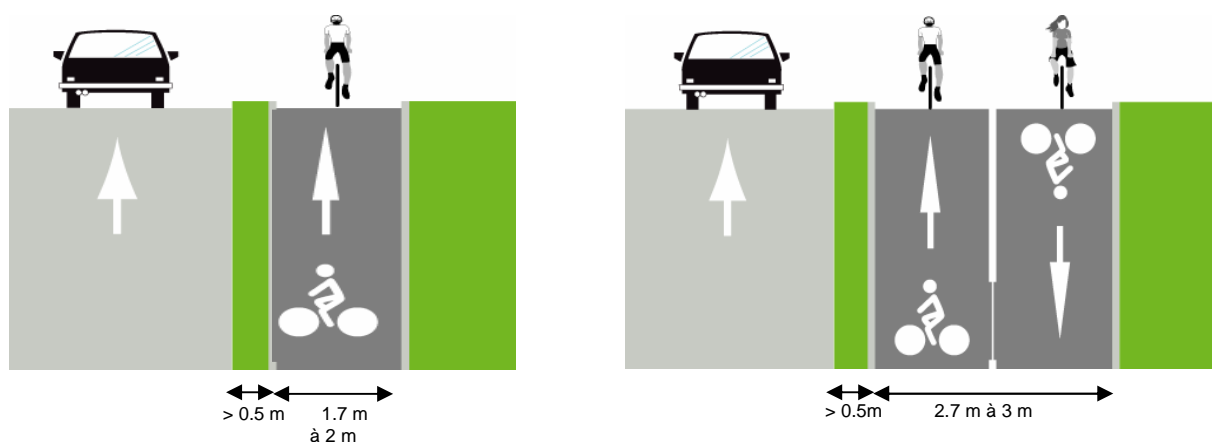
Cette gestion de circulation tend à limiter les flux automobiles vers l'intérieur de la ville centre et répond à la saturation constatée des pénétrantes.

### l'aménagement des profils de voirie,

Le PLU s'efforce de fixer un cadre technique et réglementaire pour l'aménagement de nouvelles voiries ou la refonte de voies existantes. L'article 3 définit par des prescriptions et des graphiques les gabarits de différents équipements, trottoirs mono fonctionnels, bi fonctionnels, piste cyclable, voies...

A titre d'exemples:

- Pistes unidirectionnelle et bi directionnelle :

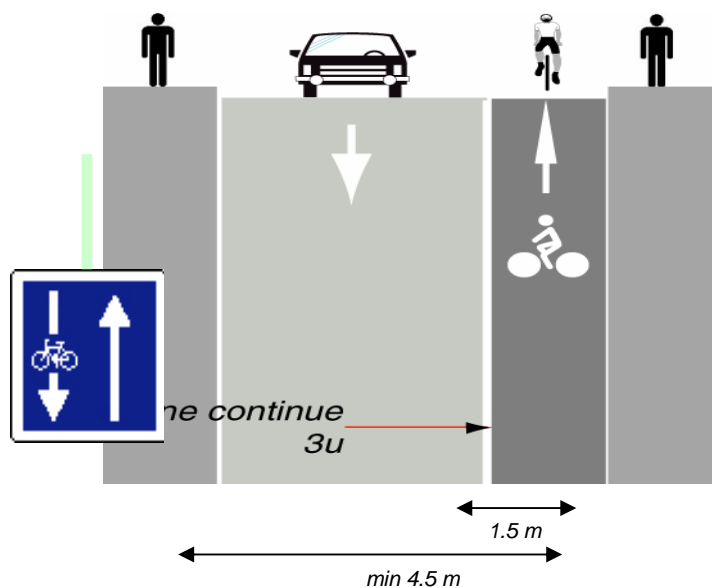


*Schéma de principe d'une piste unidirectionnelle*

*Schéma de principe d'une piste bidirectionnelle*

Source : Charte de l'accessibilité des modes doux, mai 2006

- Contresens cyclable :





*Schéma de principe d'un contresens avec marquage sans stationnement*

La Charte des déplacements doux Altermodal est annexée au PLU pour constituer une référence incontournable à toute réflexion. Elle s'articule en prescriptions générales et en scénarios d'aménagement spécifiques à des tronçons de voie.

**la hiérarchisation du réseau de voirie :**

Les projets supra communaux constituent, ou ont vocation à constituer, une structure de forte capacité de transit par l'émergence de voies de contournement et/ou de pénétrantes.

La hiérarchisation du réseau communal s'appuiera sur ce réseau fort et se déclinera par des fonctions différenciées :

- Fonction de transit : Niveau 4 avec une vitesse entre 70 et 90 km/h.
- Fonction de desserte inter quartiers : Niveau 3 avec une vitesse entre 50 et 70 km/h
- Fonction de desserte de quartier: Niveau 2 avec une vitesse de 50 km/h
- Fonction de déplacements doux: Niveau 1 avec une vitesse de 30 km/h

- **l'incitation à l'utilisation de modes de transports alternatifs moins polluants et la valorisation du réseau de transports en commun.**

***Le réseau de bus***

La mise en service de la deuxième ligne de tramway permet le redéploiement des lignes d'autobus dans l'agglomération et à Castelnau-le-Lez.

La logique consiste à organiser par autobus les rabattements vers les stations et en particulier vers les pôles d'échange de la place Charles de Gaulle, du Sablassou et du Lycée Georges Pompidou. Les lignes de bus s'écartent du corridor d'attractivité du tramway pour desservir de nouveaux secteurs.

- **La ligne 35 (ancienne ligne 4)** reprend le tracé de la ligne 4 sur le Boulevard du Mas de Rochet, mais son linéaire dessert désormais la Place Ch. de Gaulle, le Centre historique, puis les quartiers les plus denses et les principaux pôles d'attractivité : Résidence les Mûriers, Collège Frédéric Bazille, Parc d'activité la Garrigue, Lycée Georges Pompidou. Elle empruntera la rue Jules Ferry dans les deux sens (station Hôtel de Ville)

Cette ligne est repositionnée plus au nord de la commune, pour tenir compte du tramway, facilement accessible à pied et opérer un rabattement utile vers les stations Charles de Gaulle et Pompidou.

- **La Ronde** effectue toutes les 15 minutes la jonction de l'Avenue de la Pompignane vers l'avenue de la Justice de Castelnau via la station Place Charles de Gaulle.

- **La ligne 22** depuis le terminus du Tramway en limite nord de notre commune, dessert un des principaux pôles d'emplois de l'agglomération, le secteur « hôpitaux – facultés » via Jacou, Clapiers Cap Alpha. Elle est connectée à la station de tramway « Saint Eloi »

***Le Tramway.***

La deuxième ligne de tramway trace un axe de transport en commun Nord Est / Sud ouest desservant les communes de Jacou, Castelnau-le-Lez (9 stations de tramway), Montpellier et St Jean de Védas.

Cette ligne de tramway assure des fonctions « classiques » en terme de :

- liaison entre Montpellier et deux des plus importantes communes de l'agglomération en terme démographique et économique (Castelnau-le-Lez et St Jean de Védas)
- desserte de pôles d'attractivité stratégiques notamment au niveau de Castelnau-le-Lez : l'Avenue de l'Europe, la zone d'activités de l'Aube Rouge, le Lycée Georges Pompidou
- d'anticipation des besoins en déplacements à long terme en proposant une alternative aux déplacements en voiture particulière, et en réduisant de manière significative le trafic notamment sur l'Avenue de l'Europe,

Les correspondances Tramway/bus sont organisées depuis plusieurs stations :

- Station Jacou : vers la ligne 22 (Jacou, Clapiers, Saint Eloi)
  - Station Georges Pompidou : vers la ligne 35 (G. Pompidou/Mas de Rochet)
  - Station Notre Dame de Sablassou :
    - vers la ligne L21 (Vendargues)
    - vers la ligne L29 (Baillargues)
    - vers la ligne L30 (Le Crès)
    - vers la ligne L31 (Castries)
  - Station Charles de Gaulle :
    - vers la ligne 35 (G. Pompidou/Mas de Rochet)
    - Vers la Ronde
- **Réservation pour une gare TER « Notre Dame de Sablassou » :** « l'aménagement par la Communauté d'Agglomération du second pôle d'échange multimodal au carrefour crée une ouverture vers ces espaces et permet d'envisager une urbanisation (habitat et/ou activités) vers le sud à partir de ce point. La réalisation du pôle d'échange intègre l'aménagement d'un parking relais à forte capacité ».

Ce carrefour de l'avenue de l'Europe et du chemin du Pech St Peyre s'inscrit, à l'échelle de l'agglomération, comme un site potentiel d'implantation de pôle multi modal pouvant accueillir une gare TER.

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.

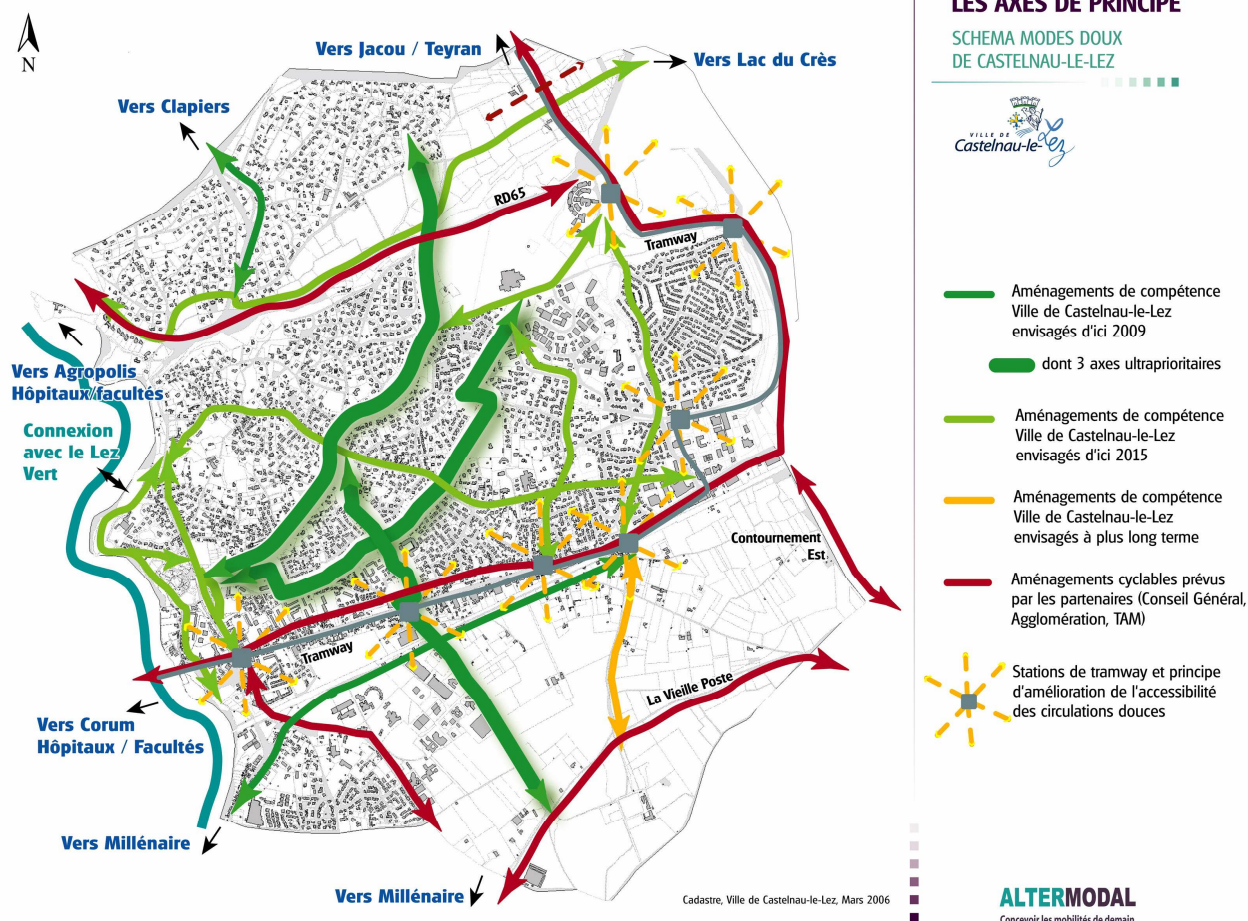
La capacité stratégique de desserte et l'apport logistique constituent des facteurs de développement économique et social déjà consacrés comme potentiels dans le SCOT.

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 assurent les conditions de réalisation de ce pôle multi modal et sont traduites par une orientation particulière d'aménagement.

- **l'incitation à l'utilisation de modes de déplacements doux :** Cheminements piétons et pistes cyclables.

Le Schéma des Circulations Douces ALTERMODAL constitue une référence pour tous les aménagements de voirie à venir et prescrit la définition de 13 axes prioritaires de déplacements en modes doux. Trois de ces axes sont qualifiés « d'ultra prioritaires ».

Ces différents axes seront valorisés par la mise en place d'un partage de la voirie pour les différents modes de déplacements et particulièrement pour les modes doux de types cyclables ou piétons. Une charte est jointe en annexe du PLU et des dispositions réglementaires ont été intégrées au règlement (article 3)



- la politique de l'habitat sur le territoire castelnaudien au plus près des pôles d'emplois, va dans le sens d'une diminution des émissions polluantes liées aux déplacements journaliers domicile-travail ;
- la localisation des zones destinées à l'accueil des activités plus ou moins polluantes à l'écart des zones d'habitat contribue également à la réduction des incidences sur la qualité de l'air.

#### IV-1-2 Topographie, qualité du sol et du sous-sol

Le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit aucune orientation qui soit de nature à modifier la topographie castelnaudienne de manière significative.

Le PLU prévoit, dans l'ensemble de ses réglementations des zones naturelles ou urbaines, un certain nombre de dispositifs visant à limiter les atteintes à la qualité des sols ou sous sols : occupations du sol admises, caractéristique des réseaux (collecte et traitement des eaux usées,...), emprises minimales et recommandations sur les espaces libres,...

En outre, dans les zones naturelles ou réservées aux activités agricoles, les travaux et installations visant à modifier les caractéristiques du terrain naturel sont strictement limitées.

D'autre part, il n'est prévu aucune zone ou secteur lié aux activités extractrices dans le PLU (carrières interdites).

#### **IV-1-3 Incidences sur l'eau et les réseaux associés**

De manière générale, la loi sur l'eau n°92-3 du 3 Janvier 1992 prescrit une gestion équilibrée des milieux naturels aquatiques et de leurs usages afin de garantir un développement durable. Cette loi a donné aux communes des compétences et des obligations dans le domaine de l'assainissement. Dans ce contexte, les communes doivent délimiter les zones d'assainissement collectif et non collectif. La Communauté d'Agglomération de Montpellier compétente en la matière établit actuellement un Schéma Directeur d'Assainissement avec lequel le P.L.U est compatible.

