CASTRIES (34)

Plan Local d'Urbanisme

2ème modification

1 – Rapport de présentation

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			Arrêté 16.08.2013
2ème modification	22.07.2013		03.12.2013

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

Mairie de Castries

4, 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 – Objets de la modification n°2 du PLU 3

2 – Contenu et justification des adaptations du PLU 4

2.1 - Objet 1 : Restauration des dispositions annulées du règlement de la zone UA et du secteur UD3 4

2.2 - Objet 2 : Adaptation des règles de stationnement en secteur II AU2 6

1 – Objets de la modification n°2 du PLU

La modification n°2 du PLU répond à deux grands objets distincts :

- la restauration des dispositions du règlement du PLU concernant la zone UA et la zone UD3 du PLU qui figuraient au PLU approuvé le 29 juillet 2010 et qui ont fait l'objet de l'annulation partielle prononcée par jugement rendu le 28 Mars 2013 complété par l'ordonnance en rectification du 26 avril 2013 du Tribunal Administratif de Montpellier.

- l'adaptation des règles de stationnement (article 12 du règlement de PLU) en secteur II AU2.

2 – Contenu et justification des adaptations du PLU

2.1 - Objet 1 : Restauration des dispositions annulées du règlement de la zone UA et du secteur UD3

Par délibération en date du 29 juillet 2010, le Conseil Municipal de Castries a approuvé la révision de son Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Par jugement rendu le 28 Mars 2013 et par ordonnance en rectification du 26 avril 2013, le Tribunal Administratif de Montpellier a prononcé l'annulation partielle du PLU. La délibération en date du 29 juillet 2010 n'a toutefois été annulée qu'en tant seulement qu'elle approuvait des modifications intervenues postérieurement à l'enquête publique, consistant à réduire certains espaces boisés classés et à modifier le règlement de la zone UA et du secteur UD3.

Suite à cette annulation partielle, le Conseil Municipal de Castries, par délibération en date du 27 mai 2013, a de nouveau approuvé le Plan Local d'Urbanisme en y réintégrant, pour les points ayant fait l'objet de l'annulation partielle, la rédaction du PLU arrêté le 9 décembre 2009.
La modification n°1 du PLU, approuvée le 27 mai 2013, n'a pas concerné les points du PLU ayant fait l'objet de l'annulation partielle.

Or l'application du règlement des zones UA et UD3 figurant au PLU approuvé le 27 mai 2013 est préjudiciable :

- **au titre du droit des sols :**

- le règlement du PLU approuvé le 27 mai 2013 impose une superficie constructible minimum de 4 500 m^2 en secteur UD3, qui rend pratiquement impossible toute division parcellaire. Cette obligation est par ailleurs contraire à l'article L. 123-1-5- 12° du Code de l'Urbanisme qui dispose que le règlement peut « fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ». Or le secteur UD3 est raccordé au réseau collectif d'assainissement et ne présente pas de caractère paysager ou urbain qui pourrait justifier l'instauration d'une superficie minimum constructible. Cette obligation de superficie minimum en secteur UD3 doit donc être supprimée, comme cela était d'ailleurs le cas au PLU approuvé le 29 juillet 2010 et partiellement annulé. Le COS est par ailleurs restauré à 0,1 (au lieu de 0,06 au PLU approuvé le 27 mai 2013).

- le règlement du PLU approuvé le 27 mai 2013 impose une superficie constructible minimum de 4 500 m^2 en secteur UD3a. Ce secteur n'étant pas raccordé au réseau collectif d'assainissement, l'instauration d'une superficie minimum constructible répond aux conditions fixées par l'article L. 123-1-5- 12° du Code de l'Urbanisme. La superficie minimum imposée de 4 500 m^2 n'est toutefois pas justifiée par des contraintes techniques, au regard des normes retenues par le SPANC. Pour cette raison, la présente modification restaure la superficie minimum constructible de 2 000 m^2 qui figurait au PLU approuvé le 29 juillet 2010 et partiellement annulé.

- **en terme de préservation du patrimoine bâti et architectural de la commune.** Les dispositions des articles 6, 7-1, 7-2, 11 et 14 du règlement de la zone UA partiellement annulé, avaient été intégrées à l'issue de l'enquête publique pour prendre en compte les préconisations du Service Départemental de l'Architecture et du Paysage (actuel Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine). Ces préconisations visaient à protéger et à mettre en valeur la typologie urbaine et architecturale du centre ancien de Castries et méritent donc d'être réintégrées au règlement du PLU ; il s'agit notamment de :

➢ l'article 7 - 1 du règlement de la zone UA : interdiction de construction nouvelle en cœur d'îlots (dans la bande de constructibilité dite secondaire au delà d'une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement), afin de préserver les cours, courettes et jardins qui contribuent à la qualité du centre ancien.

