CASTRIES (34)

Plan Local d'Urbanisme

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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 (Les Lavandières)	05.04.2017		

Mairie de Castries

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

Conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations

Sommaire

1 - Orientation 1 : Mettre en œuvre une politique de l'habitat permettant de relancer la dynamique démographique de la commune et de maintenir une structure équilibrée de la population. 4

11 1 - Constat 4

12 2 - Enjeux 5

13 3 - Orientations générales 5

2 - Orientation 2 : Affirmer l'armature verte de la commune comme la colonne vertébrale de son développement. 9

21 1 - Constat 9

22 2 - Enjeux 9

23 3 - Orientations générales 10

3 - Orientation 3 : Ré organiser les circulations et développer les modes doux de déplacements. 12

31 1 - Constat 12

32 2 - Enjeux 12

33 3 - Orientations générales 13

4 - Orientation 4 : Préserver et valoriser le cadre paysager de la commune. 15

4 . 1 - Cons tat 15

4 . 2 - Enjeux 15

4 . 3 - Orientations générales 16

Le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) de Castries s'articule autour de quatre orientations majeures :

- Mettre en œuvre une politique de l'habitat permettant de relancer la dynamique démographique de la commune et de maintenir une structure équilibrée de la population.
- Affirmer l'armature verte de la commune comme la colonne vertébrale de son développement.
- Réorganiser les circulations et développer les modes doux de déplacements.
- Préserver et valoriser le cadre paysager de la commune.

1 - Orientation 1 : Mettre en œuvre une politique de l'habitat permettant de relancer la dynamique démographique de la commune et de maintenir une structure équilibrée de la population

1.1 - Constat

Premier élément de constat : La croissance démographique enregistrée par la commune de Castries depuis le début des années 1970 a enregistré un ralentissement sensible au cours des dernières années : au 1er janvier 2006, la population officielle s'établissait à 5 505 habitants, correspondant à un taux de croissance d'à peine 1% en moyenne par an sur la période 1999-2006, contre 2,9% en moyenne par an sur la période 1990-1999.
Ce ralentissement de la croissance démographique se traduit par un vieillissement de la population en place, faute de renouvellement suffisant des générations, et par une diminution des effectifs des classes d'âge les plus jeunes.
Cette évolution n'est toutefois pas spécifique à la commune de Castries ; elle retrouve sur de nombreuses communes de l'agglomération montpelliéraine qui, après avoir enregistré une croissance soutenue dans les années 1980-1990, montrent au cours des dernières années un net fléchissement de leur croissance.
A cela une raison principale : le manque de disponibilités foncières, l'essentiel des terrains ouverts à la construction par le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 19 Septembre 2001 ayant été à ce jour urbanisés.

Deuxième élément de constat : Le parc de logements de la commune reste, malgré la tendance à la diversification enregistrée au cours des dernières années, relativement monolithique et ne répond pas à la diversité de la demande locale. Avec 188 logements, le parc locatif social est insuffisant tant au regard de la demande locale (une centaine de demandes en instance sur la commune) que des obligations fixées par la Loi (déficit de 252 logements en application de la Loi DALO).

Enfin, le développement urbain des années 1970-1990 s'est traduit par une importante consommation d'espace qui ne répond plus aux enjeux actuels de développement durable.

1.2 - Enjeux

L'enjeu est aujourd'hui de **mettre en œuvre une politique de l'habitat capable de répondre :**

- **aux objectifs de développement démographique fixés par la commune** dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, à savoir une population de 7 000 habitants d'ici 10 ans. Cet objectif correspond à une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 2,1% et à la production de 50 logements supplémentaires en moyenne par an, conformément aux objectifs de production définis par le Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération montpelliéraine.

- **à la diversité des besoins locaux**, dans le respect du principe de mixité sociale. Il s'agit de développer une offre de logements diversifiée, adaptée à la demande et prenant en compte la diversité des situations sociales (jeunes ménages, classes moyennes, ménages modestes).