Toujours selon la loi sur l'eau, le SDAGE RMC (Rhône Méditerranée Corse, approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 20 Décembre 1996) et le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Lez-Mosson fixent les orientations fondamentales de cette gestion équilibrée et définit notamment les objectifs de quantité et surtout de qualité des eaux avec lesquels le PLU est compatible.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée et son programme de mesures associé ont été approuvés par arrêté préfectoral du 17 décembre 2009. Ce SDAGE a été élaboré dans le cadre de la directive cadre sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000 transposée en droit français par la Loi du 21 avril 2004.

SDAGE et programme de mesures sont élaborés pour une période de six ans, et ce jusqu'en 2027. Les documents actuels portent sur la période 2010-2015.

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2010-2015 comprend :

- les objectifs assignés aux masses d'eau. Il indique pour chacune des 2900 masses d'eau superficielle ou souterraine du bassin les objectifs à atteindre. Comme l'a demandé le Grenelle de l'Environnement, 66% des eaux superficielles visent le bon état écologique d'ici à 2015.
- 8 orientations fondamentales :
  - Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
  - Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
  - Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux ;
  - Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
  - Luter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
  - Préserver et redévelopper les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;

- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel du cours d'eau.

A chacune de ces orientations fondamentales sont associées plusieurs dispositions dont la mise en oeuvre permet d'atteindre les objectifs de fond portées par chacune d'entre elles.

Le milieu récepteur étant initialement le Lez, il a été assigné par le SAGE Lez-Mosson un objectif de qualité 1B pour le Lez qui a été classé milieu sensible.

#### **IV-1-3-1 L'alimentation en eau potable**

L'alimentation de la commune par le Syndicat Intercommunal de Garrigues Campagne s'opère par les trois forages de la Crouzette, lesquels alimentent également la commune de Clapiers.

Ces forages font l'objet de l'instauration d'un périmètre de protection rapproché et d'un périmètre de protection éloigné valant servitude d'utilité publique.

Une partie de la commune est également en partie intégrée dans le périmètre de protection rapproché des forages du stade Robert situé sur la commune du Crès. Un autre forage est situé au lieu dit « Mas du Pont » sur la commune de Teyran. Actuellement, il ne sert pas à l'alimentation de la commune de Castelnau-le-Lez.

Le stockage des eaux provenant des trois forages est assuré par trois réservoirs :

- 2 réservoirs de 1250 m<sup>3</sup> chacun, semi-enterrés qui desservent le bas service de Castelnau-le-Lez et Clapiers ;
- 1 réservoir sur tour de 600 m<sup>3</sup> qui dessert le haut service de Castelnau-le-Lez.

Le réseau public d'alimentation en eau potable dessert toutes les zones d'habitat.

Le réseau et la ressource actuels suffisent à l'alimentation de la commune. La production d'eau potable est actuellement d'environ 600 m<sup>3</sup> d'eau par heure soit environ 6200 m<sup>3</sup> par jour.

Selon le SIGC, les capacités actuelles du captage de la Crouzette qui alimente les installations castelnaubiennes de la Gardie et de la Commune de Clapiers doivent, avec les aménagements que le SIGC a programmé, permettre de maintenir une distribution correcte d'eau potable aux populations concernées jusqu'à l'échéance 2020 pour une population, à Castelnau Le Lez, de 22.000 habitants.

Dans l'hypothèse d'une extension de l'urbanisation, la production d'eau potable est pourrait atteindre les 12000 m<sup>3</sup> (production maximale par jour aux heures de pointe) avec une extension « classique » du réseau.

Le SIGC, sur la base des perspectives d'urbanisation de la Commune, a estimé le besoin à 1000 m<sup>3</sup>/jour d'eau potable.

Par contre, la commune ne disposant que d'une seule ressource (La Crouzette), se pose le problème de la sécurisation de l'alimentation en eau potable. Eu égard à la vulnérabilité potentielle d'un captage, des travaux de sécurisation du site de la Crouzette sont réalisés dans le courant du 2<sup>ème</sup> semestre 2007 avec notamment un bâti étanche sur les trois forages regroupés. Des transferts ponctuels peuvent cependant être envisagés pour des débits de « dépannage ».

Pour assurer une diversification de la ressource (en cas de problème notamment de pollution avec la ressource actuelle) une ressource ponctuelle de secours, équivalent qu'à deux tiers de la production nécessaire soit 400 m<sup>3</sup>, a été mise en place avec la commune de Castries (ressource de Fontiragnes).

Le SIGC préconise par ailleurs que les nouvelles opérations soient desservies par un réseau d'eau brute destinée à l'arrosage des espaces verts publics et privés. Aucun branchement sur le réseau d'eau potable ne sera admis à cet effet.

Le parti d'aménagement organisé dans les secteurs à urbaniser du « Domaine de Caylus » ou du « Sablassou » fait prévaloir des principes de développement durable qui intègrent ces préoccupations de maîtrise des consommations d'eau et de gestion rationnelle de la ressource.

Le SIGC étudie actuellement avec BRL la possibilité d'épurer de l'eau brute pour constituer une nouvelle alternative en adduction d'eau potable.

Ces études tendent à préserver, pour toutes les communes, les ressources souterraines prioritairement destinés à l'eau potable.

Cette démarche préconise un développement des réseaux d'eau brute pour l'arrosage mais il est aussi nécessaire d'obtenir un apport substantiel en eau de BRL afin de conforter, après traitement, la distribution d'eau potable pour 55 à 60.000 habitants en tenant compte, tout particulièrement, des perspectives de Castelnaud Le Lez.

L'élaboration du Plu a donné lieu à une coordination avec le SIGC. Les possibilités de raccordement AEP des secteurs de développements urbains du Mas de Caylus et du Sablassou ont été vérifiées. Les extensions et renforcements de réseau depuis le réseau de Jacou pour le premier et depuis l'Avenue de l'Europe pour le second sont assurés.

**Même en considérant l'hypothèse la plus haute du développement urbain, les volumes consommés ne dépasseront pas capacités de la ressource en eau. La capacité de production de la station d'eau potable peut donc satisfaire sans aucune difficulté à l'augmentation d'habitants générée par le développement urbain prévu à l'horizon 2015, sans avoir aucune incidence sur la qualité de la ressource en eau.**

#### **IV-1-3-2 Les eaux usées**

La compétence assainissement relève de la communauté d'agglomération de Montpellier. Un schéma directeur d'assainissement portant sur l'ensemble des communes de l'agglomération est en cours d'élaboration mais son dispositif est anticipé dans le PLU.

##### **1) Assainissement collectif :**

Le système d'assainissement collectif dessert le centre ville et la plus grande majorité des quartiers d'habitat périphériques.

La station d'épuration actuelle Maera (qui est l'aboutissement du projet de modernisation et d'extension de l'ancienne station de la Céreirède avec création d'un émissaire en mer) a une capacité nominale de 470 000 équivalents-habitants **ce qui permet de traiter les effluents de l'ensemble des communes raccordées jusqu'à l'horizon 2015/2020.**

Les développements urbains projetés sur les secteurs du Mas de Caylus et du Sablassou (zones AU) ont fait l'objet d'analyses partenariales des services municipaux et communautaires. Ces deux secteurs sont à même d'être desservis en réseau collectif depuis les réseaux attenants et sont donc classés en zones d'assainissement collectif. Des réservations ont d'ores et déjà été implantées sous la plateforme du tramway au droit du pôle d'échange Sablassou qui établit une jonction entre les parties desservies et non desservies (du Sud).

Le raccordement du secteur du Mas de Caylus ne pose pas de problème technique notable et l'augmentation des capacités de traitement est déjà assimilée par les services compétents.

Le raccordement du secteur de Verchant a déjà donné lieu à la réalisation de certaines extensions de réseau par la Communauté d'agglomération de Montpellier dans le cadre de l'opération d'aménagement de la Rue de la Vieille Poste.

La rédaction des articles 4 reprend les prescriptions élaborées par la communauté d'agglomération de Montpellier. Elle font notamment référence à la note DEDA jointe en annexes sanitaires du PLU.

## **2) Assainissement non collectif :**

Exceptée la récente opération du « Domaine des Oliviers », les habitations localisées au nord de la RD 65, les « Jardins de Navitoux » et le quartier de Courtarelle présentent un dispositif épuratoire autonome inscrit comme tel dans le PLU et le « zonage d'assainissement » en cours d'établissement par les services de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

On dénombre ainsi actuellement environ 500 logements assainis en non collectif sur la commune soit environ 1500 habitants.

Dans cet espace et selon le projet de schéma directeur d'assainissement, une surface minimale de 2000 m<sup>2</sup> de terrain est nécessaire pour permettre la mise en place ou le maintien de dispositifs assainissement autonome, à l'instar des autres zones de l'agglomération.

Le secteur 4UD demeure donc soumis à cette règle de superficie minimale pour les constructions non raccordées au réseau d'assainissement collectif selon la délimitation des zones d'assainissement non collectif.

La délimitation des zones d'assainissement collectif et non collectif sera formalisée dans le PLU dès approbation du schéma par la Communauté d'agglomération de Montpellier, conformément aux articles L2224-10 1° et 2° et R 2224-7° à 9° du Code Général des collectivités locales.

La réalisation de dispositifs individuels conformes à la nouvelle réglementation et adaptés aux contraintes environnementales ainsi que la réhabilitation progressive des dispositifs non conformes conduiront à accroître le taux de dépollution.

**En somme, le PLU prend donc en compte les contraintes liées à l'assainissement en instaurant dans la définition du zonage des règlements qui incluent la mise en place de mesures visant à protéger la qualité de l'eau comme l'instauration de surface minimale de parcelle en cas d'assainissement autonome, la mise en place de dispositifs autonomes spéciaux, le raccordement obligatoire au réseau collectif pour les zones urbaines et les nouveaux quartiers d'habitat,...**

La mise en œuvre de ces mesures pour les nouvelles constructions, l'amélioration du réseau existant et le raccordement à la station d'épuration de l'agglomération devraient permettre le développement urbain de Castelnau-le-Lez sans que celui-ci n'ait d'incidences sur la qualité des eaux.

***Les secteurs A et N qui n'ont pas vocation à se développer sont classés en zone d'assainissement non collectif.***



### IV-1-3-3 Les eaux pluviales

Un Schéma Directeur des Eaux Pluviales a été réalisé en 2006 par le BET BCEOM pour le compte de la Commune de Castelnau Le Lez. Il est joint en annexe du PLU.

Le Schéma Directeur des Eaux Pluviales joint en annexe du PLU précise dans son diagnostic le caractère perméable du sol, du fait de sa géologie, et confirme qu'aucun technique d'infiltration ne pourra être admise.

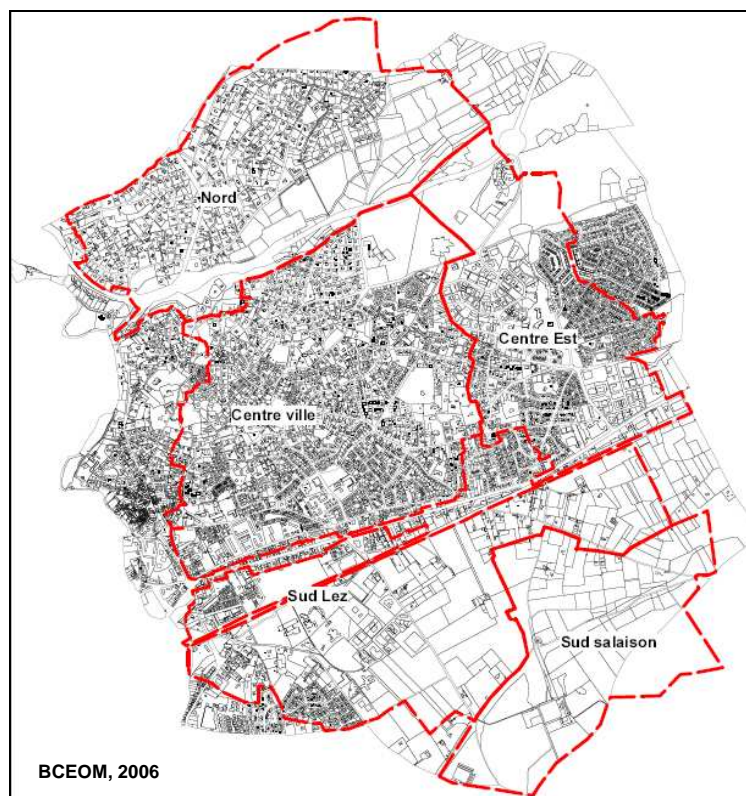
#### Principaux bassins versants de la commune de Castelnau-Le-Lez

Les 5 principaux bassins versants de la commune sont le bassin versant du Nord, le bassin versant du Centre Ville, le bassin versant du Centre Est, le bassin versant du Sud Lironde et le bassin versant du Sud Lez.

Nom du bassin versant	Surface (ha)	Exutoire	Pourcentage de la surface totale (%)
Nord	189	Lez	18
Centre ville	234	Lez	22
Centre Est	137	Salaison	13
Sud Lironde	120	Lironde	11
Sud Lez	185	Lez	17
Isolés	105	Salaison	10
Isolés	93	Lez	9

*Caractéristiques des bassins versants de la commune de Castelnau le Lez, BCEOM, 2006.*

La commune possède 3 exutoires distincts, le Lez, la Lironde et le Salaison. Environ 70% de sa superficie se rejette dans le Lez. Ces bassins versants ont été découpés en sous bassins versants en fonction de la topographie du terrain et des réseaux d'eaux pluviales existants.



Conformément aux dispositions de l'article 35 de la Loi sur l'eau, le schéma directeur pluvial a pour finalité de :

- entériner les mesures à prendre pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales.
- délimiter les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement, lorsque la pollution risque de nuire à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, le PLU intègre deux approches complémentaires.

