CASTRIES

CASTRIES (34)

Plan Local d'Urbanisme

Mise en compatibilité
(Les Lavandières)

3 - Orientations particulières d'aménagement

Procédure	Prescription	Projet Arrêté	Approbation
Elaboration			24.02.1983
1ère révision			25.05.1992
2ème révision			19.09.2001
1ère modification			03.03.2003
Mise à jour			07.06.2004
2ème modification			09.12.2009
1ère révision simplifiée	11.12.2008		21.12.2009
3ème révision	27.09.2007	09.12.2009	29.07.2010 (annul) 27.05.2013
1ère modification	19.09.2012		27.05.2013
Mise à jour			16.08.2013
Mise en compatibilité (DUP déviation Sud)			11.02.2013
2ème modification	22.07.2013		03.12.2013
Mise à jour			26.08.2014
3ème modification	22.05.2014		31.03.2015
Mise en compatibilité (DP Les Lavandières)	05.04.2017		

Mairie de Castries

4, Avenue de la Promenade
34 160 CASTRIES
Tel : 04 67 91 28 50
Fax : 04 67 91 28 51

Conformément à l'article L. 123-1, alinéa 4 du Code de l'Urbanisme, des orientations particulières d'aménagement ont été définies pour les deux secteurs de développement les plus stratégiques de la commune :

- Le secteur de renouvellement urbain d'entrée Ouest de Castries ;
- Le secteur d'extension urbaine Sud-Ouest.

Ces orientations particulières d'aménagement s'imposent aux autorisations de construire. L'article L. 123-5 alinéas 1 et 2, du Code de l'Urbanisme dispose en effet que :
« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.
Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques ».

1 - Secteur de renouvellement urbain Entrée Ouest de Castries

L'objectif de ce secteur est triple :

- conforter la centralité du village en renforçant l'offre de commerces et de services et en y aménageant des espaces publics structurants à l'échelle de la commune ; le projet prolongera ainsi l'axe Est-Ouest dit patrimonial s'étendant depuis le Château jusqu'à la Cadoule.

- développer une offre de logements diversifiée de qualité, à proximité immédiate du centre bourg et de ses équipements, tranchant, par les typologies bâties retenues, avec les quartiers d'habitat pavillonnaire. L'intensité bâtie de ce futur quartier devra respecter les seuils minimums définis par le SCOT, à savoir 30 logements/ha ou 4 000 m^2 de surface de plancher/ha.

- créer une nouvelle entrée de ville plus valorisante que l'actuel giratoire.

