CASTRIES (34)

Plan Local d'Urbanisme

1ère 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

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

Sommaire

Introduction 2

1 - Modifications portant sur le zonage du PLU 4

1.1 - Secteur de Fondespierre 4

1.2 - Secteurs des Caucales Est 4

2 - Modifications portant sur les emplacements réservés du PLU 13

2.1 - Suppression de l'emplacement réservé n°11 13

2.2 - Suppression de l'emplacement réservé n°17 13

3 - Modifications portant sur le règlement du PLU 14

3.1 - Remplacement des expressions de SHON et de SHOB par l'expression « surface de plancher ». 14

3.2 - Adaptation de la règle relative à l'obligation de mixité sociale 15

3.3 - Modification du règlement des zones urbaines UA, UB, UD, UI et UT 16

3.4 - Modification du règlement des zones d'extension urbaine II AU 18

3.5 - Modification du règlement de la zone naturelle A 20

3.6 - Modification du règlement de la zone naturelle N 21

4 - Modifications portant sur les orientations particulières d'aménagement 22

Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CASTRIES a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 juillet 2010.

Le Conseil Municipal a engagé la première modification de son PLU par délibération en date du 19 septembre 2012, puis l'a approuvé par délibération en date du 12 décembre 2012. Toutefois, suite au recours gracieux formé par M. le Préfet du Département de l'Hérault par courrier en date du 23 janvier 2013, cette délibération a été annulée et le dossier de modification adapté pour tenir compte des remarques émises, à savoir :

- suppression du point de la modification relatif à la création d'un secteur N7 au lieu-dit « Les Caucales Est » en vue de la création d'une Maison des Chasseurs.
- suppression du Coefficient d'Occupation des Sols en zone agricole A, contraire aux dispositions de l'article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, la modification n°1 du PLU porte sur les points suivants :

- **le zonage du PLU,** avec :
  - l'adaptation des limites du secteur N2c correspondant au camping de Fondespierre, par intégration de deux parcelles voisines effectivement incluses dans l'emprise actuelle du camping et classées par erreur en zone N2 au PLU approuvé.
  - la délimitation d'une zone agricole A au lieu-dit Les Caucales Est, sur une emprise foncière de 2,5 hectares, en contrepartie de la suppression de la zone A délimitée par le PLU approuvé sur le secteur du Mas Naud, zone sensible sur le plan paysager.
  - en complément, l'actualisation du fond cadastral servant de support aux plans de zonage.

- **les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,** avec :
  - la suppression de l'emplacement réservé n°11 destiné à un aménagement hydraulique aujourd'hui réalisé.
  - la suppression de l'emplacement réservé n°17, suite à l'abandon du projet de création de l'aire de repos pour lequel cet emplacement avait été créé.

- **les orientations particulières d'aménagement** avec l'adaptation de l'orientation relative au secteur des Saurèdes, sur la base du dossier de création de ZAC approuvé le 12 janvier 2012 par le Conseil Municipal de CASTRIES.

- **le règlement du PLU** avec plusieurs adaptations visant d'une part à en faciliter la compréhension et l'application (concernant notamment les règles de stationnement et d'implantation des constructions), d'autre part à intégrer les dispositions règlementaires les plus récentes (concernant notamment les notions de surface de plancher et d'emprise au sol). Nous listons ci-après les principales adaptations portées au règlement :

- Remplacement des notions de SHON et de SHOB par la seule notion de surface de plancher, applicable depuis le 1er mars 2012 en application de l'ordonnance du 16 novembre 2011. Rappel au Titre I du règlement de PLU, de la définition de la surface de plancher et de la définition de l'emprise au sol.
- Suppression de la référence au décret du 3 juin 1994 abrogé, à l'article 4 du règlement de l'ensemble des zones du PLU.
- Adaptation du seuil à partir duquel s'impose l'obligation de réaliser un tiers de logements locatifs sociaux dans les opérations de construction et d'aménagement en zones UA UB, UD et II AU, en application de l'alinéa 16° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.
- Adaptation des normes relatives au gabarit des accès et voies de desserte et au stationnement des véhicules en zones urbaines UA, UB et UD.
- Suppression de toute référence à un nombre maximum de logements pouvant être desservis par une voie en impasse et renvoi aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault, portées en annexe au règlement du PLU, en zones urbaines UD et en zones d'extensions urbaines II AU.
- En zone UA : limitation à 30 cm de la saillie des balcons sur le domaine public à partir du 1er étage.
- Précision apportée quant à la hauteur des constructions autorisées en limites séparatives en zones urbaines UB, UD, UT et en zones d'extension urbaine II AU.
- Dérogation aux règles d'implantation pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (concernant notamment les abris conteneurs déchets qui doivent être directement accessibles depuis l'espace public) en zones urbaines UB, UD, UT, UI et en zones d'extensions urbaines II AU et IV AU.
- Dérogation aux règles générales d'implantation pour les terrasses non couvertes de plain pied avec le rez-de-chaussée de la construction principale et ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel, en zones urbaines UB, UD et en zones d'extension urbaine II AU.
- Suppression de l'obligation de végétalisation des toits terrasses en zone urbaine UD et en zones d'extension urbaine II AU.
- Augmentation limitée de la hauteur maximale des constructions en secteur UD2, afin notamment de prendre en compte la possible contrainte d'inondabilité du secteur (cette contrainte impose en effet la mise hors d'eau des rez-de-chaussée et réduit donc d'autant la hauteur utilisable).
- Suppression, en zone UD, des contraintes relatives à l'aspect des façades pour les annexes autorisées à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Encadrement de la constructibilité en zone agricole A au travers de l'adaptation de la hauteur des constructions, mais aussi de la définition d'une emprise au sol maximale ; suppression du COS conformément à l'article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.
- Autorisation en zone naturelle N, des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que des ouvrages liés aux réseaux, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysage, à l'environnement, à la salubrité et à la sécurité publique, y compris lorsque ceux-ci relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (exemple d'une installation de traitement par chloration de l'eau de distribution publique).

En complément, des schémas illustratifs ont été intégrés au règlement du PLU de façon à en faciliter la compréhension par le public.