#### **La programmation d'aménagements publics.**

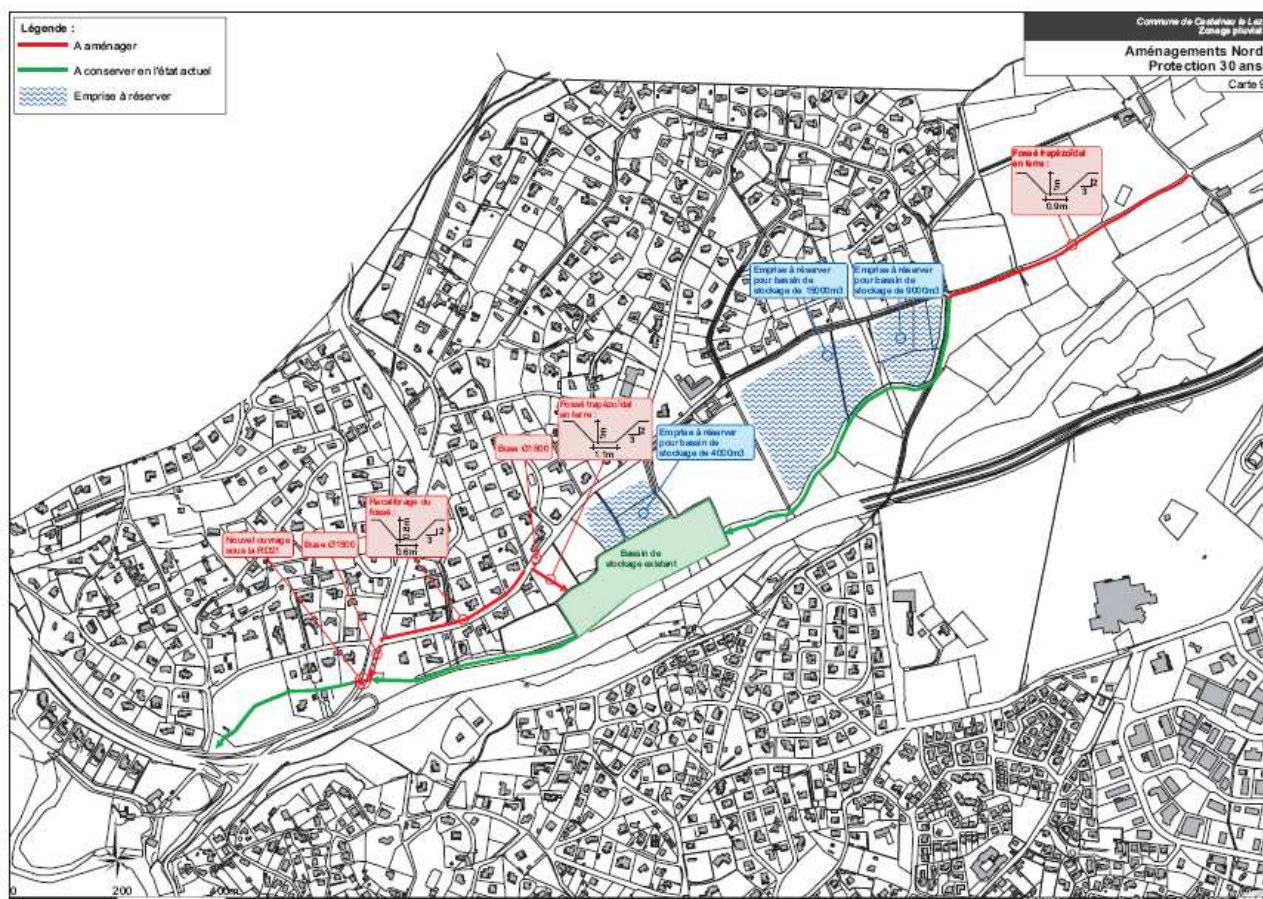
Sur la base du diagnostic dressé sur le réseau d'assainissement pluvial, le schéma directeur prescrit pour chaque bassin des propositions d'aménagement hydraulique.

### Dans le secteur Nord :

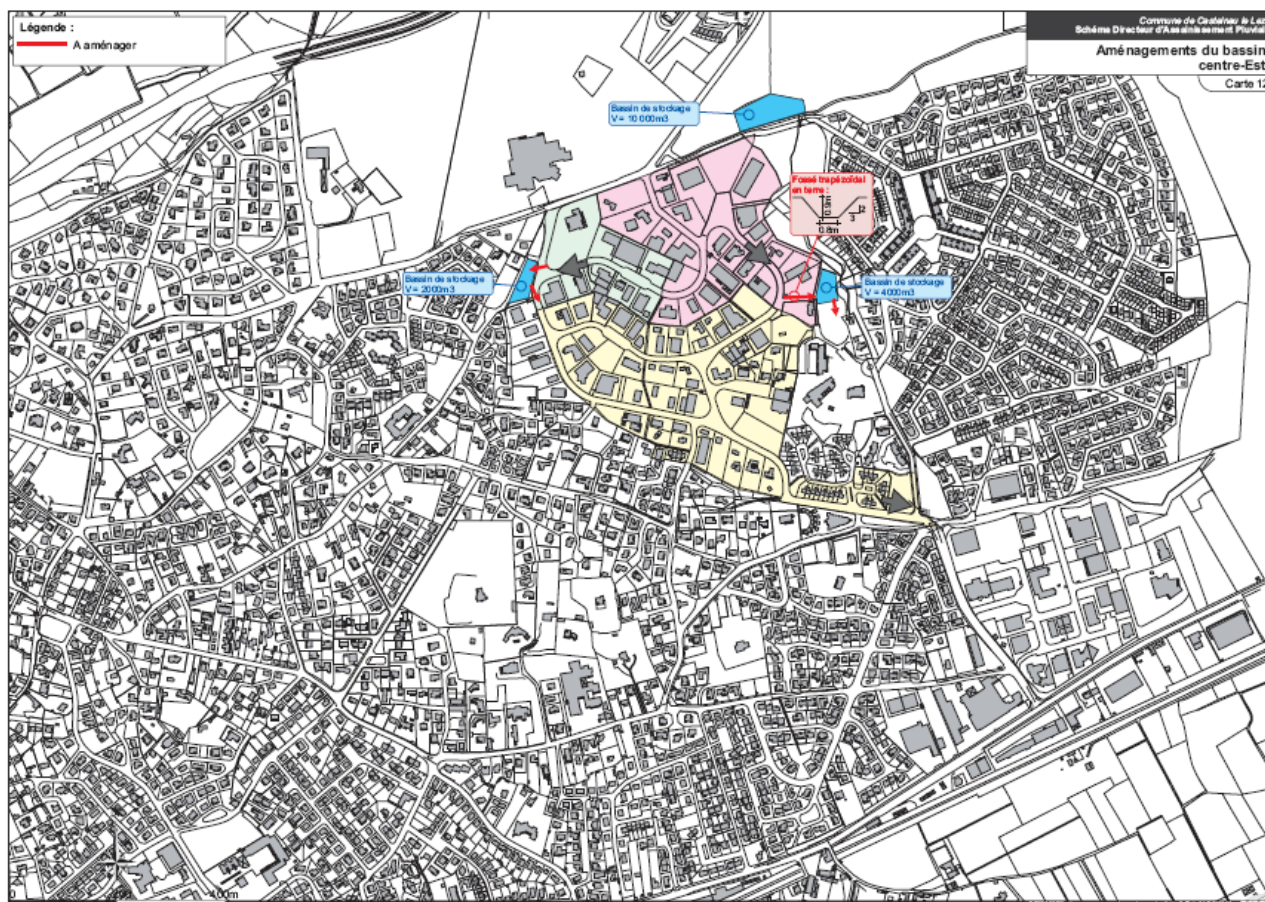
Dans le cadre d'une protection 30 ans, des volumes de stockage sont ajoutés au niveau du bassin du Mas du Roy et en amont de celui-ci, de façon à ce qu'il n'y ait pas de débordement dans les maisons situées entre le bassin et l'ouvrage de la RD 21.

Les ouvrages de la RD21 et des bassins du Mas du Roy doivent être modifiés pour optimiser leur efficacité.

Concernant le secteur du ruisseau des canaux qui constitue un axe d'écoulement des effluents de Clapiers vers le Lez, aucun aménagement du ruisseau n'est prescrit pour tenir compte de ses caractéristiques naturelles mais une prise en compte particulière des risques est appréhendée dans le PLU. Sur la base d'une étude hydraulique complémentaire et de réflexions partagées avec les services de l'Etat, le secteur inondable existant sur cette zone est maintenu et, au-delà, agrandi pour tenir compte du risque réel avéré et de la qualité environnementale du lit majeur de ce ruisseau. La préservation de cet axe est intégrée dans l'approche et la traduction réglementaire du risque d'inondation.







### Dans le bassin versant Sud Lironde et le bassin versant Sud Lez :

Dans le cadre de cet espace, pour chaque nouveau projet d'urbanisme est pris en compte une rétention de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Le schéma directeur préconise la réalisation de différents bassins de rétention répondant au critère précédant d'imperméabilité.

De plus, pour protéger les zones habitées à l'aval du bassin des Lacs, le renforcement de l'exutoire existant ou la création d'un nouvel exutoire pour partie des eaux du bassin des lacs est à réaliser, ainsi que l'agrandissement du bassin de Castelnau 2000.

La totalité des aménagements prévus donne lieu à l'inscription systématique d'emplacements réservés à même de garantir à terme la maîtrise foncière.

C8	Création d'un bassin de rétention sur la parcelle BI 139	6994 m <sup>2</sup> environ
C11	Création d'un bassin de rétention sur la parcelle CX 6 (10.000 m <sup>3</sup> ) Avenue de Vénus	5284 m <sup>2</sup> environ
C12	Création d'un bassin de rétention sur la parcelle CB 10 (900 m <sup>3</sup> )	1167 m <sup>2</sup> environ

C34	Création d'un bassin de rétention sur la parcelle CC 156 (2000 m3) Chemin des Muriers	3766 m <sup>2</sup> environ
C35	Création d'un bassin de rétention sur la parcelle BI 9 Chemin de Caylus	5416 m <sup>2</sup> environ
C36	Création d'un bassin de rétention sur la parcelle BW 70 Courtarelle	8370 m <sup>2</sup> environ
C37	Création d'un bassin de rétention sur la parcelle CS 26 Av A. Ampère	3933 m <sup>2</sup> environ
C38	Création d'un bassin de rétention sur la parcelle AS 142 Mas de Bongues	10.395 m <sup>2</sup> environ

#### **La mise en œuvre de prescriptions préventives de rétention pluviale sur les parcelles privées.**

La rédaction des articles 4 du règlement reprend les prescriptions élaborées dans le cadre du schéma directeur pluvial. Elles font notamment référence aux dispositions générales d'assainissement pluvial jointe en annexes sanitaires du PLU et au schéma directeur pluvial lui-même.

Concernant le tissu urbain existant, les articles 3 et 13 définissent des prescriptions préventives tendant à limiter cette imperméabilisation. L'article 3 impose des techniques de rétention à la parcelle, notamment pour les projets déposés sur des parcelles supérieures à 1500 m<sup>2</sup> et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 40 %.

Le dispositif préconise des techniques préventives : stockage en citerne, toits stockant, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec.

L'article 13 définit, concernant les espaces libres et de plantations, des pourcentages minimaux d'espaces libres qui varient selon la typologie des secteurs et leur évolution projetée. Une proportion des parcelles doit demeurer à ce titre en pleine terre et des mesures compensatoires (affectées de coefficients pondérateurs) sont proposées dans l'hypothèse où les projets ne pourraient présenter le minimum requis.

Concernant les secteurs à urbaniser, l'obligation d'élaborer un projet d'aménagement d'ensemble tend à maîtriser ces questions hydrauliques de façon globale et tenant compte du diagnostic et du parti d'aménagement hydraulique définis dans le schéma directeur pluvial. Le développement urbain n'aggraverait donc pas les débits à l'aval.

Chaque nouveau projet d'urbanisme appréhendera une capacité de rétention de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Le schéma directeur préconise la réalisation de différents bassins de rétention répondant au critère précédant d'imperméabilité.

#### **IV-1-4 Prévention des risques**

#### IV-1-4-1 Le risque inondation

L'appartenance du bassin du Lez au milieu méditerranéen se traduit par des caractéristiques bien marquées tant au niveau climatique qu'au niveau morphologique. Le climat est caractérisé notamment par les excès de la pluviométrie.

Les traits climatiques et morphologiques de la commune avec une opposition colline/plaine conditionnent le dynamisme fluvial du Lez et ses crues.

Castelnau-le-Lez est donc soumise au phénomène de crues torrentielles dues au Lez, mais aussi à l'ensemble du bassin versant, auquel il faut ajouter un phénomène de ruissellement urbain dû au relief.

En dépit des ouvrages réalisés à l'amont, les aménagements divers réalisés pour préserver l'agglomération des inondations, le risque naturel d'inondation demeure très marqué.

La prévention des risques d'un tel phénomène naturel est organisée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Lez. Il a été approuvé le 4 décembre 1998 par arrêté préfectoral. En tant que servitude d'utilité publique, le PPRI est annexé au PLU (servitude PM1).

Ainsi pour la commune de Castelnau-le-Lez et conformément aux dispositions de l'article 3 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995, trois types de zones ont été définis :

- **La zone rouge** : ce sont des zones de fort écoulement correspondant à une zone d'écoulement principal ou à des secteurs recouverts par une lame d'eau supérieure à 0,50 m en crue centennale dans lesquelles le niveau de risque et le coût des endommagements potentiels sont tels qu'aucune mesure de protection n'est susceptible d'en réduire la portée. C'est un secteur d'écoulement principal où les hauteurs d'eau et les courants peuvent être très importants. Les zones rouges correspondent aux abords immédiats du Lez.
  - La zone rouge R : correspond à une zone non urbanisée
  - La zone rouge « RU1 » : correspond à une zone déjà urbanisée
- **La zone bleue** : Il s'agit de zones d'expansion des crues. Le risque y est moins important. Elles sont submergées lors de crues rares ou exceptionnelles. Dans ce cas, elles jouent un rôle essentiel de stockage des crues. Les secteurs classés en zone bleue se situent le long de l'avenue de la Pompignane (côté Lez), au Nord du Prado, et dans le quartier de Substantion. On distingue deux types de zones bleues :
  - Zone bleue Bu : couvrant des secteurs déjà fortement urbanisés
  - Zone bleue Bn : zone d'expansion des crues non urbanisées
- **La zone blanche** est une zone où il n'y a pas de risque prévisible pour la crue de référence.

Le PPRI définit pour chaque zone un règlement. Certaines règles sont obligatoires ; Il s'agit de « clauses réglementaires » d'autres sont informatives ou incitatives leur mise en oeuvre est fortement souhaitable, elles sont appelées « recommandations ».

Dans un souci de cohérence réglementaire, les périmètres des secteurs 2N et le règlement de ces secteurs ont été mis en cohérence afin de ne pas autoriser des occupations des sols admises à un titre et refusées à un autre. La lisibilité des normes est ainsi accrue.

Le PLU appréhende donc ce risque inondation à travers les zones naturelles « N ».

Tous les secteurs de la commune, inondables du fait du Lez ou d'autres ruisseaux et cours d'eau, sont préservés au nom de la prévention des risques naturels mais également en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Cette approche est donc destinée à assurer une double finalité:

- la sauvegarde de sites naturels coupures d'urbanisations, paysages ou écosystèmes,
- la protection contre les risques naturels ou les nuisances .

***Un « secteur inondable de risques graves » concerne le site du ruisseau des Canaux la partie amont du Lez (secteur du Martinet) ainsi que le secteur situé en aval du bassin de rétention dit de « l'enclos Saint Nicolas », secteurs hydrologiques non couverts par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation approuvé le 4 décembre 1998 par arrêté préfectoral. Ces secteurs font l'objet d'une traduction réglementaire fondée sur la valeur naturelle des sites et/ou l'existence de ces risques naturels.***

Il s'agit par cette mesure d'éviter toute construction dans cette zone de fort aléa pour des raisons évidentes sur la sécurité des personnes, d'évacuation et de dégradation des biens. Ces aléas sont de nature à entraîner par voie de conséquence des problèmes de responsabilité pénale.

Ainsi les champs d'expansion des crues sont préservés. Le caractère naturel des lits majeurs des cours d'eau permet de bénéficier de leur capacité de stockage et d'écrêtement et de ne pas aggraver la vulnérabilité à l'intérieur de ces zones. Aucune construction ou aucun aménagement susceptible de nuire à l'écoulement et l'étalement des eaux ne sera admis dans ces secteurs.