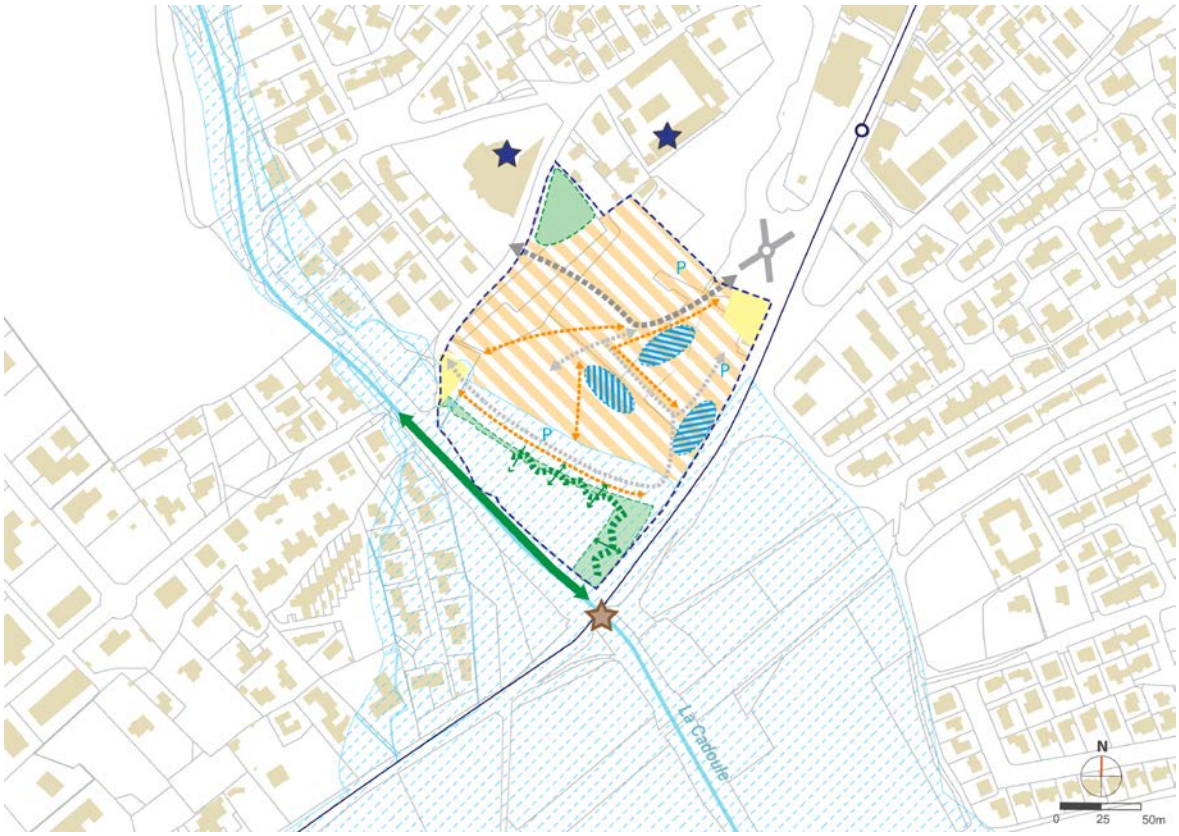
La réalisation de ce projet est de fait indissociable de la mise en service de la déviation Sud de Castries qui permettra de limiter fortement le trafic routier de transit.
Le projet, au centre de la Commune, s'insère dans le tissu existant en soutenant la structure urbaine et en initiant de nouvelles dynamiques.

Le projet sera composé de bâtis collectifs en R+2 + attique organisés autour d'un axe central et d'espaces de rencontre. La voirie centrale structure le quartier et le connecte au centre-ville. Cet axe fait le lien entre le lotissement à l'Est et le centre à l'Ouest. Des voiries secondaires, internes au projet, desservent les bâtis et leurs parkings.

Les formes urbaines et architecturales seront denses et s'intègreront au paysage urbain environnant. Chaque bâtiment sera ouvert sur un espace largement planté, qui permettra de créer des espaces communs de rencontre et contribuera à la rétention des eaux pluviales (noues paysagées, bassins de faible pente…).
Les bâtis sont organisés selon des logiques d'alignements et de dilatations, ces espaces de dilatation sont végétalisés et permettent de conserver un retrait par rapport aux voiries. A l'Est, un espace libre est conservé entre le projet et la Cadoule. Cet espace permet de conserver le bon fonctionnement hydraulique du cours d'eau et de limiter la vulnérabilité des habitants face au risque inondation. Les problématiques liées à l'écoulement des eaux seront traitées par la mise en place de bassins de rétention au cœur de l'îlot et sur certaines extrémités.
Le projet traitera avec une attention particulière le paysage, dont la Cadoule et sa ripisylve font partie. Le bois de chêne en limite Nord-Est du terrain sera conservé pour préserver la biodiversité et le cadre de vie.

L'organisation des bâtis devra conserver des vues sur le grand paysage. Les espaces libres aménagés entre les bâtis forment des cônes de vues, le paysage sera visible même depuis le cœur d'îlot. Les espaces extérieurs sont aménagés de façon à faciliter les déplacements et les rencontres des usagers. Ils sont équipés de bancs, jeux pours enfants et d'arbres de hautes tiges. Depuis le cœur du projet, un mail piéton se dirige vers le centre-ville afin d'impulser une dynamique de circulation douce. Un maillage interne de cheminements doux sera aussi mis en place au sein du projet.