Commune de Castries

Modification n°1 du PLU

Localisation des zones modifiées

1/25000ème

URBANiS, avril 2012

1 - Modifications portant sur le zonage du PLU

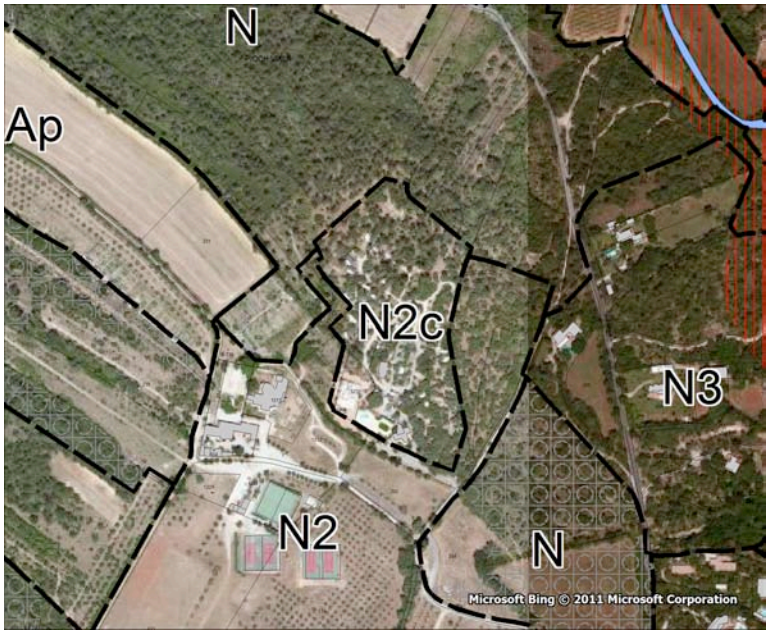
Voir ci-contre la carte de localisation des secteurs concernés par les modifications de zonage ou d'emplacements réservés ci-contre.

1.1 - Secteur de Fondespierre

La modification du PLU consiste en la correction d'une erreur commise lors de l'élaboration du PLU, dans la délimitation du sous-secteur N2c correspondant au camping de Fondespierre. Ce sous-secteur exclut en effet les deux petites parcelles E 1382 et E 1384 d'une emprise foncière de 435 m^2 qui sont pourtant incluses dans l'emprise du camping *(voir extrait photographie aérienne ci-contre).*

La modification a donc pour objet de réintégrer ces deux parcelles, classées en secteur N2 du PLU approuvé, dans l'emprise du secteur N2c.

Notons que le sous-secteur N2c relève globalement des mêmes dispositions règlementaires que le secteur N2. Il s'agit en effet de secteurs à vocation d'activités de loisirs et de plein air, le règlement du sous-secteur N2c, correspondant au camping de Fondespierre, autorisant en outre les terrains de camping ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.



1.2 - Secteurs des Caucales Est

La modification du PLU consiste en la délimitation d'une zone agricole A sur une emprise foncière de 2,5 ha (parcelles H 263 et H 264 partielle).

- **Localisation du secteur des Caucales Est**

Le secteur des Caucales Est est situé à la pointe Sud du territoire de CASTRIES, à proximité des limites communales de Baillargues et de Vendargues.

Desservi par un chemin communal à partir de la RD 26 CASTRIES - Baillargues, il sera à terme séparé de l'agglomération par la déviation de la RD 610, projet qui a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 11 février 2013.

C'est sur ce secteur qu'a d'ores et déjà été délimité un secteur N4, destiné à la réalisation d'une aire d'accueil des Gens du Voyage de 40 places par le SIVU Ulysse, regroupant les communes de CASTRIES, Baillargues et Vendargues.

- **Présentation et justification de la délimitation d'une zone agricole A sur le secteur des Caucales Est**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme de CASTRIES affirme la nécessité de renforcer la protection des espaces agricoles à enjeux. Il identifie parmi les secteurs à préserver :

- la plaine agricole Est de CASTRIES : secteur à forte valeur agronomique, situé en outre dans le cône de visibilité du Château et qui 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.

Le PLU classe ces secteurs à protéger en zone agricole stricte Ap, fermée à toute construction nouvelle (y compris à destination d'activités agricoles), exception faite des équipements publics ou d'intérêt collectif. En contrepartie, des secteurs d'emprises limitées ont été classés en zone agricole classique A, dont le règlement autorise non seulement les équipements publics ou d'intérêt collectif, mais aussi les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Ces zones A sont situées sur la partie Nord du territoire communal :

- lieu-dit l'Arbousier Nord sur 0,7 ha ;
- lieu-dit Mas Naud Est sur 4,3 ha.

Or, il apparaît que la zone A du Mas Naud Est jouxte les limites du périmètre de protection modifié de l'aqueduc de CASTRIES et présente à ce titre une sensibilité qui n'avait pas totalement été appréhendée lors de l'élaboration du PLU.
Pour cette raison, la modification du PLU prévoit :

- la suppression de la zone A du Mas Naud Est, d'une superficie de 4,3 ha ;
- la création d'une nouvelle zone A en limite Sud du territoire communal, lieu-dit Les Caucales Est, sur une emprise foncière de 2,5 ha ; cette nouvelle zone A inclut la totalité de la parcelle H 263 d'une superficie de 21 150 m^2 et la partie Nord de la parcelle H 264 mitoyenne (pour environ 3 850 m^2).

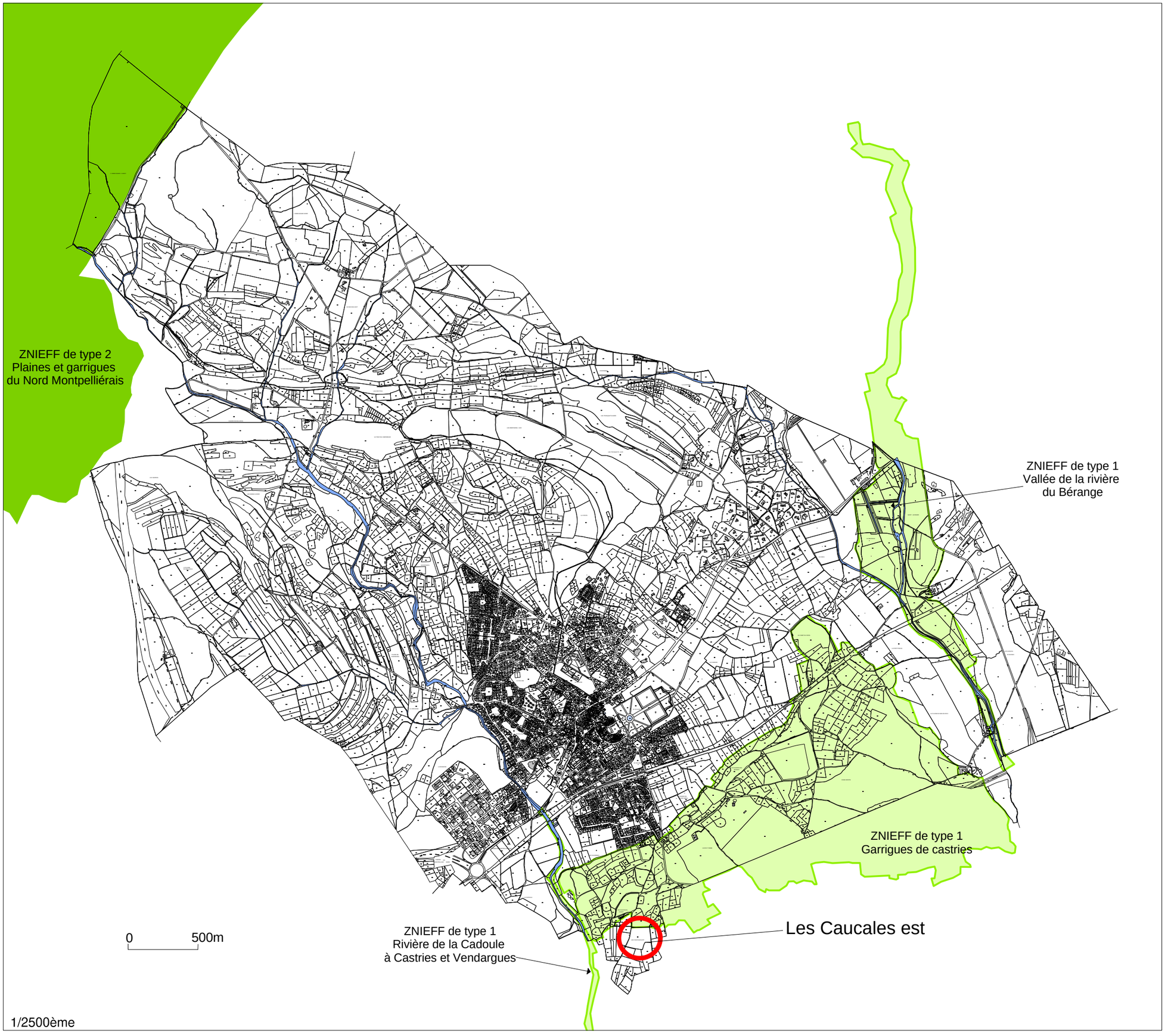
Conformément à l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme modifié par le décret n°2012-290 du 29 février 2012, sont seules admises sur cette zone agricole A :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris celles relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Le règlement de la zone A stipule que le logement de l'exploitant n'est autorisé que lorsque la présence rapprochée et permanente de celui-ci est nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation. La réalisation de ce logement est en outre subordonnée à un certain nombre de conditions : le logement doit être intégré au volume du bâtiment d'exploitation et sa surface de plancher ne doit pas dépasser à la fois, 200 m^2 et un tiers de la surface de plancher totale du bâtiment d'exploitation.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics.