1.3 - Orientations générales

- **Développer une offre de logements suffisante pour répondre aux objectifs de croissance démographiques fixés et équilibrer la production entre renouvellement urbain** (réhabilitation du parc vacant, réinvestissement du tissu urbain) **et extensions urbaines** (ouverture de nouveaux secteurs à la construction).

  Le projet urbain de CASTRIES s'articule entre :

  Trois secteurs de renouvellement urbain :

  - **Un premier secteur, à vocation mixte d'habitat, d'activités et de services en entrée Ouest de Castries sur 4,6 hectares.** Le projet urbain qui y sera mené se traduira par une transformation profonde du quartier avec notamment : un programme de logements avec quelques commerces - services qui viendra conforter la fonction de centralité du centre bourg et structurer l'espace public ; l'aménagement de vastes espaces publics de type places et esplanade, assurant la desserte piétonne et cyclable du quartier et la liaison avec le centre ancien d'une part et le parc paysager prévu en bord de Cadoule d'autre part.

  - **Un second secteur à vocation principale d'habitat dans le quartier de la Gare** (terrains Massacrié) **sur 0,9 ha.** Ce quartier est appelé à devenir, après la mise en service du contournement Sud de CASTRIES, une des entrées principales du centre village ; il revêt donc un caractère stratégique et exige la mise en œuvre d'un projet de grande qualité tant en ce qui concerne le bâti proprement dit, que les espaces publics et les circulations. Le projet prévu sur cette emprise permettra de produire une soixantaine de logements dont plus de 20 logements sociaux.

  - **Un troisième secteur à vocation mixte** d'1,6 hectares, situé en entrée de ville le long de l'Avenue de Montpellier. Ce secteur actuellement occupé par une moyenne surface doit être restructurer pour devenir un réel prolongement du centre-ancien. Il pourra recevoir des logements, des services et des petits commerces. Le projet permettra de créer une couture urbaine entre le secteur résidentiel au sud et le centre au nord. Afin d'être davantage attractif, des espaces publics seront aménagés au sein de l'opération.

Deux secteurs d'extension, en continuité du tissu bâti existant :

- **Un premier secteur Sud-Ouest à vocation principale d'habitat de 4,4 hectares,** situé en continuité du lotissement « Les Près du Château ». L'enjeu est de privilégier sur ce secteur des formes bâties plus denses et de favoriser les liaisons avec les quartiers existants et la ceinture verte périphérique (coulée verte de la Cadoule et espaces de garrigues).

- **Un second secteur Nord à vocation d'habitat de 3 hectares**, dans le quartier des Pins. Le parti retenu vise essentiellement à s'inscrire dans le tissu bâti périphérique et à assurer une liaison douce entre les équipements sportifs communaux, le collège et les anciennes carrières de Pierre Bleue d'une part, vers le Domaine de Fondespierre d'autre part.

Dans un souci de maîtrise de la qualité architecturale et urbaine de ces futurs quartiers mais aussi de la densité et de la diversité des programmes de logements qui y seront réalisées, l'ouverture à l'urbanisation de ces différents secteurs de renouvellement urbain ou d'extension urbaine ne pourra se faire que dans le cadre **d'opérations d'aménagement d'ensemble** portant sur la totalité de l'emprise de chacun d'entre eux.

- **Favoriser des formes urbaines plus compactes sur les secteurs de renouvellement et d'extension.**

Il s'agit de favoriser des formes urbaines qui, par leur densité et leur typologie, respectent l'objectif général d'économie d'espace et soient compatibles avec les seuils minimum d'intensité définie par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, à savoir :
- 20 logements / ha ou 2 000 m^2 de SHON /ha sur les secteurs d'extension urbaine
- 30 logements / ha ou 4 000 m^2 de SHON /ha sur les secteurs de renouvellement urbain

tout en prenant en compte les caractéristiques urbaines et paysagères des sites concernés.

- **Diversifier la production de logements dans les quartiers d'urbanisation future et renforcer l'offre locative sociale.**

La volonté de la commune est de diversifier la production de logements pour répondre à l'ensemble des besoins : logements en accession à la propriété et logements locatifs sociaux et privés, logements à financement aidé et non aidé, logements de petite taille pour les jeunes adultes et les couples et logements de plus grande taille destinés aux familles. Il s'agit notamment de renforcer l'offre locative sociale, conformément aux objectifs de production définis par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Montpellier et par la Loi Droit au Logement ; il s'agit également de promouvoir l'accession abordable de façon à permettre aux ménages plus modestes, et notamment aux jeunes ménages, d'accéder à la propriété sur la commune.