Le projet à dominante résidentielle, comptera environ 350 logements dont 33% de logements locatifs sociaux. Il inclura une résidence pour séniors ainsi qu'une crèche permettant de répondre aux besoins des différents ménages. Des locaux seront aussi réservés pour accueillir des services, commerces et équipements publics afin d'accroître la mixité fonctionnelle du site.
Le projet comptera environ 550 places de stationnement, situées en extérieur et en sous-sol afin de limiter l'impact sur le paysage et l'imperméabilisation des sols.



Légende

Contexte et éléments de cadrage

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant
- Equipements existant
- Zone de risque d'inondation

Eléments de patrimoine à prendre en compte dans le projet

- Elément de trame verte et bleue
- Monument historique

Qualité urbaine et paysagère projetée

- Espace public structurant à créer (participant à l'attractivité urbaine : place, placette, square...)
- Aménagement paysager à dominante végétale : parc, coeur d'îlot végétalisé, massif boisé, espace vert,
- Bassin de rétention des eaux pluviales
- Porosité paysagère (principe de transparence à maintenir)

Programmation

- Dominante résidentielle

Accessibilité / mobilité

- Carrefour structurant
- Voie structurante
- Voie de desserte
- P Parking
- Itinéraire cycle et piéton
- Ligne et arrêt de transport en commun

2 - Secteur d'extension Sud-Ouest

Le secteur d'extension Sud, bordé par la Cadoule à l'Ouest et par les boisements et garrigues au Sud, s'inscrit en continuité des quartiers pavillonnaires existants (La Verte Prairie, Les Près du Château).

L'enjeu de ce secteur est double :

- assurer une greffe sur les lotissements contigus, tout en développant une typologie bâtie plus dense, moins consommatrice d'espace, plus proche de celle existant dans le village ; l'intensité bâtie devra respecter les seuils minimum définis par le SCOT, à savoir 20 logements/ha ou 2 000 m^2 de surface de plancher/ha.

- favoriser l'ouverture sur les espaces de nature périphériques.

Des logements individuels en bande ainsi que des logements intermédiaires en R+1 orientés Nord / Sud, s'implanteront en liaison directe avec les quartiers environnants. Des petits collectifs en R+2, bâtis à l'alignement des nouvelles rues, contribueront à reconstituer le tissu villageois. Ces formes d'urbanisation plus denses permettront de limiter l'étalement et mettront en valeur le territoire, tout en économisant l'espace.

Principe paysager

Un grand parc paysager, s'ouvrant généreusement sur les espaces naturels limitrophes, sera implanté en limite Ouest du secteur. Des buissons de Cistes, des bosquets de Pins, de Chênes verts, d'Erables de Montpellier, d'Arbres de Judée viendront animer ce parc en pente douce dont une partie servira de bassin de bio-rétention ; des essences filtrantes telles que des Saules, des Carex, des Frênes, des Aulnes ou des Cannes de Provence mettront en valeur cet espace et contribueront efficacement à la rétention d'eau.

Au Sud, les murs en pierre de Castries longeant les jardins privatifs définiront une limite claire entre le village et une campagne ici reconstituée.

Espaces verts publics, voies vertes et jardins contribueront aux liaisons paysagères et visuelles avec les espaces naturels. Des Pins et des Chênes verts accompagneront les cheminements piétons entre les maisons en bande et des tilleuls rythmeront les voies de dessertes.

Le schéma d'aménagement prévoit deux zones de compensation traitées en espaces paysagers, aux points bas de l'opération :

- un premier bassin de 1 620 m^3 environ, en « tampon » entre les lotissements existants et le projet ; ce bassin intègrera le bassin de compensation du lotissement « Les Près du Château », supprimé dans le cadre de la réalisation du projet ;
- un second bassin de 1 300 m^3 environ, au sein du parc paysager ; sa réalisation en déblais, avec des pentes de talus très douces, favorisera son insertion paysagère et son usage en tant que lieu de promenade et de détente.

Accès et desserte

Le réseau viaire du futur quartier se raccordera à la Rue du Cep de Vigne au Nord et à la rue Antoine Rédier à l'Est.

En périphérie du secteur, les déplacements doux seront privilégiés, réutilisant les chemins agricoles existants comme support de voies vertes.

Des liaisons piétonnes traverseront les jardins privés et relieront le parc aux quartiers voisins.