Commune de Castries

Modification n°1 du PLU

ZNIEFF



1/2500ème

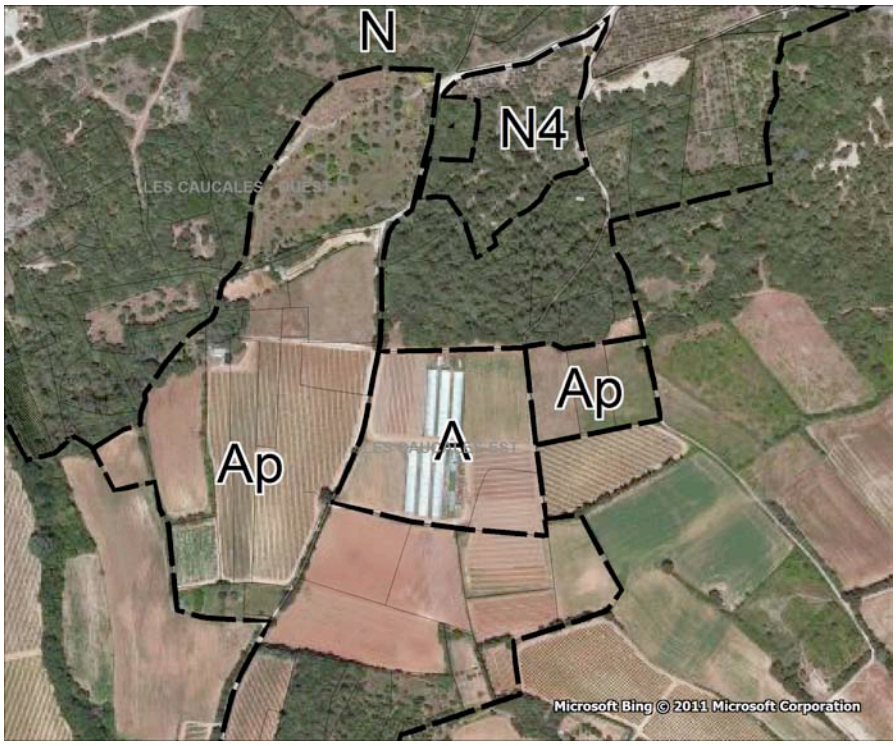
URBANiS, juin 2012

Le nombre de constructions autorisées sur cette zone A de 2,5 hectares restera toutefois limité, compte tenu :

- de la superficie minimale des terrains constructibles, fixée à 4 500 m^2 par le PLU approuvé ;
- de la limitation de l'emprise au sol des constructions, fixée par la présente modification à 30% maximum de la superficie de la parcelle.

• Occupation des sols

Les deux parcelles concernées - H 263 et H 264 (pour partie) - sont exploitées en cultures annuelles et maraîchage ; plusieurs serres sont d'ores et déjà implantées sur la parcelle H 263.
Situées hors de toute zone d'Appellation d'Origine Contrôlée, elles sont par contre desservies par le réseau d'eau brute BRL, ce qui permet une irrigation des terres.



• Contexte environnemental et incidences environnementales

Les zones d'intérêt environnemental répertoriées à l'échelle de la commune

> Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Voir carte des ZNIEFF ci-contre

Lancé en 1982, à l'initiative du Ministère de l'Environnement, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un outil de connaissance du patrimoine naturel et de la biodiversité de France.

Les ZNIEFF sont des territoires qui se singularisent par la richesse ou la spécificité de leur faune, de leur flore ou de leurs habitats naturels. Elles délimitent les espaces naturels les plus précieux.
Il existe deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I sont des écosystèmes de haute valeur biologique, de superficie généralement limitée ; elles sont caractérisées par la présence d'espèces ou d'habitats naturels rares, remarquables ou typiques du patrimoine naturel régional, qualifiés de « déterminants ».
- Les ZNIEFF de type II forment de grands ensembles naturels, riches, peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes (massif forestier, vallée, lagune…) ; les ZNIEFF de type II renferment généralement une ou plusieurs ZNIEFF de type I.

Les ZNIEFF n'ont pas de valeur juridique directe, mais doivent permettre une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel.

Les données du premier inventaire ZNIEFF du Languedoc-Roussillon ont été publiées en 1994 ; depuis le territoire a évolué et les connaissances scientifiques se sont enrichies. C'est pourquoi le Ministère chargé de l'environnement a lancé un programme d'actualisation des ZNIEFF. En région Languedoc-Roussillon, l'inventaire actualisé est disponible depuis 2011 ; il délimite deux ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II sur le territoire de la commune de CASTRIES :

- la ZNIEFF de type I n°0000-3191 « Garrigues de CASTRIES » qui couvre une grande partie Sud de la commune de CASTRIES, jusqu'en limite de la future zone A.
- la ZNIEFF de type I n° 0000-3187 « Rivière de la Cadoule à CASTRIES et Vendargues » située à 300 mètres environ à l'Ouest du secteur des Caucales Est.
- la ZNIEFF de type I n° 0000-3190 « Vallée de la rivière du Bérange » située à plus de 5 km à l'Est du site des Caucales Est.