Un tiers des logements réalisés dans ces nouveaux quartiers seront des logements locatifs sociaux ; 20% des logements en accession abordable ou primo-accession.

- **Requalifier le parc ancien et mobiliser le parc vacant.**

  Il s'agit d'une part d'engager une action volontariste de requalification du centre ancien au travers de la réhabilitation de son parc ancien, d'autre part de conforter la fonction d'habitat du centre ancien en y favorisant la mobilisation du parc vacant (une centaine de logements vacants recensés en 2006 sur Castries).

  Parallèlement au conventionnement du parc privé, la commune s'attachera à promouvoir la réalisation d'opération de construction ou d'acquisition / amélioration permettant de produire une offre de logements locatifs sociaux de qualité dans le centre ancien de Castries et d'équilibrer ainsi la production entre centre ancien et quartiers nouveaux.

ESPACES OUVERTS DE GARRIGUE
ESPACES BOISÉS
3 ha environ
PLAINE AGRICOLE SUD
2,5 ha
4,6 ha
Moins de 1 ha
ESPACES BOISÉS SUD
4,4 ha

2 - Orientation 2 : Affirmer l'armature verte de la commune comme la colonne vertébrale de son développement

2.1 - Constat

La trame verte de la commune de Castries se compose :

- d'espaces verts publics majeurs inégalement répartis et insuffisamment reliés entre eux (Parc de la Guesse, Parc du château d'eau, Parc du Château).
- d'espaces verts semi-privatifs, du moins dans leur usage, correspondant aux îlots de pinède autour desquels se sont organisés les grands lotissements des années 1960, mais absents des lotissements les plus récents.
- d'espaces verts privés en secteurs de grandes parcelles.

Se dessine ainsi un axe vert reliant les espaces de garrigues Nord, le parc de la Guesse, le parc du Château d'eau, le parc du Château désormais ouvert au public et les collines boisées Sud. A cet axe vert vient se surajouter un axe patrimonial passant par les anciennes carrières de Castries, le Château et le Pont du la Cadoule.

2.2 - Enjeux

L'enjeu est à la fois :

- de **renforcer l'armature des espaces verts de la commune.**

- de **mettre en relation ces espaces entre eux et avec les grands ensemble naturels ceinturant le village.**

2.3 - Orientations générales

- **Affirmer les axes structurants du projet urbain**

  Le projet urbain de Castries s'articule autour de deux axes majeurs :

  - Un axe patrimonial Est/Ouest reliant les anciennes carrières aménagées à vocation d'espaces publics de sports et de détente, le Parc du Château et le centre ancien ; cet axe patrimonial sera à terme prolongé jusqu'à la Cadoule. L'ancienne voie ferrée, parallèle, sera aménagée en voie verte, support du futur transport en commun site propre de type train-tram.

  - Un axe vert Nord-Sud reliant le futur Parc de l'aqueduc au Nord, le Parc de la Guesse, le Parc du château d'eau, le Parc du Château et se prolongeant au Sud jusqu'aux espaces de garrigues. A l'Ouest, la coulée verte de la Cadoule forme un second axe Nord-Sud en limite de la zone urbaine.

- **Renforcer l'armature des espaces verts de la commune et améliorer les liaisons entre les espaces existants et futurs.**

  Le PADD identifie trois espaces publics majeurs à aménager :

  - Le parc de l'Aqueduc au Nord, au débouché sur les espaces de garrigues, qui contribuera à la mise en valeur du monument.

  - Le parc de la Cadoule à l'Ouest, dans le prolongement de l'opération de renouvellement urbain de l'entrée Ouest de Castries.

  - Les anciennes carrières de Castries, en limite de zone urbaine.