Cette organisation favorisera les liaisons avec le tissu urbain proche, tant pour les déplacements voitures que pour les déplacements doux.

CASTRIES (34)

Plan Local d'Urbanisme

1ère modification

3 - Orientations particulières d'aménagement

Procédure	Prescription	Projet Arrêté	Approbation
Elaboration			24.02.1983
1ère révision			25.05.1992
2ème révision			19.09.2001
1ère modification			03.03.2003
Mise à jour			07.06.2004
2ème modification			09.12.2009
1ère révision simplifiée	11.12.2008		21.12.2009
3ème révision	27.09.2007	09.12.2009	29.07.2010 (annul) 27.05.2013
1ère modification	19.09.2012		27.05.2013

Agence de Nîmes
188 Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

www.urbanis.fr

URBANiS
Conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations

Mairie de Castries
4, Avenue de la Promenade
34 160 CASTRIES
Tel : 04 67 91 28 50
Fax : 04 67 91 28 51

Conformément à l'article L. 123-1, alinéa 4 du Code de l'Urbanisme, des orientations particulières d'aménagement ont été définies pour les deux secteurs de développement les plus stratégiques de la commune :

- Le secteur de renouvellement urbain d'entrée Ouest de Castries ;
- Le secteur d'extension urbaine Sud-Ouest.

Ces orientations particulières d'aménagement s'imposent aux autorisations de construire. L'article L. 123-5 alinéas 1 et 2, du Code de l'Urbanisme dispose en effet que :
« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.
Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques ».

1 - Secteur de renouvellement urbain Entrée Ouest de Castries

L'objectif de ce secteur est triple :

- conforter la centralité du village en renforçant l'offre de commerces et de services et en y aménageant des espaces publics structurants à l'échelle de la commune ; le projet prolongera ainsi l'axe Est-Ouest dit patrimonial s'étendant depuis le Château jusqu'à la Cadoule.

- développer une offre de logements diversifiée de qualité, à proximité immédiate du centre bourg et de ses équipements, tranchant, par les typologies bâties retenues, avec les quartiers d'habitat pavillonnaire. L'intensité bâtie de ce futur quartier devra respecter les seuils minimum définis par le SCOT, à savoir 30 logements/ha ou 4 000 m^2 de surface de plancher/ha.

- créer une nouvelle entrée de ville plus valorisante que l'actuel giratoire.

La réalisation de ce projet est de fait indissociable de la mise en service de la déviation Sud de Castries qui permettra de limiter fortement le trafic routier de transit.

La démolition du centre commercial actuel et sa reconstruction en cœur d'îlot permettront de dégager une place ouverte, stratégiquement située entre les écoles, les arènes et les commerces de la RD 610, à la charnière du centre ancien et des premières extensions pavillonnaires. Cette place se prolongera par une large esplanade plantée (d'une largeur comprise entre 20 et 40 mètres environ) jusqu'au parc aménagé en bordure de Cadoule. Ainsi, en parallèle de la RD 610 requalifiée, se développera un réseau d'espaces publics, largement ouvert aux piétons et aux cyclistes, qui assurera la desserte du futur quartier et la liaison entre le Château et la Cadoule. Ces larges espaces publics permettront d'accueillir les activités quotidiennes et exceptionnelles d'un cœur de commune (marchés, foires, manifestations festives) ; ils viendront suppléer au manque actuel d'espaces publics d'envergure dans le centre village.

Les îlots bâtis seront bordés de voies de circulation (voitures, piétons, cycles) avec stationnement latéral ; les rez-de-chaussée seront principalement réservés aux commerces et services (alignements d'activités), dans le prolongement et en complémentarité des activités existantes le long de la RD 610.

Les îlots 1 et 2, situés le long de la RD 610 requalifiée, recevront des bâtiments collectifs de hauteur maximale R+2+attique. Au-dessus des rez-de-chaussée d'activités (commerces et services), les étages accueilleront une offre variée de logements (accession, accession abordable, locatif libre et locatif social, appartements de tailles variées) ; les étages supérieurs pourront proposer des logements individualisés. Les halls d'entrée s'ouvriront préférentiellement sur la rue pour favoriser la dimension urbaine. Le cœur d'îlot sera commun et résidentiel ; il sera traité en jardin d'agrément participant à la gestion des eaux pluviales.