Les orientations du PLU expriment par ailleurs la nécessité de lutter contre l'imperméabilisation des sols par de nouvelles prescriptions, visant à accroître l'importance des espaces libres en pleine terre à l'occasion d'opérations nouvelles.

Cette orientation se traduit par des dispositions précises du règlement dont les conséquences sont également favorables au développement de la biodiversité. Seule la nécessité de limiter le risque lié à la nature du sous-sol peut en limiter la mise en oeuvre (voir les incidences du plan notamment sur le « sous-sol » et sur les « réseaux »). Ces prescriptions seront particulièrement utiles afin d'encadrer le développement des opérations d'aménagement prévues sur les territoires mal ou peu urbanisés où l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. Dès qu'ils seront précisés, les projets d'aménagement feront l'objet d'études d'impact spécifiques.

#### **IV-1-4-2 Le risque géologique**

Certains terrains sont affectés d'un risque résiduel d'instabilité lié pour la plupart, aux abords de fronts de taille d'anciennes carrières de sable, d'une hauteur variant de 6 à 12 mètres et présentant une composition géologique de sables fins marins, friables dits sables de l'Astien.

Ces terrains représentent un linéaire d'environ 3000 m de parois et sont principalement localisés dans le quart Sud-Ouest communal, délimité par l'avenue de la Pompignane, la Rue du Salaison, et le Chemin du Mas de Rochet, et, plus résiduellement, dans la partie centre de la commune, aux abords du cimetière de la Crouzette, des Rues de Tisson et d'Allut et à proximité de l'Avenue Jean Jaurès, au droit du parc Monplaisir. Ces sites sont repérés aux documents graphiques du PLU et font plus globalement l'objet d'un rapport annexé au présent PLU.

Certains de ces risques géologiques recensés peuvent justifier des prescriptions spéciales ou des refus d'autorisation pour des motifs de sécurité publique.

Pour appréhender l'importance du phénomène et de son impact vis-à-vis de la sécurité des biens et des personnes, la vulnérabilité des différents fronts de falaise recensés a été évaluée dans le cadre d'une étude des risques géologiques (ANTEA Septembre 1998) suivant **trois degrés de sensibilité** :

- vulnérabilité forte : proximité immédiate d'habitation (moins de 5 m)
- vulnérabilité moyenne : proximité immédiate de voie de circulation (moins de 5 m) ou d'un domaine accessible au public
- vulnérabilité faible : domaine non aménagé et a priori non accessible au public

L'analyse conjointe de l'intensité de l'aléa géologique et du degré de vulnérabilité a permis d'apprécier le niveau de risque de chaque front de falaise recensé.

Sur la base de cette appréciation du niveau de risque, 8 articles réglementaires peuvent potentiellement traduire cette prise en compte du risque et être prescrits à travers des prescriptions spéciales ou des refus d'autorisation, pour des motifs de sécurité publique :

Article 1 : Tout désherbage ou mise à nu du sol sera proscrit en tête de paroi dans une bande de 5 m par rapport à la ligne de crête.

Article 2 : Toute plantation arborescente ou arbustive à fort développement racinaire sera proscrite en tête de paroi dans une bande de 5 m par rapport à la ligne de crête.

Article 3 : Tout déversement d'eaux pluviales dans le sol (à des fins de percolation) sera proscrit. Ces eaux seront collectées et déversées dans le réseau, par l'intermédiaire de fossés étanches.

Article 4 : Tout percolation directe d'eaux usées sera proscrite. Les dispositifs d'assainissement autonomes seront pourvus de drains collecteurs. Les effluents seront ainsi dirigés vers le réseau public.

Article 5 : Tout terrassement ou activité constructive (bâti, infrastructure, réseaux ...) sera mené dans un souci de pérennité des fronts de taille, c'est à dire par la prise en compte de mesures individuelles simples et adaptées à l'ampleur de l'aménagement (exemple : maintien de végétation en place, revêtement de fossé...)

Article 6 : Dans une bande de 10 m de part et d'autre du sommet ou de la base des parois, il conviendra de vérifier que tout aménagement est compatible avec les instabilités présentes



sur les fronts de taille ou de prévoir des mesures compensatoires adaptées . De même, il conviendra de s'assurer que les aménagements prévus n'aggravent pas le risque géologique dans et en dehors de ses limites propres, notamment dans le cas de terrassements et de fondations. Une attention particulière sera portée à la maîtrise des eaux.

Article 7 : Toute activité constructive (bâti, infrastructures, réseaux...) ou aménagement destiné au public situé dans une bande de 10 mètres de part et d'autre du sommet ou de la base des parois, doit être précédée d'études spécifiques visant à :

- la définition de modalités constructives claires, notamment en ce qui concerne les fondations et la réalisation des terrassements ;
- et/ou la définition de mesures de consolidations des fronts de taille (soutènement, drainage, gabionnage...)

Article 8 : Toute activité constructive (bâti, infrastructures, réseaux...) inclura préalablement la réalisation d'une expertise géologique spécifique visant à déterminer le degré de risque géologique du front de taille concerné.

#### **IV-1-4-3 Le risque feux de forêt**

Selon le schéma départemental d'aménagement des forêts contre l'incendie (SDAFI), la commune de Castelnau-le-Lez est située dans le massif forestier des « pinèdes et garrigues du Nord de Montpellier ». C'est une commune de plaine peu sensible aux feux de forêts<sup>32</sup>. Les rares espaces forestiers sont cependant potentiellement concernés par ce risque.

Ce risque feux de forêt trouve sa traduction dans un zonage qui lui assure une double protection puisque les espaces boisés significatifs de la commune sont le plus souvent inscrits à la fois en secteurs naturels N et en espace boisé classé. La proximité de secteurs urbains existant ou à venir vis à vis des massifs avoisinants est appréhendée par une politique de débroussaillage et d'aménagement : Chemins de promenade, espaces publics de respiration, itinéraires cyclables et pistes d'accès permettent de garantir l'entretien de ces massifs.

Ce type d'aménagement se veut pleinement conforme à l'orientation du SDAFI préconisant l' « aménagement sylvicole sur le mode des forêts péri urbaines de loisirs et de paysage ».

Le PLU reconnaît donc la valeur des espaces boisés et développe souvent sa fonction d'accueil du public.

La zone Nord-Est, le long de la RD65, concernée par les feux de garrigues, abrite des établissements recevant du public comme le lycée Pompidou, le palais des sports ainsi que des maisons individuelles. Au Sud, le parc lié à la clinique du Mas du Rochet et des secteurs sous lignes à haute tension sont également concernés par ce risque.

Le PLU fait tout d'abord état des obligations réglementaires mises en œuvre en matière de débroussaillage. Selon le Code forestier et le Plan Départemental de Protection des Forêts contre les Incendies 2005-2011 : A moins de 200 mètres des massifs forestiers, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur 50 m aux abords des constructions et installations de toute nature, sur 10 m de part et d'autre des voies privées y donnant accès, ainsi que sur la totalité des terrains situés dans les zones urbaines des POS, ZAC, lotissements, campings.

<sup>32</sup> Source : dossier synthétique communal des risques majeurs - 2000

Parallèlement, l'arrêté préfectoral N°2004-01-907 du 13 avril 2004 prescrit par son article 2 les situations à débroussaillage obligatoires relatives à l'urbanisation, à savoir :

Dans les zones exposées, à savoir les bois, les forêts, les plantations, les reboisements, ainsi que les landes, les garrigues et les maquis, et jusqu'à une distance de 200 mètres de ces zones, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

- f) aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres à mesurer à partir de leur façade ou limite, ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie, les travaux étant à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature et de ses ayants droit.
- g) Sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits situés dans les zones urbaines (zones U) délimités par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux étant à la charge du propriétaire et de ses ayants droit.
- h) Sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits situés soit dans une ZAC, soit dans un lotissement, soit dans une AFU, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droit.
- i) Sur la totalité de la surface des terrains de camping ou servant d'aire de stationnement de caravanes, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droit.
- j) Sur les terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées ou maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé.

Pour être efficace en début de période à risque, les travaux de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé visés au présent article devront être réalisés avant le 15 avril de chaque année.

Les préconisations également exposées dans le PLU ont vocation à prévenir et minimiser les dégâts. La principale mesure de prévention consiste à débroussailler les zones exposées, c'est-à-dire :

- éliminer les bois morts et broussailles
- couper les arbustes dominés par les grands arbres, les herbes vertes ou sèches, les arbres dépérissant et ceux dont les branches sont à moins de 5 m des murs ou du toit de l'habitation.
- Espacer : Constituer une zone de protection autour de l'habitation. Espacer les arbres d'au moins 5 m.
- Se débarrasser des végétaux coupés en les incinérant dans le respect de la réglementation applicable ou en les broyant avec du matériel adapté ou encore en les évacuant vers une déchetterie ou enfin en les compostant.

Ce dispositif tend à se cordonner et à agir en complément du schéma départemental d'aménagement des forêts contre l'incendie lui-même élaboré au regard de la Loi N°2001-602 du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt et du décret N°2002-679 du 29 avril 2002 relatif à la protection et la lutte contre l'incendie et modifiant le Code forestier.

Il traduit à son niveau et à son échelle communale le programme d'actions développées par ce plan, à savoir notamment :

- des actions à caractère réglementaires :
  - \* sensibilisation du public ;
  - \* information préventive des populations ;

- \* résorption des dépôts d'ordures ;
  - \* renforcement de la mise en application de l'obligation de débroussailler ;
- des actions relevant de l'aménagement du territoire :
- \* Mise aux normes des équipements.
  - \* signalétique des équipements
  - \* réalisation d'interfaces forêts/habitat ;
- des actions à caractère opérationnel :
- \* Amélioration de la prévision,
  - \* Amélioration de la surveillance fixe ;

Concernant plus spécifiquement le massif forestier des « pinèdes et garrigues du Nord de Montpellier », ce schéma répond à sept orientations essentielles :

- Maintien des coupures agricoles existantes ;
- Création de coupures agricoles et sylvo pastorales pour réduire la dimension des unités menacées ;
- Préparation des zones habitées à subir sans dommage un incendie (débroussaillage autour des habitations) élaboration de PZSIF ;
- Achèvement de l'équipement de DFCI classique ;
- Entretien des zones débroussaillées ;
- Aménagement sylvicole sur le mode des forêts péri urbaines de loisirs et de paysage ;
- Surveillance intensive les jours de risque très sévère.

La commune, à travers ce PLU ou des actions spécifiques a pu ainsi communiquer de façon périodique et régulière (Castelnau MAG, affichage en lieux publics) sur les mesures de prévention élémentaires à prendre en périodes de risques et sur les obligations préfectorale de débroussaillage. La diffusion du DICRIM a participé de cette approche de sensibilisation.

La résorption des points d'ordures a été organisée dans le cadre du nettoyage de la ville par des prestations d'enlèvement des « dépôts sauvages » et de mesures de prévention, de répression de ces incivilités.

L'obligation de débroussaillage a été valorisée auprès des particuliers mais elle a été assumée par les collectivités locales.

La Commune a diligenté des campagnes de débroussaillage et d'entretien dans tous les massifs forestiers communaux (secteur limitrophe de Jacou, de Clapiers...)

Les projets d'infrastructures de transports (DEM, tramway, BEL) ont donné lieu au débroussaillage réglementaire de leurs abords dans un souci de prévention des incendie. Ces campagnes ont intéressé des corridor d'une largeur de 70 m à compter des alignements de ces plate forme.

La mise aux normes des équipements donne lieu depuis plusieurs exercices à des programmations opérées sur la base du diagnostic produit par le SDIS. En 2006, au-delà des poteaux d'incendie redispesés sur le linéaire du tramway (avec repositionnement cohérent et remise aux normes), la commune a renouvelé une quinzaine de poteaux d'incendie déficients.

La surveillance donne lieu à une collaboration active des services municipaux avec des rondes motorisées de la police municipales, particulièrement activées en période de risque.

#### **IV-1-4-4 Risques technologiques**

##### **Le Risque transports de matières dangereuses**

La commune de Castelnau-le-Lez est traversée d'Est en Ouest :

- par la RN113
- par la RD65
- par la voie ferrée

et du Nord au Sud par la RD21 qui traverse le cœur du village en direction du nord du département.

Des flux importants transitent également par l'autoroute A9, ces voies font l'objet d'un trafic assez dense de desserte qui longe des habitations et des points sensibles tels que le lycée, collège, école, cours d'eau puits de captage.

Les zones à risques sont établies jusqu'à 250 m de part et d'autre des voies.

Aucun sinistre important ne s'est produit depuis ces dernières années mais le caractère diffus de ce risque a pour conséquence qu'il peut se produire n'importe où sur la commune<sup>33</sup>.

##### **Le Risque inhérent aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**

Trois établissements comprennent des installations classées pour la protection de l'environnement.

- Michelin : caoutchouc et matières plastiques
- Varray Parisi et Associés : regroupement et conditionnement de déchets
- Pradier : Fabrication matériaux de construction<sup>34</sup>

Aucun périmètre de protection et servitude d'utilité publique afférente à une installation classée pour la protection de l'environnement ne s'attache au territoire de Castelnau Le Lez.

#### **IV-1-5 Nuisances sonores et nuisances de toutes natures**

##### **IV-1-5-1 Nuisances sonores**

Le bruit constitue la nuisance à laquelle les riverains sont le plus sensibles.

##### **- La prise en compte du bruit des transports terrestres**

Le bruit pose un problème de santé publique et constitue depuis plusieurs années une préoccupation majeure. Lorsqu'une construction est prévue dans un secteur de nuisance, le constructeur doit respecter des dispositions techniques aptes à assurer un confort suffisant. C'est en particulier le cas le long de la voie ferrée où tout constructeur devra se prémunir contre les nuisances sonores ferroviaires suivant les lois, décrets et arrêtés en vigueur.

Dans ce domaine, le décret du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme, rend obligatoire la prise en compte du bruit des infrastructures de transports terrestres dans les PLU. L'arrêté ministériel du 30 mai 1996, définit les modalités de classement des infrastructures des transports et d'isolement acoustique de bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

<sup>33</sup> Source : dossier synthétique communal des risques majeurs – 2000

<sup>34</sup> Porter à connaissance - Direction Départementale de l'Équipement – Mars 2004

Pour la commune de Castelnaud-le-Lez, des arrêtés préfectoraux du 13 Janvier 2001 déterminent les voies affectées par le bruit. Ces voies de circulation sont reportées sur des plans graphiques en annexe au PLU

<b>Infrastructure concernée</b>	<b>Secteur concerné</b>	<b>Catégorie du classement</b>	<b>Largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure</b>
<i>La voie ferrée Montpellier-Nîmes</i>	<i>Toute la traversée de la commune</i>	<i>Catégorie 1</i>	<i>300 m</i>
<i>La RD 65</i>	<i>Entre la RD65 et la limite nord de la commune</i>	<i>Catégorie 4</i>	<i>30 m</i>
	<i>Sur toute la traversée de la commune</i>	<i>Catégorie 3</i>	<i>100 m</i>
	<i>Boulevard de liaison entre la RN113 et la RD65 (en projet), sur toute la traversée de la commune</i>	<i>Catégorie 3</i>	<i>100 m</i>
	<i>Déviations à l'Est de Montpellier (en projet) entre la RN 113 et la limite sud de la commune</i>	<i>Catégorie 3</i>	<i>100 m</i>

Conformément à la circulaire du 24 mai 2004, ce classement fait actuellement l'objet d'une procédure de mise à jour des bases techniques.