- **Délimiter en périphérie de la zone urbaine, une ceinture verte réservée aux circulations douces**

  Cette ceinture verte s'appuiera sur la coulée verte de la Cadoule à l'Ouest et sur le Parc de l'aqueduc au Nord ; elle a vocation à être à la fois un espace d'interface et un espace de liaison réservé prioritairement sinon exclusivement aux déplacements doux.

- **Aménager des respirations vertes au sein des futurs quartiers, en greffe sur la ceinture verte**

  Les orientations particulières d'aménagement du secteur de renouvellement urbain d'entrée Ouest et du secteur d'extension Sud-Ouest font une large part aux espaces verts publics : Parc de la Cadoule en entrée Ouest de Castries, espaces verts de proximité sur le futur quartier Sud.
  Largement plantés, ces espaces contribueront à la qualité résidentielle des futurs quartiers et viendront se greffer sur la ceinture verte périphérique, assurant une relation visuelle et paysagère avec les espaces agricoles et naturels ceinturant le village.

3 - Orientation 3 : Réorganiser les circulations et développer les modes doux de déplacements

3.1 - Constat

Le diagnostic a mis en exergue :

- Les difficultés et nuisances liées au trafic de transit sur la RD 610.

- Le manque de lisibilité du réseau secondaire et du réseau de desserte des quartiers, dû notamment au manque de hiérarchisation des voies et à la multiplication des voies en impasse ou en boucle.

- La discontinuité des cheminements piétons.

- L'absence de pistes cyclables et de cheminements réservés aux cyclistes, qui pourraient constituer une alternative à la voiture pour les déplacements de courte distance vers les équipements scolaires, sportifs et culturels situés en centre bourg ou en périphérie de celui-ci.

Par ailleurs, les conditions d'accès à la commune vont à terme être profondément modifiées par :

- La réalisation d'ici 2012/2013, du contournement Sud de CASTRIES qui aura effet de limiter les flux de transit dans la traversée de Castries et d'affirmer une nouvelle entrée Sud par la Route de Baillargues, en prise directe avec les quartiers Sud de Castries et le centre ancien.

- La mise en service d'un transport en commun de type tramway péri-urbain ou train-tram sur la voie ferrée Vendargues-Sommières aujourd'hui désaffectée.

3.2 - Enjeux

Quatre enjeux majeurs ont été identifiés :

- **Restructurer et hiérarchiser la trame viaire** pour lui donner plus de lisibilité et améliorer les circulations.

- **Requalifier l'entrée de ville Ouest et affirmer, par un traitement qualitatif, la future entrée de ville Sud.**

- **Développer les modes de déplacements doux** tant en centre ville qu'entre quartiers.

- **Réorganiser le stationnement** en centre bourg et améliorer l'offre de stationnement dans les quartiers.

3.3 - Orientations générales

- **Améliorer la lisibilité du réseau viaire secondaire et favoriser la mise en place d'une circulation périphérique au centre ville** reliant les différentes pénétrantes (RD610, Route de Guzargues, Route de Baillargues) et desservant l'ensemble des quartiers pavillonnaires et des grands équipements. Ce réseau sera mis en place parallèlement à la déviation Sud de Castries.

- **Requalifier la traversée du bourg en boulevard urbain et restructurer l'entrée Ouest de Castries,** en lien avec la mise en service du contournement Sud de Castries.

- **Affirmer qualitativement la future entrée Sud de Castries par le Route de Baillargues** au travers notamment :

  - De la maîtrise de la constructibilité des parcelles situées en bordure de l'Avenue de la Gare (opération de renouvellement urbain sur les terrains dits Massacrié).

  - De la préservation et de la mise en valeur des perspectives sur le Château.

  - De la gestion du stationnement et notamment du stationnement visiteur : création d'une aire de stationnement paysagée en continuité du cimetière reliée au centre ancien par un cheminement piéton sécurisé.

  - Du traitement qualitatif de la voie et du mobilier urbain l'accompagnant (signalétique, éclairage).