Les autres îlots de construction permettront la réalisation de formes urbaines et architecturales variées, de l'habitat intermédiaire en R+1 / R+2 à la maison en bande en R+1 (voire rez-de-chaussée partiel). Chaque bâtiment sera ouvert sur un espace résidentiel largement planté qui évitera les vis à vis, permettra de créer des espaces communs de rencontre et contribuera à la rétention des eaux pluviales (noues paysagées, bassins de faible pente…). Les rez-de-chaussée s'ouvriront sur des jardins privés, tandis que les logements en étage pourront bénéficier d'une terrasse orientée vers le Sud, la priorité étant donnée aux logements traversants.

1
2
3
4
5
N
ÉCHELLE 1/2000E
0
20
40
80

2 - Secteur d'extension Sud-Ouest

Le secteur d'extension Sud, bordé par la Cadoule à l'Ouest et par les boisements et garrigues au Sud, s'inscrit en continuité des quartiers pavillonnaires existants (La Verte Prairie, Les Près du Château).

L'enjeu de ce secteur est double :

- assurer une greffe sur les lotissements contigus, tout en développant une typologie bâtie plus dense, moins consommatrice d'espace, plus proche de celle existant dans le village ; l'intensité bâtie devra respecter les seuils minimum définis par le SCOT, à savoir 20 logements/ha ou 2 000 m^2 de surface de plancher/ha.

- favoriser l'ouverture sur les espaces de nature périphériques.

Des logements individuels en bande ainsi que des logements intermédiaires en R+1 orientés Nord / Sud, s'implanteront en liaison directe avec les quartiers environnants. Des petits collectifs en R+2, bâtis à l'alignement des nouvelles rues, contribueront à reconstituer le tissu villageois. Ces formes d'urbanisation plus denses permettront de limiter l'étalement et mettront en valeur le territoire, tout en économisant l'espace.

Principe paysager

Un grand parc paysager, s'ouvrant généreusement sur les espaces naturels limitrophes, sera implanté en limite Ouest du secteur. Des buissons de Cistes, des bosquets de Pins, de Chênes verts, d'Erables de Montpellier, d'Arbres de Judée viendront animer ce parc en pente douce dont une partie servira de bassin de bio-rétention ; des essences filtrantes telles que des Saules, des Carex, des Frênes, des Aulnes ou des Cannes de Provence mettront en valeur cet espace et contribueront efficacement à la rétention d'eau.

Au Sud, les murs en pierre de Castries longeant les jardins privatifs définiront une limite claire entre le village et une campagne ici reconstituée.

Espaces verts publics, voies vertes et jardins contribueront aux liaisons paysagères et visuelles avec les espaces naturels. Des Pins et des Chênes verts accompagneront les cheminements piétons entre les maisons en bande et des tilleuls rythmeront les voies de dessertes.

Le schéma d'aménagement prévoit deux zones de compensation traitées en espaces paysagers, aux points bas de l'opération :

- un premier bassin de 1 620 m^3 environ, en « tampon » entre les lotissements existants et le projet ; ce bassin intègrera le bassin de compensation du lotissement « Les Près du Château », supprimé dans le cadre de la réalisation du projet ;
- un second bassin de 1 300 m^3 environ, au sein du parc paysager ; sa réalisation en déblais, avec des pentes de talus très douces, favorisera son insertion paysagère et son usage en tant que lieu de promenade et de détente.

Accès et desserte

Le réseau viaire du futur quartier se raccordera à la Rue du Cep de Vigne au Nord et à la rue Antoine Rédier à l'Est.

En périphérie du secteur, les déplacements doux seront privilégiés, réutilisant les chemins agricoles existants comme support de voies vertes.

Des liaisons piétonnes traverseront les jardins privés et relieront le parc aux quartiers voisins.

Cette organisation favorisera les liaisons avec le tissu urbain proche, tant pour les déplacements voitures que pour les déplacements doux.