Compte tenu de leur proximité du site des Caucales Est, nous porterons ici une attention particulière aux deux premières ZNIEFF « Garrigues de CASTRIES » et « Rivière de la Cadoule à CASTRIES et Vendargues » (*voir fiches jointes en annexe au présent rapport de présentation*).

La ZNIEFF de type I n°0000-3191 « Garrigues de Castries » englobe le massif de garrigues plus ou moins fermées qui s'étend sur un peu plus de 300 hectares, sur la partie Sud du territoire communal de CASTRIES (222 ha soit 73% de la superficie totale de la ZNIEFF) et une petite partie Nord du territoire communal de Baillargues (81 ha soit 27% de la superficie totale de la ZNIEFF).
Le périmètre de cette ZNIEFF correspond aux limites des habitats de garrigues et pelouses sur calcaire dur. Ceux-ci sont délimités au Nord par le village et les vignobles de CASTRIES, à l'Ouest par la vallée de la Cadoule, à l'Est par la vallée du Bérange et au Sud par des vignobles et les zones bâties de Baillargues.

L'intérêt de la ZNIEFF « Garrigues de Castries » est lié au fait qu'elle soit constituée d'une mosaïque de milieux : garrigues à Thym et Hélianthème, boisements de Chênes verts, pelouses à annuelles ou à Brachypode rameux, Cistaies, mais aussi anciennes carrières ponctuées de petites dépressions en eau.

Les milieux ouverts – garrigues et pelouses – présentent un intérêt botanique important, avec la présence :

- de la Gagée de Granatelli (*Gagea granatellii*) espèce protégée, inféodée aux garrigues ouvertes en bon état, et dont d'importantes stations ont été recensées, notamment sur la partie Sud-Est de la ZNIEFF ;

- de l'Ail petit-moly (*Alium chamaemoly*), espèce également protégée, dont plusieurs stations ont été identifiées dans de petites dépressions présentant des accumulations de sables et de limons ;
- d'autres espèces peu communes comme l'Hélianthème à feuilles de ládum (*Helianthemum ledifolium*) et le Millepertuis tomenteux (*Hypericum tomentosum*), ce dernier se trouvant près des zones temporairement humides.

Ces milieux ouverts constituent également des zones favorables à une faune patrimoniale, avec notamment la présence du Psammodrome d'Edwards (*Psammodromus hispanicus*), en régression dans la région montpelliéraine.
D'autres espèces sont également présentes, en lien avec les mares temporaires situées dans les anciennes carrières : le Triton marbré (*Triturus marmoratus*) ou la Diane (*Zerynthia polyxena*), espèce protégée de Lépidoptère.
Le Minioptère de Schreibers (*Miniopterus schriebersii)* a également été observé en chasse près des carrières, sans qu'aucune colonie ne soit connue sur le secteur.

La fiche descriptive de la ZNIEFF « Garrigues de Castries » souligne l'intérêt botanique et faunistique des milieux ouverts et des bas fonds humides des anciennes carrières. La zone A, délimitée sur le secteur des Caucales Est, n'inclut aucun de ces deux types d'habitats. Les zones cultivées qui la constituent sont beaucoup moins riches sur le plan écologique.

La ZNIEFF de type I n°0000-3187 « Rivière de la Cadoule à CASTRIES et Vendargues » se compose d'un linéaire d'un peu plus de 2 km de rivière entre le Pont sur la Cadoule en entrée Ouest de CASTRIES et la RD 613 sur Vendargues. D'une superficie totale de 6 hectares, dont 3 sur le territoire de CASTRIES, cette ZNIEFF englobe la rivière proprement dite, ainsi que la ripisylve et les milieux herbacés attenants.

La Cadoule constitue un habitat et un corridor écologique pour de nombreux vertébrés :
- Chiroptères en chasse : Minioptère de Schreibers (*Miniopterus schreibersi*) et Murin à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus)* provenant de colonies du Sommiérois ou de colonies encore inconnues à ce jour ;
- Site de reproduction d'un couple de rollier (*Coracias garrulus*).

Dans la rivière proprement dite, les herbiers d'hydrophytes fixées et de Characées accueillent un cortège d'Odonates particulièrement riche et diversifié avec près de 30 espèces recensées, dont l'Agrion bleuâtre (*Cœnagrion cærulescens*) qui est une des espèces les plus menacées de France, mais aussi le Gomphe à crochet (*Onycogomphus uncatus*) ou la Libellule fauve (*Libellula fulva*).

Les pelouses à Brachypode de Phénicie qui bordent la ripisylve, accueillent quant à elles des peuplements d'Aristoloche à feuilles rondes, plante hôte de la Diane (*Zerynthia polyxena*), Lépidoptère protégé au niveau national.

L'intérêt faunistique de la ZNIEFF « Rivière de la Cadoule à CASTRIES et Vendargues » est ainsi strictement lié à la rivière et aux milieux qui lui sont liés (ripisylve et pelouses limitrophes).
La constructibilité de la zone agricole A (cultivée et pour partie déjà occupée par des serres) sera donc sans incidence sur la ZNIEFF et sur les espèces au titre desquelles elle a été délimitée, compte tenu :
- de la distance la séparant de la Cadoule (300 m minimum) ;
- de l'absence de milieux humides et pelouses recensés au titre de la ZNIEFF.

Commune de Castries

Modification n°1 du PLU

ZPS

1/2500ème

URBANiS, juin 2012

> Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)

La ZICO des Hautes Garrigues du Montpelliérais, délimitée en raison de la présence de plusieurs espèces figurant à la Directive n°79-409 du 6 avril 1979 relative à la conservation des oiseaux sauvages, et notamment plusieurs espèces de rapaces, ne concerne qu'une frange Nord du territoire communal de CASTRIES, en limite de Guzargues (secteur de l'Arbousier), et n'interfère donc pas avec le secteur des Caucales Est situé à l'opposé de la commune.

La petite partie du territoire communal concernée par la ZICO est par ailleurs aujourd'hui largement artificialisée ; une carrière de granulats y est en effet exploitée depuis le début des années 1990 (arrêté d'autorisation de 1994) et la Communauté d'Agglomération de Montpellier y stocke désormais les déchets non dangereux issus de ses filières de recyclage et valorisation (Centre de Stockage des Déchets Non Dangereux autorisé par arrêté préfectoral en date du 18 janvier 2008).

Les périmètres de protection règlementaire

Aucun périmètre de protection règlementaire des milieux naturels ou espèces n'est délimité sur le territoire de la commune de CASTRIES, et à fortiori sur le secteur des Caucales Est.

Les périmètres de gestion concerté : Réseau Natura 2000

Voir carte des sites Natura 2000 ci-contre

Aucun site n'a été délimité au titre du Réseau Natura 2000 sur la commune de CASTRIES.