- **Promouvoir les modes de déplacements doux.**

  Il s'agit d'améliorer et de pacifier la cohabitation entre les différents modes, de façon à ce que les déplacements, notamment deux roues, puissent constituer une véritable alternative à la voiture. Ceci suppose la réalisation d'aménagements de voirie adaptés et une prise en compte systématique des déplacements doux dans les projets urbains

- Aménagement d'un réseau de déplacements doux composé : d'un bouclage deux-roues en périphérie du centre ancien liaisonnant les pôles générateurs de déplacement (équipements scolaires, sportifs, culturels) ; d'une ceinture verte extérieure réservée prioritairement sinon exclusivement aux modes doux ; de liaisons centre / voie verte en accompagnement des axes de desserte principaux.

- Prise en compte du stationnement deux-roues dans les opérations d'habitat, de commerces, d'activités et d'équipements publics

- Obligation de prise en compte des continuités piétonnes et cyclables dans tout projet urbain ou opération d'aménagement.

- **Améliorer le stationnement tant en centre ville et à sa périphérie immédiate** (stationnement résidentiel et stationnement dédié aux commerces, équipements et services) **que dans les quartiers d'habitat.**

- **Préparer l'arriver du transport en commun site propre avec la réalisation d'une aire de stationnement / parking d'échange au niveau des Cousteliers, en entrée Ouest de Castries.**

4 - Orientation 4 : Préserver et valoriser le cadre paysager de la commune

4.1 - Constat

Malgré une pression foncière accrue, la commune de Castries a su conserver de vastes espaces naturels et agricoles qui fondent son identité et contribuent largement à son attractivité résidentielle et touristique. Sur les 2 405 hectares que couvre la commune :

- un peu plus d'un millier sont des espaces de garrigues et de bois, dont une grande partie utilisés pour le pâturage ;
- un autre millier sont cultivés en vignes, céréales, prairies mais aussi oliveraies ou maraîchage.

Certains secteurs agricoles présentent un intérêt majeur tant sur le plan des productions (secteur à forte valeur agronomique, irrigués ou classés en AOC) que sur le plan paysager, et méritent à ce titre une protection renforcée. C'est notamment le cas de :

- la plaine agricole Est de Castries ; ce secteur, à forte valeur agronomique, est en outre situé dans le cône de visibilité du Château ; il doit à ce titre faire l'objet d'une protection renforcée.
- Les vallées Nord, occupées par les grands domaines viticoles et pour partie classées en AOC Coteaux du Languedoc

4.2 - Enjeux

- **Limiter la consommation d'espace et promouvoir des formes urbaines plus denses, en continuité de l'urbanisation existante.**

- **Préserver les espaces boisés et de garrigue et affirmer les limites futures du village**, en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération de Montpellier.

- **Mettre en valeur la coulée verte de la Cadoule** qui marque aujourd'hui la limite Ouest du bourg

- **Renforcer la protection des espaces agricoles à enjeux.**

- **Réduire les espaces affectés à l'hébergement touristique et de loisirs situés en zone naturelle.**