➢ l'article 11 - A du règlement de la zone UA concernant les constructions anciennes :
  - interdiction des capteurs solaires ou photovoltaïques sur les toitures et murs du fait de leur impact visuel.
  - interdiction de toitures terrasses, celles-ci pouvant conduire à une dénaturation de la typologie bâtie (seules les loggias sont désormais autorisées).
  - respect de la typologie des clôtures existantes : mur en pierre ou maçonné de 1,20 m surmonté d'une grille en fer forgé à barreaux verticaux ou mur maçonné et enduit à la chaux.

➢ l'article 11 – B du règlement de la zone UA concernant les constructions neuves :
  - interdiction de l'utilisation même partielle du bois naturel en revêtement extérieur, peu compatible avec la typologie bâtie du centre ancien (caractérisée par une prédominance de la pierre ou des enduits couleurs pierre de Castries).
  - interdiction des toitures terrasses qui ne relèvent pas de la typologie bâtie traditionnelle.
  - simplification de la rédaction de l'alinéa relatif à l'aspect des clôtures : mur ou muret + grille à barreaux métalliques verticaux d'une hauteur maximale de 1,60 m,

➢ l'article 13 du règlement de la zone UA : réintégration des obligations en matière de débroussaillement.

➢ l'article 14 du règlement de la zone UA : suppression du COS, le centre ancien étant par définition dense et la constructibilité étant efficacement encadrée par les articles 6, 7, 8 relatifs à l'implantation et par l'article 10 relatif à la hauteur des constructions.

Les autres points du règlement de la zone UA du PLU approuvé par délibération du 29 juillet 2010 partiellement annulé, réintégrés par la présente modification n°2 du PLU sont des points de détail, visant notamment à faciliter l'application du règlement de PLU :
- suppression de rédactions trop précises concernant par exemple le retrait en façade des vitrines ;
- suppression de rédactions trop floues concernant par exemple la teinte « claire « des tuiles (la couleur ocre rosé étant par ailleurs précisée)…..

2.2 - Objet 2 : Adaptation des règles de stationnement en secteur II AU2

Le secteur II AU2 des Saurèdes, situé au Sud du bourg de Castries, fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté dont le dossier de création a d'ores et déjà été approuvé le 12 janvier 2012. Les réflexions menées dans le cadre de l'établissement du dossier de réalisation de ZAC a montré que, sur un projet de cette importance (programme de 190 logements dont 63 logements locatifs sociaux), les exigences du PLU en matière de stationnement ne pouvaient pas être atteintes sans remettre en cause le programme et le parti d'aménagement retenu.

L'article 12 du règlement de la zone II AU approuvé impose en effet la réalisation :

- d'au moins 2 places de stationnement par logement + 1 place supplémentaire par logement soit en accompagnement de la voie, soit en placette de stationnement ;
- d'une seule place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat (logement locatif social).

La réalisation de la ZAC des Saurèdes nécessiterait donc la création de 444 places de stationnement (127 x 3 + 63), ce qui au regard de la superficie du secteur (4,4 ha) et des typologies bâties retenues (individuel et petits collectifs avec un seul niveau de stationnement souterrain), s'avère impossible à atteindre.

Pour prendre en compte cette difficulté tout en veillant à ce que les besoins de stationnement générés par la ZAC soient effectivement assurés sur son périmètre, l'option retenue a été de moduler les exigences en fonction de la taille des logements :

- pour les « petits » logements de 60 ou moins de 60 m^2 de surface de plancher : 1 seule place minimum exigée par logement
- pour les « grands » logements de plus de 60 m^2 de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum exigées par logement + 1 place supplémentaire par logement, exception faite pour les logements financés par un prêt aidé par l'Etat pour lesquels seule une place par logement pourra être exigée.

Il est par ailleurs précisé que ces places de stationnement pourront être réalisées soit en aérien, soit en souterrain, soit sur l'espace public (stationnement latéral le long des voies ou en placettes) soit sur l'espace privatif, l'objectif étant que le nombre de places requis soit effectivement réalisé et ce quelle que soit leur typologie.

L'application de cette nouvelle règle à la ZAC des Saurèdes conduit à imposer la réalisation de 380 places de stationnement, sur la base d'un programme prévisionnel de 190 logements :

- 63 places de stationnement correspondant aux 63 logements locatifs sociaux ;
- 96 places de stationnement correspondant aux 32 logements individuels (par définition de plus de 60 m^2 de surface de plancher) ;
- 221 places de stationnement correspondant aux 95 logements collectifs, dont un tiers de « petits » logements de 60 ou moins de 60 m^2 de surface de plancher (soit 32 logements) et deux tiers de grands logements de plus de 60 m^2 de surface de plancher (soit 63 logements).

Il s'agit là d'un bon « compromis » entre la nécessité de répondre aux besoins de stationnement générés par la ZAC sur l'emprise même de celle-ci et la volonté d'assurer la bonne faisabilité de l'opération.

Le choix a été fait de ne modifier la rédaction l'article 12 que pour le secteur II AU2, les secteurs II AU1 et II AU3 présentant des caractéristiques différentes (petit secteur II AU1 d'habitat individuel de 3 ha, secteur II AU3 de réinvestissement urbain).