Le site Natura 2000 le plus proche des limites communales est la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Hautes Garrigues du Montpelliérais » désignée au titre de la Directive européenne « Oiseaux » relative à la préservation des oiseaux sauvages et de leurs milieux de vie,
D'une superficie totale de 45 444 hectares, ce site est le plus grand site Natura 2000 du département de l'Hérault. Il a été désigné en vue d'assurer la protection de 19 espèces inscrites à l'Annexe I de la Directive Oiseaux dont l'Aigle de Bonelli, qui avec seulement 29 couples recensés en 2009 (contre 80 en 1960) dont 3 ou 4 dans la ZPS, est aujourd'hui une des espèces les plus menacées de France ; les autres espèces identifiées sont l'Aigle royal, le Grand-Duc d'Europe, le Busard cendré, l'Engoulevent, le Circaète Jean-le-Blanc, le Rollier …..

Compte tenu de :
- la distance séparant la ZPS « Hautes garrigues du Montpelliérais » du secteur des Caucales Est (près de 6 km) ;
- de la faible superficie de la zone A délimitée sur le secteur des Caucales Est (2,5 ha sur une emprise totale de 2 086 hectares de zones classées agricoles ou naturelles par le PLU de CASTRIES, hors secteurs de constructibilité limitée N indicés) ;
- des caractéristiques des terrains concernés par la modification du PLU et de leur faible intérêt écologique (parcelles cultivées et pour partie occupées par des serres) ;

nous pouvons conclure que le projet de modification portant sur le secteur des Caucales Est sera sans incidence sur les populations au titre desquelles la Zone de Protection Spéciale « Hautes garrigues du Montpelliérais » a été délimitée.

- **Contraintes environnementales**

Risque inondation

La commune de CASTRIES est couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'Etang de l'Or Nord, approuvé le 18 mars 2004 et valant Servitude d'Utilité Publique.
Ce PPRI porte sur :
- la Cadoule et ses deux affluents, le ruisseau de la Maïre et la Riverette du Mas Naud dans sa partie aval ;
- le Bérange et son affluent la Garonne.

Le secteur des Caucales Est est situé hors des zones d'aléa inondation délimitées par le PPRI.

Risque feux de forêt

La commune de CASTRIES n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Incendies de Forêt (PPRIF), valant Servitude d'Utilité Publique.

Selon l'Atlas cartographique de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), le territoire communal est néanmoins pour partie concerné par l'aléa feu de forêt ; mais celui-ci reste nul sur l'emprise de la future zone A des Caucales Est, cultivée.

Rappelons que devront être mises en œuvre autour des constructions et installations prévues sur le secteur des Caucales Est, les mesures règlementaires de débroussaillement imposées par l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004, modifié le 7 mars 2005 et le 4 avril 2007, relatif à la prévention des incendie de forêts et par le SDIS de l'Hérault, à savoir :
- une obligation de débroussaillement sur 50 mètres aux abords des constructions et installations de toutes natures, portée à 100 mètres à la demande du SDIS ;
- une obligation de débroussaillement sur 10 mètres de part et d'autre des voies et accès, porté à 15 mètres à la demande du SDIS.

Risque retrait – gonflement des argiles

Le secteur des Caucales Est est situé hors zone d'aléa retrait – gonflement des argiles tel que délimité par le BRGM et porté à la connaissance de la commune.

Risque sismique

La commune de CASTRIES est classée en zone de sismicité 2 (faible) par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

La construction de bâtiments nouveaux de catégories III (ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires) et IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au

maintien de l'ordre ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ; centres météorologiques) ainsi que certains travaux sur l'existant sont soumis à l'obligation de mettre en œuvre des dispositifs constructifs spécifiques.

Ce classement est de fait sans incidence sur les projets de construction envisagés sur la zone A des Caucales Est : bâtiments d'exploitation agricole et, le cas échéant, logement de l'exploitant lorsque la présence de celui-ci est nécessaire à l'exploitation.

- **Paysage et perceptions**

La localisation des parcelles H 263 et H 264 au Sud d'un massif boisé font que les constructions et aménagements qui y seront réalisés ne seront visibles ni depuis les zones urbaines Sud de Castries (« Les Près du Château » et future ZAC des Saurèdes), ni depuis la RD 26 passant plus à l'Est.

En outre, le secteur des Caucales sera à terme séparé de la zone urbaine de CASTRIES par la déviation Sud, ce qui en limitera encore davantage la perception.

- **Patrimoine historique et archéologique**

Le secteur des Caucales Est est situé hors de tout périmètre de protection de monuments historiques existant sur le territoire communal, qu'il s'agisse de monuments classés (Aqueduc ; Vestiges de l'ancienne Eglise paroissiale ; Château de CASTRIES, Parc, jardin et bâtiments annexes) ou de monuments inscrits (Pont sur la Cadoule ; vestiges archéologiques du Grand Devois de Figaret).

Il est également situé hors de tout site classé (Château de CASTRIES et son parc) ou inscrit (Aqueduc et calvaire ; Allée de cyprès de Cadenet et mur en pierre bordant le canal ; Domaine de Fontmagne y compris le canal ; ensemble des anciennes carrières à l'Est de CASTRIES).

La Voie Domitienne, seul vestige archéologique proche, passe au Nord du secteur de projet, sur l'emprise du secteur N4 destiné à l'accueil d'une aire des Gens du Voyage. A l'occasion de la révision simplifiée du POS ayant permis de délimiter ce secgteur (révision simplifiée approuvée le 21 décembre 2009), un diagnostic archéologique avait été réalisé par l'INRAP (Institut National de Recherches Archéologiques Préventives) à la demande de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie. La modestie des vestiges trouvés ne justifiant pas la prescription de mesures de fouilles ou de conservation, la DRAC avait alors donné son accord pour la mise en œuvre du projet de révision simplifiée du POS, sans contrainte archéologique particulière.

- **Servitudes d'utilité publique et autres contraintes règlementaires**

Le secteur des Caucales Est n'est affecté que par une seule Servitude d'Utilité Publique, la Servitude T4 – T5 de dégagement et de balisage de l'aérodrome de Montpellier Méditerranée. Cette servitude, qui limite la hauteur des constructions, est sans incidence sur les projets envisagés sur la zone A délimitée.

Aucun bois ou forêt soumis au régime forestier n'est par ailleurs délimité sur l'emprise de la zone A des Caucales Est.

- **Equipements et réseaux**

Le secteur des Caucales Est n'est aujourd'hui desservi ni par le réseau d'eau potable, ni par le réseau d'assainissement.

Il est toutefois prévu de raccorder la future aire d'accueil des Gens du Voyage prévue au Nord de la zone A, aux réseaux collectifs d'eau et d'assainissement par :

- une canalisation ø 250, depuis la canalisation d'eau potable existant en bordure de la RD 26 ;
- une canalisation d'eaux usées gravitaire jusqu'à un poste de refoulement prévu en point bas de la parcelle H 249 ; ce poste renverra les effluents vers la station d'épuration de CASTRIES distante d'environ 850 mètres, sachant qu'à terme les eaux usés de la commune seront raccordées à la station d'épuration intercommunale MAERA.