Concernant le territoire de Castelnaud Le Lez, cette actualisation établit un projet de classement sur les infrastructures nouvelles suivantes :

- deuxième ligne de tramway
- Rue de la Vieille poste
- Boulevard est de liaison.
- totalité de l'Avenue M. Dassault.

Ainsi, la fluidification de la circulation, et le report du trafic sur les axes de contournement (Boulevard Urbain Est, Déviation Est de Montpellier, rue de la Vieille Poste, Boulevard du Mas de Rochet) vise également à limiter les nuisances sonores dans le centre ville et globalement dans les zones urbaines (qui sont actuellement notamment affectées par des trafics « parasites » sur les voies communales).

Le règlement du PLU fait état dans son dispositif (article 3) de référence à une hiérarchisation des voies encadrée. Elle tend à conférer des gabarits de voie en relation réelle avec les fonctions et vitesses dévolues. La réduction des vitesses induit une réduction corrélative des nuisances sonores et des pollutions atmosphériques.

En complément des investissements routiers en cours ou programmés, la mise en place progressive d'un réseau piéton et deux roues à travers le « **schéma des modes doux** » validé par la commune offrira des alternatives à l'usage de l'automobile pour les déplacements vers le centre ville, les équipements publics (notamment scolaires) et les autres pôles générateurs de trafic.

De plus, **la réduction du stationnement dans le « périmètre d'influence du tramway »** contribuera à la réduction des déplacements motorisés et donc des nuisances.

Par ailleurs, la commune a pu diligenter une action auprès des établissements ou locaux du public et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée. Celles-ci ont réalisé des études d'impact de façon à limiter le niveau de la pression acoustique tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des bâtiments.

Enfin, la localisation des éventuelles activités génératrices de nuisances sera favorisée dans les zones d'entreprises dont l'implantation a été programmée de manière excentrée par rapport aux quartiers d'habitat.

### **La prise en compte des nuisances sonores d'origine aérienne.**

#### La servitude aéronautique de dégagement et de balisage de l'aérodrome de Montpellier – Fréjorgues

Le territoire communal est affecté d'une servitude d'utilité publique aéronautique de dégagement et de balisage de l'aéroport de Montpellier Fréjorgues qui intéresse différents secteurs de la commune :

- une bande nord/sud s'étirant du lycée Pompidou au Domaine de Verchant.
- Le secteur de la Pompignane et celui du Pioch Pelat ;
- Une bande de 700 m de largeur environ s'étirant en parallèle de la limite communale Sud.

Cette servitude T4/T5 est intégralement reportée dans le PLU.

Un nouvel APPM est actuellement à l'étude et prévoit l'implantation d'une deuxième piste en parallèle en doublet rapproché.

Outre la modification potentielle des servitudes, ce projet de servitude aéronautique de dégagement et de balisage de l'aéroport de Montpellier Méditerranée (Annexe 17) aura des incidences en matière de prévention des nuisances sonores en étendant notablement les secteurs intéressés :

- totalité du territoire au Sud de l'Avenue de l'Europe ;
- centre historique et secteur de Charles de Gaulle ;
- Est de la Commune depuis l'Est du Domaine des Oliviers jusqu'au carrefour Avenue des Centurions/Avenue de l'Europe.

#### Le Plan d'exposition aux bruits de l'aéroport de Montpellier – Fréjorgues

Le Plan d'Exposition au bruit de l'aéroport de Montpellier est un document d'urbanisme qui vise à limiter les habitations à l'intérieur de zones de bruit.

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) actuel s'étend sur les 3 communes de Montpellier, Mauguio et Pérols et a pour objectifs :

- d'éviter d'exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit,
- de permettre aux générations futures de développer un aéroport de dimension européenne desservant la Région Languedoc Roussillon.

Le nouveau plan organise l'implantation d'une deuxième piste parallèle en doublet rapproché. Le nouveau PEB est mis en révision par arrêté préfectoral après accord express du ministre en avril 2005. Après une période de concertation avec les collectivités, le projet reçoit l'accord de la Commission Consultative de l'Environnement en juin 2005. En 2006, l'enquête publique se déroule et aboutit à un avis favorable. Ce PEB est approuvé par arrêté préfectoral N°2007-I-283 du 15 février 2007.

Ces dispositions ont une incidence sur la commune de Castelnau-le-Lez du fait d'une part du projet de plan de servitudes aéronautiques et, d'autre part de l'impact bruit prévisible découlant de ce nouvel PEB.

Le PEB comporte obligatoirement 3 zones de bruit (A, B et C) correspondant chacune à des niveaux de nuisances définis par un indice LDEN (Indice caractéristique de l'exposition journalière moyenne au bruit). La zone D au stade de développement de l'aéroport n'est pas obligatoire. Néanmoins, les mesures d'isolation acoustique sont intégrées dans ce document à titre de prévention. Le décret du 22 Septembre 1977 modifié le 12 mai 1981, la loi du 11 Juillet 1985 et le décret du 21 mai 1987 stipulent que dans les zones de bruit fort, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites et que dans les zones de bruit modéré les constructions individuelles peuvent être admises sous réserves.

La commune est concernée par la délimitation d'une zone D sur une partie du territoire au Sud de la voie ferrée, à l'intérieur de laquelle les constructions doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.

Cet « équivalent zone D » correspond à une zone de bruit faible comprise entre la limite extérieure de la zone C et une limite correspondant au Lden 50. A l'intérieur de cette zone, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L 147-6 du Code de l'Urbanisme

#### ***IV-1-5-2 Nuisances visuelles***

La loi du 29/12/1979 fixe les règles applicables à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes, visibles de toute voie ouverte à la circulation publique. Le décret du 21 novembre 1980 fixe en matière de publicité, des mesures particulières liées à la réglementation de l'urbanisme, concernant les zones à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages. Ces textes sont rappelés dans le règlement du PLU.

La commune de Castelnau-le-Lez dispose ainsi d'une réglementation spéciale de la publicité, des enseignes et des pré enseignes qui repose sur les articles L 581.12 à L 581-44 du Code de l'environnement issu de la loi du 29 décembre 1979.

Ce plan local de publicité comprenant cinq zones de publicité restreintes et délimitées sur un plan de zonage. Il est composé de dispositions générales applicables à toutes les zones et de dispositions particulières à chaque zone de publicité restreinte.

Ce document se fixait comme objectifs d'assurer la préservation des paysages urbains et de lutter contre le développement exponentiel des dispositifs. La réalisation de la deuxième ligne de tramway et la requalification de l'Avenue de l'Europe ont constitué un élément déclencheur, après une période de remise aux normes (au regard de la loi du 29/12/1979)

Cette politique s'est concentrée de façon circonstanciée sur les axes routiers majeurs de la commune, sur les stations de tramway, la zone commerciale de l'Aube Rouge et le Centre historique de la ville.

Parallèlement, une action volontaire a accompagné cette politique pour lutter contre des phénomènes de pollutions visuelles plus ponctuelles :

- la signalétique « sauvage » par la mise en place d'une signalétique commerciale unique et uniforme.
- les tags par des campagnes d'enlèvement systématique.

## IV-2 Incidences sur les espaces naturels, agricoles, les écosystèmes et les espaces verts

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Agglomération de Montpellier détermine, pour répondre à la croissance démographique attendue, un espace d'urbanisation potentielle d'environ 2900 hectares soit environ 6,5% du territoire qui est donc soustrait aux espaces naturels et agricoles.

Cette diminution des espaces naturels et agricoles constitue, à priori, une incidence prévisible négative sur l'environnement.

Elle est cependant fortement compensée par une orientation forte, reprise dans le PLU, qui vise à diminuer de moitié environ l'espace consommé par l'urbanisation ; soit environ 150 à 170 ha par an sur la période 2005-2020 alors que la consommation était de l'ordre de 350ha dans un passé récent (1990-2005).

### IV-2-1 Les espaces naturels

Comme il a déjà été précisé précédemment, les options de développement urbain de la commune de Castelnau-le-Lez ne concernent que peu les espaces naturels qui restent pour la plupart préservés.

Les nouveaux quartiers de développement s'étendent principalement sur d'anciennes zones classées NC, ou déjà classées à l'ancien POS en zone d'urbanisation future.

**Le nouveau PLU prévoit ainsi une relative stabilité de la surface des zones naturelles par rapport à l'ancien POS.** Ainsi, dans l'ancien POS, 12% du territoire communal était classé en zone naturelle. Dans le PLU, cette zone naturelle passe à 13%.

Dans le PLU, il a été choisi, d'intégrer ces zones aux zones naturelles en y interdisant les nouvelles constructions prioritairement dans un souci de préservation des paysages, mais aussi pour limiter les nuisances (liées parfois à l'absence d'assainissement collectif) et pour ne pas aggraver les dysfonctionnements liés au sous-dimensionnement des accès.

Toutefois, l'adaptation, les modifications et extensions des constructions existantes peuvent être admises dans le secteur N2 uniquement. Les constructions liées à une activité de plein air peuvent autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec leur environnement.

C'est notamment le cas de la vallée du Lez à l'ouest du territoire et au futur pôle d'équipements sportifs de Courtarelle qui sont particulièrement sensibles d'un point de vue paysager mais aussi d'inondation et qui ont été classés en zone naturelle alors même que s'exerce sur ces secteurs une demande importante de constructions nouvelles compte tenu de leur localisation.

Le zonage du PLU affirme donc la volonté de l'inconstructibilité et la prise en compte du risque inondation et de la préservation des paysages dans le développement urbain de la commune.

Ce sont d'ailleurs les raisons pour lesquelles ces secteurs ont fait l'objet « d'orientations d'aménagement particulières ».



**En outre, toute la partie castelnauvienne de la vallée du Lez appartenant au réseau écologique européen des sites Natura 2000, reste préservée et classée pour cela en secteur 2N dans le PLU.**

**Il existe un Site d'Importance Communautaire (SIC) qui concerne le cours amont du fleuve Lez dont l'intérêt majeur réside dans la présence du Chabot endémique et une proposition de site d'importance communautaire élargi (PSIC).**

Les incidences sur l'environnement doivent être appréhendées de façon toute spécifique concernant ce site de la Vallée du Lez. Les réponses apportées sont multiples.

IV-2-1-1. La compatibilité avec les autres documents d'urbanisme, une garantie de cohérence.

Le rapport de présentation fait état ci dessus d'une présentation exhaustive des documents d'urbanisme ou des programmes avec lesquels le PLU doit être compatible ou que celui-ci doit prendre en considération en précisant les termes précis de ce rapport de compatibilité (Chapitre II-2-2 Le Lez et sa ripisylve : Espace d'intérêt écologique. II-2-2-1 ZNIEFF « Ripisylve du Lez et du Lirou » II-2-2 Proposition de site d'intérêt communautaire. Chapitre III-1-4 Justifications des choix retenus en matière de protection de l'environnement et des espaces naturels et agricoles et de prévention des risques. III-1-4-1. Le Lez vert)

Ces outils et donc ces rapports de compatibilité sont multiples :

- le Plan de Prévention du Risque inondation approuvé par arrêté préfectoral du 04 décembre 1998, servitude d'utilité publique intégrée au PLU.
- le SDAGE RMC et de sa déclinaison, le SAGE Lez-Mosson-Etangs palavasiens.
- Le SCOT et son plan de secteur « Vallée du Lez ».
- Le projet d'extension du classement du site pittoresque des berges du Lez concernant les paysages peints par Frédéric Bazille.
- Du point de vue programmatif, le projet de « Lez Vert » se traduit donc simultanément dans ce plan de gestion du cours d'eau, dans le PAPI, dans le SCOT pour le secteur « Vallée du Lez » et dans le présent PLU, à travers le PADD, une orientation d'aménagement particulière et le règlement.
- Concernant la partie la plus en amont (secteur du Martinet), l'inventaire des ZNIEFF de type II au titre de la ripisylve du Lez et du Lirou ;
- Le réseau écologique européen des sites Natura 2000 (fiche FR9101392) et reste préservé et classé. Ce site fait en outre l'objet d'une proposition de Site d'Importance Communautaire (PSIC).
- Le Site d'Importance Communautaire au titre de la directive européenne « Habitat naturels »

IV-2-1-2. L'urbanisation à proximité du site. Les effets sur le bâti et l'urbanisme.

Les incidences de l'urbanisation ont été appréhendées de façon extrêmement sévère et se traduisent dans le PLU par deux approches protectrices cumulatives :

Des périmètres de zones naturelles confortés géographiquement.

La zone 2N a été étendue tandis que les secteurs de développement urbains ont été définis sur des sites très éloignés du Lez.

Le PLU a appréhendé l'existence du risque naturel, qui conditionne des périmètres de protection à lui seul mais, allant au-delà, il considère les valeurs écologiques, paysagères, historiques et pittoresques du site.

Le zonage 2N a vu son périmètre étendu et mis en cohérence avec les périmètres des deux types de zones inondables qui existaient : secteurs inondables et zones inondables au titre du Plan de Prévention du Risque inondation. Le tracé retient une hypothèse maximaliste des protections en consacrant non seulement le site à risque mais aussi, au-delà, le périmètre garantissant le mieux possible la globalité du site.

Des parties de berges du Lez sont ainsi logiquement incluses dans les périmètres protecteurs alors même qu'ils sont hors d'eau. Il s'agit de préserver les perspectives sur le Lez, la beauté naturelle du site.

Ponctuellement des extensions de périmètre 2N ont intéressé des espaces significatifs : Une parcelle située entre le Moulin des Guilhems et le Parc Monplaisir jusqu'ici relevant du secteur urbanisable UB2, quelques parcelles situées de part et d'autres de la rue E. Combes et du Chemin du Lez jusqu'ici classées en zone UD1.

Afin de répondre aux besoins de logements, le PLU traduit une volonté de renouvellement urbain liée notamment au tramway et organise l'émergence de secteurs à urbaniser sur des principes de développement durable.

Excepté le site « Charles de Gaulle » où une politique d'entrée de ville s'appuyant sur la présence du tramway a justifié une révision simplifiée du Pos (Zone UB5), la densification du tissu urbain s'attache essentiellement au corridor Avenue de l'Europe, éloigné du Lez. Le projet urbain n'a considéré la vallée du Lez comme un axe de développement mais comme un espace naturel à préserver. Les secteurs en amont immédiat des zones 2N demeurent donc caractérisés par des densités réduites, un caractère essentiellement résidentiel :

Les secteurs 4UD et UD qui se situent en amont de la partie Nord du Lez, la plus riche du point de vue écologique, demeurent soumis à des densités faibles (0,10 pour la première et 0,3 pour la seconde).