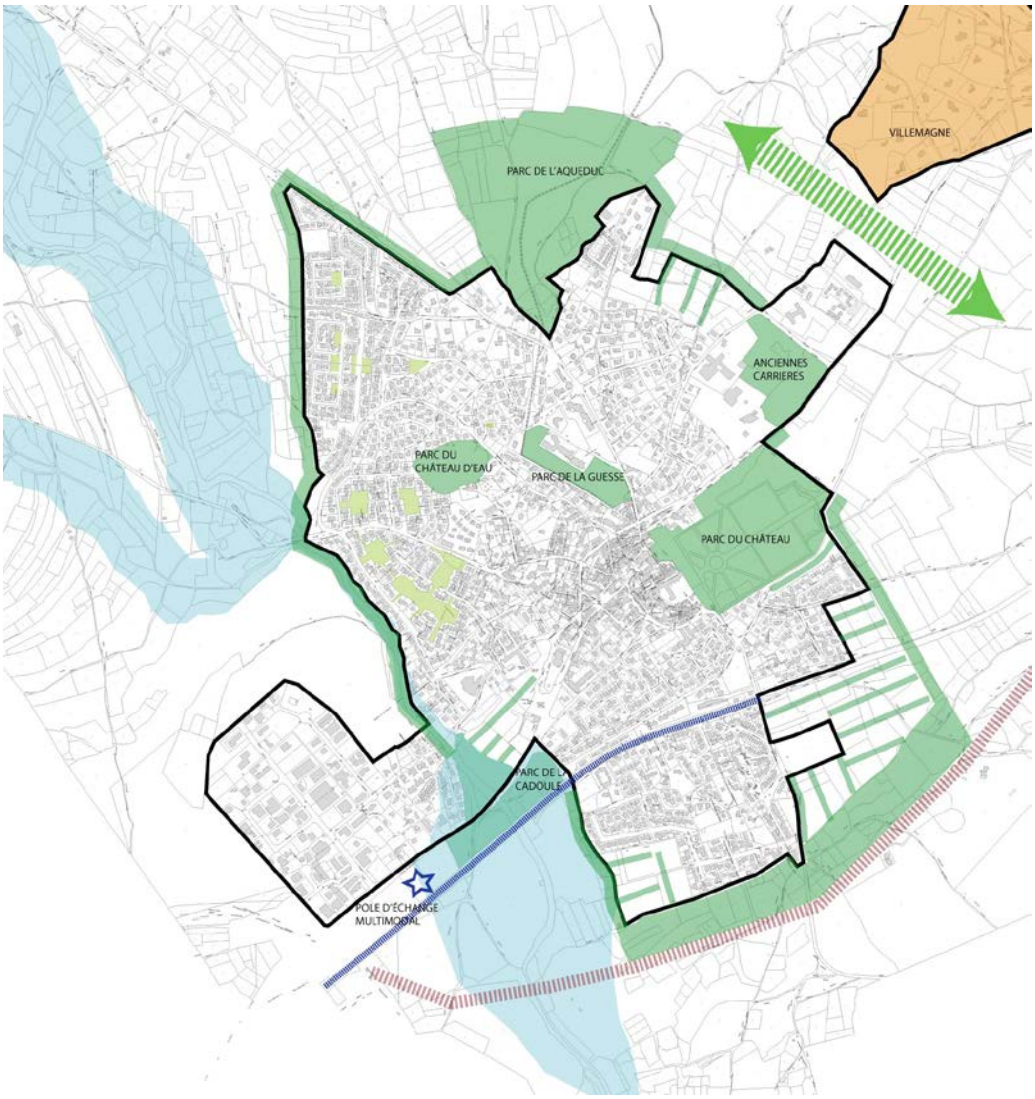
4.3 - Orientations générales

- **Affirmer les limites futures de l'agglomération** sous la forme d'une ceinture verte assurant l'interface avec les milieux naturels et agricoles périphériques. Au delà de cette limite, reclasser en zone naturelle ou agricole la coupure verte délimitée par le SCOT entre le centre bourg de Castries et le quartier de Villemagne et réduire l'emprise des zones d'hébergement touristique situées dans le secteur des Pins et le long de la RD 610 en limite de zone urbaine.

- **Renforcer la protection des zones naturelles de bois et garrigues.** Il s'agit notamment de réduire l'emprise de la zone touristique de Fondespierre en la limitant aux seuls terrains actuellement occupés (terrains de sports, campings….).

  La protection des boisements les plus remarquables de la commune sera par ailleurs renforcée par classement en espaces boisés à conserver au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme de l'ensemble de

- **Renforcer la protection des zones agricoles à enjeu agronomique ou paysager.** Il s'agit de préserver la fonction productive de ces secteurs et d'éviter tout risque de mitage par un classement en zone agricole dite stricte fermée à toute construction nouvelle (y compris à destination d'activités agricoles). En contrepartie, des secteurs d'emprise limitée permettront la construction de bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles ; ces secteurs seront localisés dans les secteurs à moindres enjeux paysagers et agronomiques.


VILLEMAGNE
PARC DE L'AQUEDUC
ANCIENNES CARRIERES
PARC DU CHÂTEAU D'EAU
PARC DE LA GUESSE
PARC DU CHÂTEAU
PARC DE LA CADOULE
PÔLE D'ÉCHANGE MULTIMODAL