Le zonage d'assainissement de la commune de Castries (EGIS Eau, Mai 2008) identifie le secteur des Caucales comme très favorable à l'assainissement autonome. En l'absence de desserte par le réseau collectif d'assainissement, les constructions qui seront implantées sur la zone A pourront ainsi être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel ; la filière préconisée par le zonage d'assainissement communal sur ce secteur est l'épandage souterrain ou surdimensionné, la superficie minimale des parcelles étant fixée à 1 500 m^2.

2 - Modifications portant sur les emplacements réservés du PLU

Voir la carte de localisation des secteurs concernés par les modifications de zonage ou d'emplacements réservés au verso de la page 3.

2.1 - Suppression de l'emplacement réservé n°11

L'emplacement réservé n°11 a été délimité au PLU en vue de la réalisation d'un ouvrage hydraulique le long de la Rue de la Pierre Bleue. Cet ouvrage ayant été réalisé, l'emplacement réservé figurant au plan de zonage du PLU doit être supprimé.

2.2 - Suppression de l'emplacement réservé n°17

L'emplacement réservé n°17 a été délimité en vue de permettre la réalisation d'une aire de repos à l'angle de la RD 610 et de la RD 540, au niveau du quartier de Villemagne.
Cet emplacement réservé s'étend sur trois parcelles représentant une emprise totale de près de 6 850 m^2 dont :

- une parcelle communale (F 512) de 1 724 m^2 ;
- deux parcelles privées couvrant respectivement 1 870 m^2 (F 60) et 3 250 m^2 (F 61).

Aujourd'hui, après une analyse plus fine des besoins en stationnement ou espace public sur ce secteur, il s'avère que le maintien de cet emplacement réservé ne se justifie pas. Il convient donc de le supprimer.

3 - Modifications portant sur le règlement du PLU

3.1 - Remplacement des expressions de SHON et de SHOB par l'expression « surface de plancher ».

Aux termes de l'ordonnance du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme (ordonnance publiée le 17 Novembre 2011), la notion de surface de plancher se substitue depuis le 1er mars 2012, à celle de surface de plancher hors œuvre nette (SHON), surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et aux autres surfaces de plancher développées.

> *Extrait article 4 : A compter du 1er mars 2012, les valeurs exprimées en surface hors œuvre nette et en surface hors œuvre brute dans tous les plans locaux d'urbanisme, plans d'occupation des sols, plans d'aménagement de zone et plans de prévention des risques naturels, plans de prévention des risques miniers et plans de prévention des risques technologiques devront s'entendre en valeurs exprimées en surface de plancher telle que définie dans la présente ordonnance.*

En application de l'article L. 112-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'ordonnance du 16 Novembre 2011, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

La présente modification consiste donc à remplacer systématiquement les termes de SHON et SHOB figurant au règlement du PLU, par le terme de « surface de plancher ».
Les définitions de la surface de plancher et de l'emprise au sol sont par ailleurs intégrées à l'article 6 – Lexique du « Titre I – Rappels préalables » du règlement de PLU.

Nota bene

Dans les ZAC, les valeurs exprimées en SHON ou en SHOB dans les cahiers des charges de cession de terrains signés avant le 1er mars 2012 s'entendront, à compter de cette date, en valeurs exprimées en surface de plancher. Toutefois, les acquéreurs pourront demander, lors de l'autorisation de construire, à bénéficier du maintien de leurs droits à construire résultant du calcul en SHON, en cas de perte de constructibilité lors du passage en surface de plancher.

Dans les lotissements autorisés, lorsque la SHON aura été répartie par le lotisseur, le nombre de m^2 de surface de plancher autorisé sur un terrain sera identique au nombre de m^2 de SHON autorisé dans le cadre du permis d'aménager ou dans des attestations délivrées lors de la vente ou de la location des lots. Toutefois, comme dans les ZAC, lorsque les droits à construire résultant du calcul en surface de plancher seront inférieurs aux droits à construire résultant du calcul en SHON, l'acquéreur pourra demander, lors de l'autorisation de construire, à bénéficier du maintien de ses droits à construire.

3.2 - Adaptation de la règle relative à l'obligation de mixité sociale

Conformément à l'alinéa 16° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, le PLU de CASTRIES impose la réalisation d'un tiers de logements locatifs sociaux dans toute opération à usage d'habitation comportant 9 logements ou plus de 9 logements en zones UA, UB, UD et II AU.

L'expérience tirée des deux années d'application du PLU montre que le seuil des 9 logements n'est pas adapté à une production diffuse de logements sociaux au sein du tissu urbain existant :

- les programmes réalisés ne dépassent généralement pas les 9 logements, n'entraînant ainsi aucune obligation de mixité sociale.
- quand bien même les programmes dépasseraient les 9 logements, le fait que l'obligation de mixité sociale s'exprime en nombre de logements pourrait permettre aux promoteurs de ne produire que de petites logements sociaux (par exemple, 3 studios ou T1 sociaux et 6 grands logements familiaux non sociaux au sein d'un programme de 9 logements).

Pour cette raison, il est décidé :

- d'exprimer le seuil d'application de l'obligation de mixité sociale non plus en nombre de logements, mais en surface de plancher et de caler ce seuil à 600 m^2 ;
- d'imposer qu'un tiers de la surface de plancher totale du programme d'habitat (et non plus du nombre de logements) soit affecté à des logements locatifs sociaux.

La rédaction de l'article 2 du règlement des zones UA, UB, UD et II AU est corrigée en conséquence :

« Par ailleurs, tout projet à usage d'habitation comportant 600 m^2 ou plus de 600 m^2 de surface de plancher devra obligatoirement affecter un tiers au moins de la surface de plancher totale à des logements locatifs sociaux. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement…), cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble du programme de logements de l'opération ».

3.3 - Modification du règlement des zones urbaines UA, UB, UD, UI et UT

La modification du règlement des zones urbaines vise essentiellement à en améliorer la cohérence et à en faciliter l'application par les services instructeurs.

Elle a pour objets :

- **de renforcer les obligations en matière de stationnement applicables aux constructions à destination d'habitation et de bureau en zones UA, UB et UD,** en vue de limiter le stationnement sur l'espace public :
  - généralisation de l'obligation de 2 places par logement quelle que soit la taille du logement en zones UA et UB ;
  - obligation d'une place de stationnement par tranche de 30 m^2 de surface de plancher de bureau commencée, au lieu de 60 m^2 au PLU approuvé, en zones UA, UB et UD.

- **de préciser les règles relatives à la largeur des voies d'accès et de desserte.** Le paragraphe de l'article 3 du règlement des zones urbaines relatif à la largeur minimale des voies de desserte est rédigé de façons différentes selon la zone concernée :
  - 3,00 m par sens de circulation en zone UA ;
  - 3,50 m par sens de circulation en zone UB ;
  - 5,50 m pour une voie à double sens de circulation en zone UD.