La zone 4UD demeure de plus soumise à une règle de superficie minimale (2000 m<sup>2</sup>) qui en réduit encore les potentialités de densification au nom des impératifs d'assainissement autonome.

#### Des règles d'urbanisme encadrant plus strictement l'utilisation des sols.

Au-delà de la prise en compte des autres servitudes d'utilité publique, le PLU a restreint les possibilités d'évolution du bâti.

Ainsi, seules sont autorisées les occupations suivantes afin de protéger le site (tel que cela est évoqué par le SCOT) :

- les ouvrages, installations et aménagements **légers** nécessaires aux activités de loisirs en plein air pour autant qu'ils soient intégrés à un plan d'aménagement d'ensemble pris en considération par la Commune ;
- les aménagements, installations et constructions **légères** permettant l'accueil du public, la promenade et la découverte des sites ;
- l'extension **limitée** des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sans changement d'affectation, sans que la SHON totale après extension puisse dépasser 150 m<sup>2</sup> et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme figurant aux documents

graphiques avec une étoile verte sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- a) des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
  - b) de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.
- les ouvrages et installations liées à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public : pistes cyclables, chemins piétons, aire de stationnement, voies d'accès,...
  - les bassins de rétention des eaux pluviales, les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

L'extension limitée des constructions à usage d'habitation demeure la seule potentielle et elle est extrêmement encadrée : La SHON totale après extension ne doit pas dépasser 150 m<sup>2</sup> et le projet ne doit pas créer de logement supplémentaire.

Outre ces deux limites, on notera que seules les extensions d'habitations existantes sont admises alors que le POS acceptait des extensions quelque soit l'affectation des constructions.

Concernant les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, seul le site du Moulin de Navitau intéresse le site du Lez et là encore les conditions de développement sont subordonnées à des réserves strictes s'ajoutant au respect des autres règles en vigueur.

Le PLU encadre désormais également la hauteur maximale des constructions (à 8,50 m et R+1) pour conditionner la possibilité résiduelle d'extension. Le POS ne réglementait pas jusqu'ici cette norme de hauteur, les possibilités d'extension par surélévation ne se trouvant absolument pas contraintes.

L'aspect extérieur des constructions (toiture, façades, matériaux, clôtures) est d'avantage réglementé pour inscrire les potentialités résiduelles du bâti dans un style traditionnel et maîtrisé.

**Seuls ont été retenus les travaux, ouvrages ou aménagements dont la réalisation n'est pas de nature à affecter de façon notable le site Natura 2000 du Lez.**

#### IV-2-1-3 . Les effets du ruissellement pluvial sur les eaux souterraines et superficielles.

Afin d'assurer la maîtrise des eaux pluviales, conformément aux dispositions de l'article 35 de la Loi 92-3 sur l'Eau, la commune doit, afin de se prémunir des risques d'inondabilité liés au ruissellement pluvial urbain en cas de pluie intense, définir :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage et le traitement éventuels des eaux pluviales et de ruissellement.

Afin de limiter les ruissellements pluviaux, en l'absence de schéma d'assainissement pluvial communal, toute opération d'urbanisation nouvelle entrant dans le cadre de la Loi sur l'Eau doit prévoir les mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 100 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisés.

Le projet de PLU répond à ces objectifs de deux façons essentielles :

#### **IV-2-1-3-1. La mise en œuvre du schéma d'assainissement pluvial communal : Une réponse publique aux besoins d'équipements.**

Les objectifs du schéma et de ces aménagements sont les suivants :

- Réduire la fréquence des inondations sur les secteurs urbanisés
- Limiter les aggravations liées à l'imperméabilisation des futurs secteurs d'urbanisation.

Concernant l'appréciation des incidences du PLU sur l'environnement hydrologique, ce schéma tend donc tout d'abord à organiser l'optimisation des équipements et du réseau pluvial existant pour limiter les phénomènes de ruissellement qui peuvent affecter la qualité des milieux récepteurs, dont le Lez. Il fonde une véritable programmation hydraulique.

D'autre part, il constitue une référence pour les aménagements urbains à venir et un outil technique d'appréhension des futurs besoins d'équipements publics. La volonté de la commune consiste sur ce plan à garantir la prise en compte exhaustive de ces phénomènes de ruissellement dans le montage des opérations d'aménagement maîtrisés sur les secteurs d'urbanisation future. Au delà des aspects programmatifs, cette maîtrise hydraulique contribue à assurer sur le long terme la pérennité de la qualité du milieu récepteur.

#### **Bassin versant du Nord**

Dans le bassin du Nord, on s'oriente vers des aménagements pour une protection contre les crues de retour 30 ans.

On notera que ce bassin est essentiel du point de vue de la qualité du Lez puisque les rejets s'effectuent essentiellement (outre le ruisseau des canaux) dans le secteur de Navitau. Ce secteur est en partie amont du tronçon castelnauvien du Lez, sur la partie la plus consacrée du point de vue écologique (site Natura 2000).

La période de retour de 30 ans est de ce fait optimale tous bassins confondus pour garantir cette qualité du milieu et influencer sur les débits de fuite renvoyés en amont des quartiers urbanisés de Castelnau Le Lez..

Ces aménagements consistent à augmenter les volumes de stockage au niveau du bassin du Mas du Roy et en amont de celui-ci, de façon à ce qu'il n'y ait pas de débordement dans les maisons situées entre le bassin et l'ouvrage de la RD21 pour des pluies d'occurrence inférieures à 30 ans.

Les aménagements proposés sont les suivants :

- $V=1000\text{m}^3$  en dans le lotissement « Les Sylvains » de la commune de Jacou
- $V=9000\text{ m}^3$  stockant les eaux provenant de Caylus avec un débit de fuite  $Q_f=0.6\text{m}^3/\text{s}$
- $V=15000\text{ m}^3$  stockant les eaux secteurs au nord du domaine des Oliviers avec un débit de fuite  $Q_f=1.2\text{m}^3/\text{s}$
- $V=4000\text{m}^3$  supplémentaire dans le bassin du Mas du Roy

- Envoi des eaux provenant de la rue du Clos du puits vers le bassin du Mas de Roy
- Agrandissement de l'ouvrage de la RD21 pour une capacité de 6 m<sup>3</sup>/s
- Recalibrage du fossé à l'aval du chemin de caylus
- Mise en place d'une digue de protection pour les crues de retour 100ans en aval du bassin du Mas du Roy

Ces aménagements permettront de répondre aux problématiques de ce bassin versant d'un point de vue inondation et faisabilité.

### **Bassin versant du Centre Ville**

Le bassin versant du centre ville possède de nombreux points noirs liés à des conduites sous dimensionnées.

Le PLU a recensé ces secteurs en plan de zonage. Les aménagements suivants ont été envisagés pour réduire ces nuisances. Ils consistent à détourner le réseau provenant de la rue des Erables et du chemin des Sophoras vers le bassin de stockage du collège. Quatre nouveaux bassins de stockage sont également proposés :

- Bassin de stockage naturel à coté du palais des sports d'un volume de 2500m<sup>3</sup> et un débit de fuite de 0.1m<sup>3</sup>/s
- Bassin de stockage au niveau du chemin des Mûriers et de l'impasse de la Cote d'or d'un volume de 2000m<sup>3</sup> et un débit de fuite 0.2m<sup>3</sup>/s
- Bassin de stockage au dessus du collège d'un volume de 10000m<sup>3</sup> et un débit de fuite de 0.5m<sup>3</sup>/s
- Bassin de stockage du boulodrome d'un volume de 910m<sup>3</sup> et un débit de fuite 0.1m<sup>3</sup>/s

### **Bassin versant du centre Est**

Ce bassin possède 2 points noirs essentiels, à savoir les inondations de la zone d'activités de l'Aube Rouge et celles des habitations en amont de la mairie annexe. Il semble que les inondations des habitations en amont de la mairie annexe soit créées par des infiltrations à travers le bassin de stockage naturel crée par l'ancienne carrière. Celles de la zone d'activités de l'Aube Rouge sont créées par l'écoulement important provenant de la zone d'activités de la Garrigue.

Le PLU a recensé ce secteur et prescrit des mesures techniques à la parcelle (Règlement Préambule)

#### Aménagements proposés :

- Bassin de stockage au dessus de la mairie annexe récupérant une partie des eaux de la zone d'activités de la Garrigue (V=4000m<sup>3</sup> et Qf=0.5m<sup>3</sup>/s)
- Bassin de stockage sur la zone de la Garrigue basse (V=10000m<sup>3</sup> et Qf=0.45 m<sup>3</sup>/s)
- Bassin de stockage de la Garrigue entre le chemin des Mûriers et l'avenue Ampère (V=2000m<sup>3</sup> et Qf=0.15m<sup>3</sup>/s)
- Bassin de stockage sur la zone d'activités de la Garrigue sur l'avenue Konrad (V=3300m<sup>3</sup> et Qf=0.9m<sup>3</sup>/s)
-

### Bassin versant du Sud Lironde

L'objectif sur ce bassin est la non aggravation de l'état actuel étant donné les projets d'aménagements prévus tous termes confondus sur ce secteur :

- Le projet de Verchant Est sur une surface d'environ 2ha
- Le projet de Verchant Ouest sur une surface de 9ha
- Le projet du Pôle de Sablassou sur une surface de 12ha

Dans le cadre du schéma directeur et compte tenu de la sensibilité aux inondations, il est pris en compte une rétention de 100l/m<sup>2</sup> imperméabilisé, ce qui conduit aux volumes de rétention suivants :

- Projet du Pôle de Sablassou (B1)
  - $V=12000 \text{ m}^3$
  - $Q_f=0.55 \text{ m}^3/\text{s}$  soit 45l/s/ha imperméabilisé
- Projet de Verchamps Est : (B2)
  - $V=2000 \text{ m}^3$
  - $Q_f=0.1 \text{ m}^3/\text{s}$  soit 50l/s/ha imperméabilisé
- Projet de Verchamps Ouest : (B3)
  - $V=9000 \text{ m}^3$
  - $Q_f=0.4 \text{ m}^3/\text{s}$  soit 45l/s/ha imperméabilisé

### Bassin versant du Sud Lez

L'objectif sur ce bassin est la non aggravation de l'état actuel étant donné les projets d'aménagement prévus sur ce secteur :

- Extension du quartier d'habitation de Sablassou sur une surface de 11ha
- Zone d'activités du Clôt l'Armet sur une surface de 12.5ha
- Zone d'activités Jean Mermoz sur une surface de 7ha

Dans le cadre du schéma directeur et compte tenu de la sensibilité aux inondations, il est pris en compte une rétention de 100l/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Compte tenu de la topographie du terrain et de l'aménagement initial du quartier de Gabel Sablassou, il a été retenu les bassins de rétention suivants :

- secteur de Gabel Sablassou :
  - $V=8000 \text{ m}^3$
  - $Q_f=0.32\text{m}^3/\text{s}$  soit 40l/s/ha imperméabilisé
- secteur de Jean Mermoz
  - $V=7000 \text{ m}^3$
  - $Q_f=0.3\text{m}^3/\text{s}$  soit 45l/s/ha imperméabilisé
- Secteur du Clôt l'Armet :
  - $V=12500 \text{ m}^3$
  - $Q_f=0.4\text{m}^3/\text{s}$  soit 35l/s/ha imperméabilisé

De façon à protéger les habitations en aval du bassin des Lacs, les aménagements suivants sont proposés :

- Création d'un nouvel exutoire Ø1200 pour les eaux issues du bassin naturel des Lacs

- Agrandissement du bassin de rétention de Castelnau 2000 de  $V=6200\text{m}^3$  à  $V=10000\text{m}^3$

### **Bassins isolés**

Sur ces bassins il n'y a pas de projet futur défini à l'exception du bassin HF du Mas de Caylus. Il faudra prévoir pour cet aménagement et en cas d'urbanisation des autres bassins isolés des volumes de rétentions en adéquation avec le règlement pour les constructions futures.

Si l'on se base sur une urbanisation future, telle que le coefficient d'imperméabilisation s'élève à 0.6, les bassins de rétention à prévoir doivent avoir les volumes suivants :

- Bassin au nord-est de Castelnau le lez :  $V=13500\text{m}^3$
- Bassin au nord-est de Castelnau le lez :  $V=20000\text{m}^3$
- Bassin au sud de la commune :  $V=2500\text{m}^3$

### **IV-2-1-3-2. Un règlement d'urbanisme innovant qui impose des exigences qualitatives et quantitatives préventives pour les constructions futures.**

Au-delà des politiques d'équipements, le PLU est marqué par une forte volonté d'intégrer une approche préventive qui consiste à :

- limiter l'imperméabilisation des sols et inciter à la meilleure utilisation de la ressource;
- prescrire ou inciter la mise en œuvre de techniques individualisées de rétention à la parcelle.

Ainsi le PLU assimile au sein mêmes de règles organisant le renouvellement urbain et parfois la densification des contraintes hydrauliques fondées sur des principes de développement durable.

Il tend ainsi à organiser un bilan hydraulique positif, qualitativement et quantitativement, pour garantir la protection des milieux, Lez ou nappes phréatiques.

### **Aspect Quantitatif**

Le règlement défini dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme dépend de la densité des zones urbaines..

Les règles générales pour l'ensemble des secteurs urbains sont les suivantes :

- Pour les parcelles supérieures à  $1500\text{m}^2$  et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 40%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en place.. De manière générale il est demandé de prendre en compte un volume de rétention de  $100\text{l/m}^2$  imperméabilisé.
- Toute nouvelle construction doit posséder une surface minimum d'espace libre. Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :
  - Les trémies d'accès aux bâtiments
  - Les accès et surfaces de stationnement imperméabilisés
  - Les piscines couvertes
- 50% de ces espaces libres doivent être laissés en pleine terre.

La surface minimum d'espace libre est définie en fonction de la densité urbaine :

- 10% d'espace libre en zone dense
- 20% d'espace libre en zone de densité moyenne
- 40% en zone de densité faible

Le « plan du zonage pluvial » présente les différentes zones ainsi que les emplacements à réserver pour les futurs bassins de stockage.

Cas particulier des zones de stationnement

Les zones de stationnement constituent des zones où l'imperméabilisation est forte et la pollution de surface drainée par le ruissellement des eaux pluviales (essence, dépôt d'échappement, particules de pneus..) est importante. Le règlement sur la gestion des eaux de pluie du PLU, stipule qu'au-delà d'une surface de 500m<sup>2</sup>, les zones de stationnement doivent posséder l'un des dispositifs suivants :

**Dispositifs quantitatifs:**

- Chaussées réservoir, structures poreuses
- Graviers
- Noues
- Bassin de rétention en surface ou enterré

**Dispositifs qualitatifs :**

- Bassin de décantation
- Dispositif de dépollution compact

**Aspect Qualitatif : La qualité des eaux superficielles et la lutte contre la pollution des eaux pluviales**

Lors des évènements pluvieux, le lessivage des routes et des surfaces imperméabilisées produit des flots de pollution non négligeables. La lutte contre cette pollution peut s'effectuer de plusieurs manières :

Préventive, en piégeant la pollution à la source ou curative, en favorisant la décantation des flots d'orage dans des bassins de rétention dépollution, ou en mettant en place des dispositifs de dépollution compacts

***Lutte préventive***

Le PLU préconise :

- La mise en place de déshuileur - débourbeur sur les stations services et les aires de stationnement supérieures à 500m<sup>2</sup>
- La mise en place d'une stratégie de nettoyage des rues pour éviter l'accumulation de polluant notamment sur le centre ville

***Lutte curative***

Sur les secteurs déjà urbanisés :

Il n'existe que très peu de possibilités pour la mise en place de bassins de dépollution des eaux pluviales.