  Il convient, pour une meilleure compréhension du règlement, d'uniformiser ces normes de largeur. Le principe d'une largeur minimale de 3,50 m pour les voies en sens unique et de 5,50 m pour les voies à double sens de circulation est retenu en zones UB et UD ; la largeur des voies à sens unique est maintenue à 3,00 m en zone UA compte tenu du gabarit réduit des voies.

- **de ne plus limiter en zone UD, la longueur des voies en impasse ou le nombre de logements desservis par ces voies,** mais de faire uniquement référence, comme cela est déjà le cas en zones UA et UB, aux prescriptions générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault, jointes en annexe au règlement du PLU.
  La rédaction de l'article 4 de la zone UD est modifiée en conséquence.

- **de supprimer toute référence au décret du 3 juin 1994,** à l'article 4 – Desserte par les réseaux, des zones urbaines UA, UB, UD, UI et UT, ce décret ayant été abrogé.

- **de préciser que la hauteur maximale des constructions ou parties de constructions autorisées en limite séparative est la hauteur mesurée au droit de la limite séparative et non la hauteur totale de la construction** ; or la référence à la « hauteur totale » figurant à l'article 7 du règlement des zones UB et UD peut être mal interprétée, même si ce même article fait ensuite référence à la hauteur mesurée sur la limite séparative.
  Il convient donc de corriger la rédaction de l'article 7 du règlement des zones UB et UD : suppression du terme « hauteur totale » et référence à la seule hauteur mesurée au droit de la limite séparative.

- **d'autoriser, sous condition de hauteur, l'implantation des terrasses non couvertes dans les marges de retrait imposées par le règlement par rapport à l'alignement des voies et espaces publiques d'une part et par rapport aux limites séparatives d'autre part** ; à défaut de dispositions spécifiques, les terrasses (comme les piscines) sont en effet soumises aux règles générales de retrait définies par le règlement, ce qui peut fortement contraindre leur réalisation notamment sur des terrains de petites tailles.
  Il convient donc de compléter les articles 6 et 7 des zones UB et UD afin de permettre une dérogation aux règles générales d'implantation pour les terrasses non couvertes, réalisées de plain pied avec la construction principale et ne dépassant pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel. Les terrasses concernées devront toutefois respecter un recul minimum :
  - de 1,00 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ;
  - de 1,50 m par rapport aux limites séparatives.

- **de permettre l'implantation des abris et locaux à conteneurs à l'alignement de la voie**, conformément au règlement de la collecte qui impose que ces abris soient directement accessibles depuis la voie ou l'espace public.
  Il convient donc de préciser que les locaux et abris conteneurs relèvent de la catégorie des installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pouvant déroger aux règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publics et aux limites séparatives.
  La rédaction de l'article 6 et de l'article 7 des zones UB, UD, UI et UT est complétée en conséquence.

- **d'autoriser une hauteur de 10,00 m pour les immeubles d'habitat collectif en secteur UD2** (contre 9,50 m au règlement du PLU approuvé), ceci pour tenir compte de la rehausse des niveaux de rez-de-chaussée imposée par d'éventuelles contraintes hydrauliques.
  Il convient donc de modifier la rédaction de l'article 10 du règlement du secteur UD2 ; cette augmentation de hauteur reste très modérée (50 cm, soit 5% de la hauteur initialement autorisée) et sans incidence sur l'environnement et le paysage urbain du secteur.

- **de limiter en zone UA à 30 cm la largeur des balcons en saillie sur le domaine public, cette saillie n'étant autorisée qu'à partir du 1er étage.**

- **de corriger le règlement de la zone UD qui impose que toute façade sur rue soit traitée en façade principale.** Or, les annexes de moins de 10 m^2 de surface de plancher ou d'emprise au sol et de hauteur inférieure ou égale à 2,50 m, dont l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée par l'article 6 du règlement de la zone UD, ne présentent en règle générale qu'une façade aveugle sur ces voies et emprises.
  Il convient donc de corriger la rédaction de l'article 11 de la zone UD pour n'interdire les façades aveugles en bordure de voie que pour les constructions autres que les annexes.

- **de favoriser le recours aux toits terrasses en zone UD.**
  Il convient donc de simplifier la rédaction de l'article 11 de la zone UD de façon à autoriser les toitures terrasses, sans pour autant imposer leur végétalisation.

3.4 - Modification du règlement des zones d'extension urbaine II AU

La modification du règlement des zones d'extension urbaine vise essentiellement à en améliorer la cohérence et à en faciliter l'application par les services instructeurs, comme sur les zones urbaines.

Elle a pour objets :

- **de ne plus limiter en zone II AU, la longueur des voies en impasse ou le nombre de logements desservis par celles-ci,** mais de faire uniquement référence, comme cela sera le cas sur l'ensemble des zones urbaines UA, UB et UD, aux prescriptions générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault, jointes en annexe au règlement du PLU.
  La rédaction de l'article 4 de la zone II AU doit être modifiée en conséquence.

- **de supprimer toute référence au décret du 3 juin 1994,** à l'article 4 – Desserte par les réseaux, des zones d'extensions urbaines II AU et IV AU, ce décret ayant été abrogé.

- **de confirmer que la hauteur maximale des constructions autorisées en limite séparative est la hauteur mesurée au droit de la limite séparative et non la hauteur totale de la construction** ; or, la référence à la « hauteur totale » à l'article 7 du règlement de la zone II AU peut être mal interprétée, même si ce même article fait ensuite référence à la hauteur mesurée sur la limite séparative.
  Il convient donc de corriger la rédaction de l'article 7 du règlement de la zone II AU (secteurs II AU1 et II AU2) : suppression du terme « hauteur totale » et référence à la seule hauteur mesurée au droit de la limite séparative.

- **d'autoriser, sous condition de hauteur, l'implantation des terrasses non couvertes dans les marges de retrait définies par rapport à l'alignement des voies et espaces publiques d'une part, et par rapport aux limites séparatives d'autre part** ; à défaut de dispositions spécifiques, les terrasses (comme les piscines) sont soumises aux règles générales de retrait définies par le règlement, ce qui peut fortement contraindre leur réalisation notamment sur les terrains de petites tailles.
  Il convient donc de compléter les articles 6 et 7 de la zone II AU afin d'autoriser les terrasses non couvertes de plain pied avec la construction principale et ne dépassant pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel, à déroger aux règles générales d'implantation. Comme en zones UB et UD, les terrasses concernées devront toutefois respecter un recul minimum :
  - de 1,00 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ;
  - de 1,50 m par rapport aux limites séparatives.

- **de permettre l'implantation des abris à conteneurs à l'alignement de la voie,** conformément au règlement de la collecte qui impose que ces abris soient directement accessibles depuis la voie ou l'espace public.
  Il convient donc de préciser que les locaux et abris à conteneurs relèvent de la catégorie des installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pouvant déroger aux règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publics.
  La rédaction des articles 6 et 7 de la zone II AU et de l'article 6 de la zone IV AU est complétée en conséquence.