Sur les secteurs à urbaniser :

Dans ce cadre les dispositifs de décantation - dépollution permettront de réguler les flux polluants issus des nouvelles zones urbanisées.

Etant donné la sensibilité de la nappe phréatique, ces ouvrages devront être étanches.



## Les techniques de rétention à la parcelle

La quasi-totalité de la commune se situe dans des zones très vulnérables en ce qui concerne ses eaux souterraines, ces sols sont donc peu favorables à l'infiltration des eaux pluviales.

Les techniques sont préconisées par le plu ET font donc toutes appel au stockage en surface ou enterré :

### 1. Le stockage en citerne

La citerne est équivalente à un bassin de rétention étanche. Elle peut être enterrée ou superficielle. Elle doit être équipée d'une trappe permettant le nettoyage et d'un régulateur de débit.

Le matériau utilisé doit être inerte vis-à-vis de la pluie. Un ouvrage de décantation doit être mis en place en tête de la citerne.

De nombreuses citernes préfabriquées existent sur le marché et offrent les deux potentialités suivantes :

- retenir les eaux pluviales et permettre leur évacuation vers le réseau avec un débit régulier,
- conserver un volume d'eau pluviale pour une utilisation personnelle jardin et habitat.

Les fosses septiques en béton armé ( de volume unitaire 3m<sup>3</sup>) offrent cependant des possibilités de rétention à moindre coût.

### 2. Le stockage en structure réservoir

Les structures réservoirs poreuses permettent un stockage temporaire de l'eau, avant infiltration ou rejet à débit régulé vers un exutoire.

Les matériaux qui les constituent sont soit des matériaux poreux courants (graviers, granulats), soit des matériaux alvéolaires offrant une plus grande capacité de stockage.

Elles sont mises en place sur des épaisseurs faibles mais sur des surfaces relativement importantes, généralement sous les terrasses et les voies d'accès à un garage.

- un regard de décantation doit être prévu avant l'injection des eaux dans la structure. Cet ouvrage peut-être remplacé par un filtre en gravier roulé,
- la couche de surface est étanche pour éviter l'entretien indispensable à une couche de surface poreuse et l'injection de l'eau s'effectue latéralement,
- la couche d'assise de la structure réservoir doit être rendue étanche par la mise en place d'une géomembrane,
- un regard à débit régulé sera mis en place en sortie de l'ouvrage.

### 3. Les toits stockants

Les toits stockants permettent de stocker provisoirement l'eau de pluie et de la restituer à débit limité vers le réseau d'eau pluvial ou un autre exutoire grâce à un dispositif de régulation spécifique.

On peut utiliser des toitures de pente nulle mais aussi des toitures avec de légères pentes variant de 0.1 à 5 %, ainsi que des toitures jardin.

Pour les toits à faible pente, la capacité de stockage peut être obtenue par la mise en place de barrages transversaux.

L'étanchéité peut être protégée par une couche de gravillons, qui joue également un rôle de régulation. Cependant, la régulation est réalisée de manière plus efficace par des dispositifs spécifiques, qui comprennent généralement des orifices calibrés ainsi qu'un dispositif de trop-plein.

#### 4. Les bassins de retenue

Cette technique de stockage sera réservée à des projets de surface supérieure à 2500 m<sup>2</sup>. Les bassins de rétention sont une des solutions les plus utilisées actuellement, ils supposent une concentration des eaux, soit par ruissellement, soit par écoulement en réseau :

- ces ouvrages devront être rendus étanches,
- un regard à débit régulé sera mis en place en sortie de l'ouvrage

#### 5. Les noues

Les noues permettent de stocker temporairement l'eau de pluie et de la restituer à faible débit vers le réseau ou vers un autre exutoire par l'intermédiaire de drains mis en place dans le fond de l'ouvrage.

Etant donné la sensibilité de la nappe phréatique, ces ouvrages devront être rendus étanches par une géomembrane. Les noues ont l'avantage de s'intégrer facilement dans le paysage urbain.

#### 6. La limitation des ruissellements à l'intérieur de la parcelle

A l'intérieur de la parcelle le PLU préconise les mesures suivantes:

- séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de cm de hauteur : cette mesure permet d'éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts vers le domaine public,
- favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle :
  - les pavés poreux présentent, par exemple les mêmes caractéristiques que les pavés traditionnels mais leur porosité (15 % minimum) offre une grande perméabilité ( $7.10^{-3}$  m/s minimum),
  - la constitution d'allées en gravier peut de même constituer une alternative intéressante à une imperméabilisation totale.

#### IV-2-1-4 . Les effets sur le milieu biotique, sur la flore et la faune.

Le PLU tend à préserver l'éco système du Lez et donc à protéger la faune et la flore remarquables qui le caractérisent.

Le PLU tend à proscrire toute atteinte à la biodiversité.

Le règlement de la zone 2N qui comprend la vallée du Lez prohibe quasiment tout projet constructif tandis que le Plan de Prévention du Risque d'Inondation et le SAGE encadrent strictement les travaux d'aménagement.

Le PLU ne prévoit aucune opération ou projet d'infrastructure dans la ripisylve : Aucun emplacement réservé organise ou annonce une action pouvant contrarier la qualité des milieux ou les mouvements faunistiques.

Pas de travaux de défrichements, abattage d'arbres, terrassements au niveau du cours d'eau

Du point de vue programmatif, le projet de « Lez Vert » se traduit simultanément dans le plan de gestion du cours d'eau, dans le PAPI, dans le SCOT pour le secteur « Vallée du Lez » et dans le présent PLU, à travers le PADD, une orientation d'aménagement particulière et le règlement.

Le projet de Lez Vert fait l'objet d'une orientation d'aménagement particulière et seules ses grandes orientations sont maîtrisées à ce stade. Des contacts ont été opérés avec les communes de l'amont et de l'aval, Clapiers et Montpellier, pour coordonner le parti d'aménagement et assurer une continuité des cheminements doux.

Le programme des études qui seront menées ultérieurement inclura :

- En priorité, la lutte contre les embâcles ;
- l'entretien du lit mineur par déboisement ou enlèvement des atterrissements après procédure d'autorisation Loi Eau ;
- la restauration des berges, leur entretien par reboisement des talus érodés et l'entretien sélectif de la ripisylve, conformément aux orientations du SDAGE. Les techniques de génie végétal seront privilégiées.
- l'aménagement et la mise en valeur des espaces publics comme le Parc Monplaisir pour organiser de façon compatible avec le milieu l'accueil du public, la promenade et la découverte des sites ;
- la création de pistes d'entretien, de cheminements piétons et de pistes cyclables sur les berges du Lez et leur mise en relation avec le centre ancien. Les matériaux naturels seront privilégiés ;

La réflexion opérationnelle impliquera la coordination de l'ensemble des administrations et services concernés, de façon préalable et concertée. Elle tend à garantir la mise en œuvre d'un projet fondé sur la protection du site, la restauration de biotopes et le maintien des berges.

Compte tenu de la sensibilité du fleuve, les choix envisagés par la commune consistent à envisager des aménagements qui ne soient absolument pas de nature à affecter de façon notable le site Natura 2000, qui fait partie du patrimoine communal.

#### IV-2-1-5. Les effets visuels, sur le paysage.

L'enjeu paysager principal consiste à l'évidence à maintenir une lecture claire de la vallée du Lez.

Cette lecture s'appuie tout d'abord sur la ripisylve particulièrement fournie qui entoure le Lez depuis le secteur du Martinet, en amont, jusqu'au secteur du Pont de la Concorde voir au-delà, dans le secteur de la Pompignane.

Le PLU inscrit la totalité des berges du Lez en zone naturelle 2N, accroissant ainsi les protections tant pour prévenir les risques naturels que pour préserver la valeur naturelle de ces espaces.

Le PLU reprend également la servitude d'utilité publique protégeant l'église Saint Jean qui comprend une majeure partie de ces mêmes berges et soumet les projets à l'avis de M. L'architecte des bâtiments de France.

Au-delà ; le projet actuel de classement du site du Lez perçu selon les paysages peints par F. Bazille situé sur les territoires de Castelnau Le Lez, Clapiers et Montpellier nous semble d'avantage se rattacher à cette préoccupation de maintien du caractère pittoresque du Lez. Il a vocation à s'intégrer, dès approbation, dans le PLU.

Cette procédure de classement du site intéresse une portion de la vallée du Lez qui s'étend du Domaine de Méric à Castelnau Le Lez et Clapiers où les paysages sont restés proches de ceux peints par l'artiste à la fin du XIXème siècle et dont plusieurs motifs peuvent être reconnus sur le terrain, ce qui confère aux lieux une valeur patrimoniale exceptionnelle.

De l'amont du Lez vers l'aval, le projet de classement intéresse un secteur relativement réduit, sur la ripisylve du fleuve, à savoir le secteur du Moulin de Navitau, les berges du Lez situées à l'Ouest de l'Avenue J. Jaurès, le parc Monplaisir, les berges du Lez situées à l'Ouest du Chemin du Lez, le moulin bleu puis enfin une partie des parcelles à l'Ouest de la Rue du Prado. La protection cesse en aval du Pont de la Concorde.

L'objectif de ce classement consiste au maintien du site en l'état. Pour cela, tout projet inscrit dans le périmètre préservé et pouvant avoir un impact est alors soumis à avis de la Commission départementale des sites puis à décision du ministre compétent ou du Préfet (travaux de réseaux, petits travaux). Le maire de la commune participe aux séances des commissions départementales des sites.

Enfin, le PLU consacre de façon ponctuelle un élément patrimonial marquant du paysage des berges du Lez, à savoir le Moulin de Navitau.

Le règlement du PLU est très restrictif mais admet de façon spécifique et extrêmement mesurée : « les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme figurant aux documents graphiques avec une étoile verte sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- c) des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
- d) de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière. »

Il s'est agi d'assurer la préservation de ce mas traditionnel qui s'inscrit dans la tradition historique et économique des moulins du Lez. Cette règle veut permettre des évolutions qualitatives de ce type d'élément patrimonial pour permettre leur évolution et garantir ainsi leur avenir tout en préservant leur essence et celle, intimement liée, du site.

## **IV-2-2 Les espaces agricoles**

Malgré la forte pression foncière qui s'exerce sur la commune, les zones agricoles de Castelnau-le-Lez sont globalement préservées à la fois dans un souci de préservation des paysages reconnus dans le SCOT (au niveau du secteur Sud de la commune et de la coupure verte au Nord de la RD65) mais également de maintien de l'activité en tant que telle.

Le PLU tient compte des contraintes d'aménagement qui induisent les déclassements des zones agricoles. Les répercussions sur les exploitations agricoles ont été appréhendées et même anticipé par des contacts opérés avec les principaux exploitants agricoles du vallon de Courtarelle et du Clos l'Armet.

C'est pourquoi les espaces agricoles situés autour du Clos de l'Armet ont été reconnus comme faisant partie intégrante du futur plan d'aménagement du secteur. Pour garantir cette intégration, les principes d'aménagement du secteur Sud (objet d'une étude menée par le cabinet OBRAS sous co-maîtrise d'ouvrage Commune de Castelnau-le-Lez / Communauté d'Agglomération de Montpellier) ont été joints au PADD, marquant ainsi la volonté de la commune à maîtriser dès à présent son développement sur le long terme.

Parallèlement à ces préservations des terrains agricoles, la prise en compte de la pérennisation des exploitations figure au cœur du dispositif, quelque soit la vocation du secteur agricole.

Les déclassements affectant les espaces agricoles ne concernent pas de zone d'appellation contrôlée. On notera d'ailleurs que les appellations AOC « Roquefort » et Taurea de Camargue » ne donnent pas lieu à production effective. L'appellation viticole de la Méjanelle ne subit aucune modification puisque la délimitation des secteurs Sud (Zone AU de Verchant) et A est inchangée. Les aires et conditions de production ne sont donc pas affectées et les possibilités ouvertes de diversification du Domaine de Verchant sont même de nature à permettre le développement maîtrisé de ces appellations.

**Globalement, le nouveau PLU souhaite donc maintenir durablement les zones agricoles et naturelles de la commune, ce qui traduit bien la volonté municipale de préserver et protéger l'environnement et la richesse (à la fois écologique, paysagère et économique) des espaces agricoles et naturels de la commune de Castelnau-le-Lez.**

### IV-2-3 La qualité des éco-systèmes et des espaces verts

La révision du PLU, assure le maintien voire le développement des zones de protection de la nature et des espaces verts sur Castelnau-le-Lez. Sont concernés :

- les multiples espaces verts à proximité immédiate du centre ville ou situés au sein des zones urbanisées ;
- les nouvelles zones AU : Les orientations d'aménagement particulières font clairement état de cette préoccupation forte de développement durable qui doit imprégner ces futurs quartiers. Des dispositions réglementaires spécifiques aux espaces libres permettront de maintenir des espaces verts interstitiels ;
- certains parcs et espaces verts du centre ville ont été classés en Espaces Boisés Classés (EBC) au PLU pour participer d'une politique de développement de parcs urbains de quartiers.
- une vaste zone 2N a été maintenue pour préserver les ripisylves et berges du Lez (cf. chapitre IV-2-1 « les espaces naturels » du présent rapport) : le classement de ces espaces en zone naturelle associée à des orientations d'aménagement particulières participent à la préservation des paysages et des écosystèmes. En ce sens, la vallée du Lez a été identifiée d'importance communautaire au titre de la directive européenne "habitat" dans le cadre du réseau Natura 2000. La protection de cet écosystème est liée notamment à la présence d'espèces remarquables (Barbeau méridional et **Chabot du Lez**), d'habitat en milieu aquatique et de zones humides.

Globalement, rendre les espaces libres plus agréables c'est, avant tout, accroître la présence du végétal, tel que le préconise le PLU. Celui-ci, composante essentielle du milieu urbain, participe à la qualité du paysage, à l'amélioration des conditions de vie et **favorise la biodiversité** dans un contexte urbain comme celui de Castelnau-le-Lez aujourd'hui.

L'ensemble des interventions engagées en ce sens doit s'inscrire dans une trame verte de Castelnau-le-Lez qui associe la réalisation de nouveaux jardins, le réaménagement d'anciens espaces verts publics, la protection et la mise en valeur des espaces verts privés, et la création de liaisons piétonnières et deux roues entre ces espaces...

La protection particulière des espaces boisés actuels confirme, par ailleurs, leur vocation d'espaces naturels, sans exclure la présence de grands équipements utiles à la vie de la cité. Sur l'ensemble de la commune, le développement des plantations de nouveaux arbres d'alignement, en nombre et d'espèces diversifiées, complète cet effort.