- **de favoriser le recours aux toits terrasses en zone II AU.**
  Il convient donc de simplifier la rédaction de l'article 11 de la zone II AU de façon à autoriser les toitures terrasses sans pour autant imposer leur végétalisation.

3.5 - Modification du règlement de la zone naturelle A

La modification du règlement de la zone agricole A vise à mieux en maîtriser la constructibilité.

Rappelons que sont autorisées en zone A, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à savoir bâtiments d'exploitation et logement de l'exploitation à condition (conditions cumulatives) :

- que la présence rapprochée et permanente de l'exploitant sur le lieu de l'exploitation soit nécessaire au fonctionnement de l'exploitation (conformément à la jurisprudence en vigueur) ;
- que l'habitation soit intégrée au volume du bâtiment d'exploitation, ne dépasse pas 200 m^2 de surface de plancher et que sa surface de plancher n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale du bâtiment d'exploitation auquel elle est intégrée.

Même si le règlement du PLU approuvé impose une superficie minimum de terrain de 4 500 m^2 (lié à l'absence de réseau collectif d'assainissement et d'eau potable), force est de constater que l'impossibilité règlementaire de Coefficient d'Occupation des Sols en zone A et la non limitation de l'emprise au sol des constructions (permettant notamment de maîtriser les hangars et abris non fermés) peuvent conduire à la réalisation de bâtiments très importants et à des dérives difficilement contrôlables.

Pour cette raison, est désormais réglementée en zone A l'emprise au sol des constructions, fixée à 30% maximum de la superficie de la parcelle support de la ou des constructions. La notion d'emprise au sol est définie, conformément à la circulaire du 3 février 2012, au « Titre I –Rappels préalables» du règlement du PLU.

La hauteur maximale des constructions autorisées en zone A est par ailleurs abaissée à 5 mètres, tant pour les hangars et bâtiments techniques que pour les habitations nécessaires à l'exploitation agricole.

Par contre, **le COS est supprimé, conformant à l'article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.**

3.6 - Modification du règlement de la zone naturelle N

La zone N est une zone à protéger 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. En conséquence son règlement au PLU approuvé n'autorise que :

- la reconstruction dans un volume identique et sans changement de destination des bâtiments ayant été détruits par un sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et que le sinistre n'est pas lié à l'inondation.
- les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité et à la sécurité publique.

Or, compte tenu des caractéristiques de certains ouvrages techniques nécessaires aux réseaux et autorisés en zone N (par exemple station de chloration de l'eau de distribution), il convient de compléter la rédaction de l'article 2 du règlement de la zone N, de façon à y **autoriser les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que des ouvrages liés aux réseaux, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysage, à l'environnement, à la salubrité et à la sécurité publique, y compris lorsque ces ouvrages et installations relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.**

4 - Modifications portant sur les orientations particulières d'aménagement

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 juillet 2010 comporte deux orientations particulières d'aménagement relatives :
- l'une au secteur de renouvellement urbain d'entrée Ouest de CASTRIES ;
- l'autre au secteur d'extension urbaine Sud-Ouest, dit des Saurèdes.

Depuis l'approbation du PLU, le secteur des Saurèdes a fait l'objet d'une étude urbaine (E. NEBOUT) qui a servi de base à l'établissement du dossier de création de ZAC approuvé le 12 janvier 2012. Le schéma d'aménagement retenu diffère de celui porté en orientation particulière d'aménagement du PLU sur 3 points principaux :
- le schéma de voirie ;
- le schéma des espaces verts ;
- la répartition des typologies bâties.

Il convient donc d'amender la pièce « 3 – Orientations particulières d'aménagement du PLU » pour y intégrer les nouvelles dispositions du schéma d'aménagement du quartier Sud-Ouest des Saurèdes.

• Accès et desserte

Le réseau viaire principal se raccorde désormais à la Rue du Cep de Vigne au Nord (ce que ne prévoyait pas le schéma d'aménagement initial) et à la rue Antoine Rédier à l'Est.

Le schéma de desserte interne s'organise ainsi en peigne, avec une voie Nord raccordée à la Rue du Cep de Vigne, une voie centrale dans le prolongement de la Rue Antoine Redier et une voie Sud ; ces trois voies principales sont reliées par un barreau piétonnier Nord-Sud, en limite du parc Ouest.

En périphérie du secteur, les déplacements doux sont privilégiés, réutilisant les chemins agricoles existants ; des liaisons piétonnes traversent les jardins privés et relient le parc central aux quartiers voisins.

• Trame verte

Le nouveau schéma d'aménagement du quartier des Saurèdes prévoit un grand parc paysager en limite Ouest de secteur, s'ouvrant généreusement sur les espaces naturels limitrophes classés en zone rouge par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation du bassin versant de l'Etang de l'Or.
Des buissons de Cistes, des bosquets de Pins, de Chênes verts, d'Erables de Montpellier et d'arbres de Judée viendront animer cet espace, entre parc urbain et garrigue, dont une partie servira de bassin de bio-rétention.

Un tel parc n'était pas prévu par le schéma d'aménagement initial ; seul un espace central était envisagé, assurant la liaison Nord Sud entre les quartiers pavillonnaires existants et les espaces de garrigue Sud.

Le nouveau schéma d'aménagement prévoit par ailleurs la réalisation de deux bassins de compensation ,traités en espaces paysagers et situés aux points bas de la ZAC :

- un premier bassin de 1 620 m^3 environ, en limite Nord de la ZAC, intégrant le volume de l'ancien bassin de compensation du lotissement des Près du Château qui sera supprimé ;
- un second bassin de 1 300 m^3 environ, réalisé en déblai sur l'emprise du parc, avec des pentes de talus très douces de façon à pouvoir être utilisé comme parc public.

L'aménagement paysager des bassins et leur pré-verdissement contribueront à masquer l'aspect technique des différents ouvrages.
Situés hors zone inondable du ruisseau de la Cadoule, ils permettront de compenser l'imperméabilisation apportée par le projet, dans le respect des préconisations de la MISE de l'Hérault et du SDAGE Rhône Méditerranée en termes de qualité des eaux et de lutte contre les inondations.

• Typologies bâties

Le nouveau schéma d'aménagement prévoit une structuration forte de l'urbanisation avec :

- des logements individuels en bande ainsi que des logements superposés R+1 orientés Nord / Sud, en liaison directe avec les quartiers environnants.
- de petits collectifs en R+2 à l'alignement des nouvelles voies.

Le projet initial donnait davantage la priorité aux logements mitoyens (maisons en bande sur 1 ou deux faces), les petits collectifs en R+2 étant limités à un seul îlot Nord-Est.

Schéma porté en orientation particulière d'aménagement du PLU approuvé le 29 juillet 2010

Schéma d'aménagement figurant au dossier de création de ZAC et remplaçant l'orientation initialement portée au PLU.