Au-delà de ces interventions traditionnelles, le végétal doit investir de nouveaux espaces comme les clôtures, les façades, les terrasses et les murs pignons d'immeubles ainsi que les multiples recoins aujourd'hui délaissés. **Pour cela, une palette d'essences végétales est annexée au PLU.**

## IV-3 Incidences sur les sites et les paysages

---

L'étude paysagère du territoire castelnaudien réalisée dans le cadre du volet paysager du PLU montre un certain nombre de secteurs géographiques précis qui méritent une attention particulière dans la définition d'un projet de paysage.

### IV-3-1 Préservation des zones naturelles de grand intérêt paysager

Les derniers espaces naturels de la commune, notamment autour du château d'eau, sont protégés par leur inscription en zone naturelle N doublée d'un classement en EBC.

Pour des raisons de cohérence de zonage (entre Espaces Boisés Classés et zone naturelle) et de prise en compte des paysages agricoles de qualité, une extension des zones naturelles aux espaces agricoles et parcs d'intérêt paysager a été mise en œuvre.

Le classement en zone naturelle large (N), incorporant l'ensemble d'une unité de paysage intéressant comprenant des zones boisées et des zones naturelles a ainsi été choisi (notamment au niveau de la coupure verte inscrite au SCOT, petits espaces boisés situés au cœur du tissu urbain actuel ou futur, berges du Lez,...).

### IV-3-2 Valorisation des zones agricoles de grand intérêt paysager

Outre leur réelle richesse agronomique, il apparaît que les espaces agricoles du territoire communal possèdent des qualités de grand paysage qu'il convient de pérenniser à différentes échelles et par une palette de dispositions :

- préservation des mas de qualité,
- protection des plantations d'alignement remarquables,
- recensement des vues lointaines aisées...
- limitation des risques de mitage

Afin d'assurer une protection maximale de ces espaces les plus remarquables tout en préservant leur vocation agricole, sont classés en zone A une grande partie de la plaine Sud ainsi que la partie cultivée du vallon de Courtarelle.

Le règlement de ces zones prévoit différentes mesures liées à la préservation du paysage, notamment en interdisant toute construction autre qu'agricole. Seules les extensions et modifications de bâti existant y sont autorisées de manière modérée.

Ces zones sont d'ailleurs quelques fois intercalées entre les espaces urbains de Castelnaud-le-Lez et ceux des communes limitrophes (Montpellier, Le Crès, Saint-Aunès). Ces coupures « naturelles » en plus d'offrir une respiration en première couronne de l'agglomération renforcent l'identité de ces espaces reconnus d'intérêt communautaire.

## IV-4 Incidences sur le paysage urbain et le patrimoine bâti

---

### IV-4-1 Préservation du paysage urbain

#### IV-4-1-1 Le centre ancien

Afin de préserver l'histoire de Castelnau-le-Lez à travers son centre-ancien, il est proposé de garantir la qualité des espaces publics, poursuivre les efforts de réhabilitation du parc ancien (dans le cadre de l'Opération Programmée Amélioration de l'Habitat - OPAH) qui participent à l'image de la ville, mettre en valeur les éléments de patrimoine qui ponctuent le tissu urbain (intégrer notamment les perceptions à préserver autour de l'église St Jean, les éléments patrimoniaux qui participent largement à l'identité de Castelnau-le-Lez).

#### L'action « Renaissance du Vieux Castelnau »

Dans le cadre du PLU, des prescriptions spéciales et détaillées ont été reproduites sur la base du POS concernant les aspects extérieurs du centre-ancien. Seules des prescriptions afférentes aux typologies de toitures et l'instauration d'une palette d'enduits annexée au règlement sont venus enrichir ce dispositif, en accord avec les services concernés.

La préservation du cadre bâti ancien a conduit au maintien des grands principes règlementaires valant sur ce secteur : Densité, volumétrie, implantation à l'alignement...

Ce dispositif règlementaire s'accompagne d'un programme de subventionnement des rénovations de façade et d'une assistance technique gratuite fournie aux riverains par un architecte missionné par la Commune.

**L'église Saint Jean** bénéficie en sa qualité de monument historique d'une protection dans un périmètre de 500 mètres de rayon qui consiste en un examen pour avis de tout dossier de demande d'autorisation d'occupation des sols par l'architecte des bâtiments de France.

Néanmoins, seuls les projets en covisibilité de l'église donnent aujourd'hui lieu à un avis sur le fond.

La Loi SRU du 13 décembre 2000 a instauré dans son article 40 la disposition suivante, reprise dans l'article L621-2 du Code du Patrimoine : « Lors de l'élaboration ou de la révision d'un plan local d'urbanisme, le périmètre de 500 mètres mentionné au premier alinéa peut, sur proposition de l'architecte des bâtiments de France et après accord de la Commune, être modifié de manière à désigner des ensembles d'immeubles et des espaces qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité. Le périmètre est soumis à enquête publique conjointement avec le plan local d'urbanisme. Il est annexé au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues à l'article L126-1 du code de l'urbanisme ».

Monsieur A. VERNET, Architecte des bâtiments de France, a pu solliciter la Commune dans ce cadre et a proposé un « périmètre de protection modifiée » correspondant à une zone réduite homogène et établissant une continuité autour de l'église Saint Jean.

La définition d'un tel périmètre est de nature à alléger les procédures d'instruction des demandes d'autorisation d'occupation des sols et d'induire un examen approfondi des seuls dossiers représentant un enjeu architectural. Il comprend la totalité de la zone UA et une partie de la zone NDn, sur les berges du Lez.



Le 21 septembre 2006, Le Conseil Municipal a donné un avis favorable à la proposition de périmètre de protection modifiée.

### **La « Glacière ».**

La « glacière », située 17, Rue Roger Salengro, présente des caractéristiques et un état de conservation qui lui confèrent une valeur patrimoniale et historique indiscutable. Elle sert depuis 2001 de salle d'exposition permanente.

Le Conseil Municipal a pu solliciter le 21 septembre 2006 la protection au titre des monuments historiques de cette « Glacière » auprès de la Préfecture de l'Hérault et de la Direction Régionale des Affaires culturelles consacrer cette valeur patrimoniale.

Cette protection a abouti à l'inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques d'une « glacière double » par un arrêté préfectoral du 19 août 2010.

Ces protections confèrent alors à l'édifice des garanties de protection consistant à soumettre tout projet de restauration, réparation ou modification à l'agrément préalable de l'autorité compétente. En contrepartie ces travaux peuvent bénéficier d'une participation financière de l'Etat et de déductions fiscales pour le propriétaire du bien.

A l'occasion d'une visite sur site de 2011, l'existence d'une seconde grande glacière, de dimensions importantes, a été révélée sur la même parcelle. Il semble évident, de par cette proximité extrême, que cette seconde glacière était utilisée parallèlement à la première et venait compléter l'exploitation de la glace. Cette découverte rehausse l'intérêt patrimonial de l'ensemble et confère au site un caractère d'exemplarité historique remarquable.

L'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme dispose notamment que le règlement du plan local d'urbanisme peut :

7° identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »

Ce régime tend à assurer une première protection réglementaire, dans l'attente de protections supplémentaires éventuelles (Inscription. Monuments historiques)

**La noria** située sur la parcelle BA 55 fait déjà l'objet d'un emplacement réservé communal C 30 pour une superficie de 391 m<sup>2</sup> environ.

Le recensement prescrit sur la base de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme tend à assurer une protection complémentaire, de type patrimoniale sur les éléments constitutifs de cette noria : murets, équipements hydraulique, chemin de halage...

En accord avec Monsieur l'Architecte des bâtiments de France, la commune a souhaité en 2013 tout d'abord identifier et localiser deux éléments patrimoniaux conformément à cet article et de formaliser ces protections par une mention intégrée au rapport de présentation et un recensement graphique aux plans de zonage.

Ce même article prévoit la possibilité de « *définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Sur proposition des services de l'Etat et après consultation du M. l'Architecte des bâtiments de France, la commune a ajouté prescriptions réglementaires dans les règles applicables au secteur considéré, à savoir le secteur UB.

En préambule du règlement ont été ajoutées les prescriptions suivantes : « *Afin d'assurer la protection de la noria et d'une glacière recensés en application de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, tout projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il est susceptible, par sa localisation ou ses caractéristiques, de porter atteinte à ces éléments de patrimoine et notamment de compromettre la conservation de la noria, de la glacière elle-même et de son hall d'entrée et/ou de porter atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble.* »

**Concernant les espaces publics**, la mise en valeur de la Place de la Liberté, des ruelles du centre historique, de ses éléments caractéristiques, des traitements de sols et des réseaux fera l'objet d'une étude d'aménagement tendant à programmer la nature, la qualité, les coûts et le calendrier de la mise en valeur.

#### **IV-4-1-2 Les quartiers urbains**

La préservation du paysage urbain induit certes la mise en valeur des monuments classés ou inscrits tels que dans le centre ancien mais également la préservation des caractéristiques architecturales des différents quartiers (centre ville et extensions).

Les prescriptions architecturales du règlement veillent ainsi à préserver l'architecture locale :

- dispositions particulières sur les clôtures de la ZAC des Allées de César,
- réglementation précise et spécifique encadrant les mutations à venir le long des voies publiques majeures (avenue de l'Europe, avenue de la Pompignane, boulevard du Mas de Rochet) permettant la création de véritables boulevards urbains de plus grande qualité optimisant notamment la réalisation du tramway,
- nuancier de couleur d'enduit disponible en mairie,
- maintien des principes d'urbanisation résidentiel dans les secteurs récents, non desservis directement par le tramway : prospects effectifs, densité mesurée, hauteur restreinte...

#### **IV-4-1-3 Les espaces publics, les espaces verts, les aires de jeux et les jardins publics**

##### Concernant les espaces publics.

Le PLU promeut 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 :

- de 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.

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.

Les espaces verts, aires de jeux et jardins publics (Monplaisir,...) qui sont nombreux dans le centre ville de Castelnau-le-Lez participent à la diversité du paysage urbain et à l'amélioration du cadre de vie des castelnauviens et sont pour certains classés en Espaces Boisés Classés au PLU.

#### **IV-4-1-4 Les zones d'activités**

La préservation des paysages urbains passe également par le renforcement du traitement qualitatif des zones d'activités souvent dénuées de toute qualité esthétique et qui sont aussi les portes d'entrée de la ville.

La réalisation d'un plan d'aménagement « référence » sur le lotissement Jean Mermoz marque cette volonté de développer un aménagement de qualité même dans les zones d'activités.

La mise en œuvre d'orientations d'aménagement particulières et de règles spécifiques sur les voiries majeures de la commune s'inscrit aussi dans cette politique.

Enfin, la Charte départementale de qualité des ZAE du Département de l'Hérault verra son application recommandée dans un souci paysager, comme déjà pratiqué à travers le cahier des prescriptions architecturales et paysagères du Parc Euréka au Sud de la Commune.

#### **IV-4-2 Sauvegarde du patrimoine bâti**

Outre les sites archéologiques ou les monuments faisant déjà l'objet d'une protection au titre des monuments historiques classés ou inscrits, la commune de Castelnau-le-Lez recèle de nombreux éléments remarquables qu'il convient de pérenniser et de mettre en valeur.

Les volumes sont toujours simples et puissants, les murs robustes et solidement ancrés dans le sol, les toitures couvertes de tuiles canal et à pente faible, les percements ordonnancés, les matériaux traditionnels, les teintes de crépis toujours discrètes, les murs de clôture souvent absents ou en accord avec le bâtiment principal (couleur neutre)... sont autant d'éléments qui doivent être préservés dans le cadre de tout nouvel investissement de ces Mas (y compris en cas de changement de destination).

Le règlement du PLU énonce ainsi des prescriptions architecturales et paysagères spéciales dans les zones A, AU et N.

Au titre de l'aménagement des éléments patrimoniaux 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...). A cet effet, il répond désormais du zonage UD rendant au

seul bâtiment des capacités d'évolution tandis que la pinède demeure doublement protégé par un zonage 1N et un EBC.

On relèvera également que les grands mas agricoles traditionnels sont consacrés et bénéficient de mesures de valorisation dont la teneur fluctue selon le type de zonage: Mas Bertin, Paoletti, de Caylus, du Clos l'Armet...

Ainsi le Mas de Caylus, situé en zone OAU, se voit doté de possibilités règlementaires de valorisation. L'article AU0 2 dispose à cet effet que « les travaux d'extension et d'aménagement des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
- de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière. »

On relèvera également que, dans le cadre d'un porté à connaissance préfectoral complémentaire, l'Etat (SDAP) a proposé la création de deux périmètres de protection modifiés concernant l'Eglise Saint Jean (Secteur UA) et le Domaine de Verchant (secteurs 1AU et A), conformément à l'article R 123.15 du code de l'urbanisme.

La Loi SRU du 13 décembre 2000 a instauré dans son article 40 la disposition suivante, reprise dans l'article L621-2 du Code du Patrimoine : « Lors de l'élaboration ou de la révision d'un plan local d'urbanisme, le périmètre de 500 mètres mentionné au premier alinéa peut, sur proposition de l'architecte des bâtiments de France et après accord de la Commune, être modifié de manière à désigner des ensembles d'immeubles et des espaces qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité. Le périmètre est soumis à enquête publique conjointement avec le plan local d'urbanisme. Il est annexé au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues à l'article L126-1 du code de l'urbanisme ».

La définition de tels périmètres est de nature à alléger les procédures d'instruction des demandes d'autorisation d'occupation des sols et d'induire un examen approfondi des seuls dossiers représentant un enjeu architectural.

Le Conseil municipal a pu arrêter ces deux projets de périmètre dans une délibération N°2007/02-07 du 08 février 2007. Ces projet sont so umis à enquête publique.

#### ***IV-4-2-1 Dans les zones agricoles***

Le PLU prend en compte la sauvegarde du patrimoine bâti dans les zones rurales en maintenant et en confortant la présence et l'identité des principaux mas qui représentent l'une des caractéristiques fortes des espaces agricoles de Castelnau-le-Lez et de son histoire.

Plus spécifiquement, le patrimoine bâti agricole a été repéré et a fait l'objet de mesures à la fois de préservation et de valorisation en permettant le changement de destination de ces bâtiments dont le caractère agricole est devenu obsolète.

Les bâtiments concernés sont : le Clos l'Armet, le Mas de Paoletti, le Mas du Lapin et le Mas Bertin.

#### ***IV-4-2-2 Dans les zones urbaines ou à urbaniser et dans les zones naturelles***

La préservation du paysage urbain et des faubourgs induit la mise en valeur des monuments classés ou inscrits et la préservation des caractéristiques architecturales des différents quartiers (centre ville et Faubourgs) notamment en prenant en compte les éléments les plus remarquables ou en maintenant des dispositions urbanistiques particulières :

- implantation spécifique du bâti par rapport aux voies,
- hauteurs moyennes de certains quartiers etc.

Des bâtiments à valoriser ont ainsi été repérés pour faire l'objet de règles particulières.