







SOMMAIRE

Préambule.....5
1| La procédure7

Objet 1|Accompagner le renouvellement urbain de l'Avenue de l'Europe.....10
1| Motif de la modification11
2| Les enjeux poursuivis par le schéma directeur de renouvellement urbain de l'Avenue de l'Europe.....12
3| Les principes d'aménagement du schéma directeur de l'Avenue de l'Europe.....13
4| Objet de la modification13
5| Incidences de la modification.....14

Objet 2|Création d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global au cœur de ville.....22
1| Motif de la modification23
2| Les enjeux d'aménagement du « cœur contemporain » de Castelnau-le-Lez.....23
3| Objet de la modification25
4| Incidences de la modification.....26

Objet 3|Permettre la réalisation d'une opération résidentielle sur la parcelle CW 64928
1| Motif de la modification29
2| Les enjeux de ce secteur.....29
3| Objet de la modification29
4| Incidences de la modification.....30

Objet 4|Adapter la servitude de mixité sociale, SMS.....32
1| Motif et enjeux de la modification33
2| Objet de la modification33
3| Incidences sur le PLU.....34

Objet 5|Adapter l'emplacement réservé C1036
1| Motif et enjeux de la modification37
2| Objet de la modification38
3| Incidences de la modification.....38





Préambule



1 | La procédure

A | Historique du Plan Local d’Urbanisme (PLU)

Le Plan Local d’Urbanisme de la commune de Castelnau-le-Lez a été approuvé le 29 juin 2007.

Depuis cette date, ce dernier a fait l’objet de plusieurs procédures :

- Une modification n°1 approuvée le 28 février 2011,
- Une modification n°2 approuvée le 27 mai 2011,
- Une modification n°3 approuvée le 20 mars 2013,
- Une modification simplifiée n°1 approuvée le 12 décembre 2013,
- Une révision simplifiée n°1 approuvée le 20 janvier 2014,
- Une modification simplifiée n°2 approuvée le 23 décembre 2014,
- Une modification simplifiée n°3 approuvée le 31 janvier 2020,
- Une déclaration de projet emportant mise en compatibilité approuvée le 31 juillet 2020.

B | Objet de la procédure de modification

L’objectif du présent dossier est de mettre à jour le PLU pour le faire coïncider avec les évolutions urbaines et politiques.

Dans ce contexte, le présent dossier comporte plusieurs objets :

- **Objet 1** : Accompagner le renouvellement urbain de l’Avenue de l’Europe ;
- **Objet 2** : Créer un périmètre d’attente d’un projet d’aménagement global (PAPAG) au cœur de ville ;
- **Objet 3** : Permettre la réalisation d’une opération résidentielle sur la parcelle CW649 ;
- **Objet 4** : Adapter la servitude de mixité sociale (SMS) ;
- **Objet 5** : Adapter l’emplacement réservé C10.

C | Le régime juridique de la modification

Article L153-36 du code de l’urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s’impose en application de l’article L. 153-31, le plan local d’urbanisme est modifié lorsque l’établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d’aménagement et de programmation ou le programme d’orientations et d’actions.

Article L153-37 du code de l’urbanisme

La procédure de modification est engagée à l’initiative du président de l’établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40 du code de l’urbanisme

Avant l’ouverture de l’enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l’établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41 du code de l’urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l’environnement par le président de l’établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu’il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l’application de l’ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d’une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d’appliquer l’article L. 131-9 du présent code.

Article L153-43 du code de l’urbanisme

A l’issue de l’enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d’enquête, est approuvé par délibération de l’organe délibérant de l’établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44 du code de l’urbanisme

L’acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Les différents objets de la modification ne visent pas à :

- Changer les orientations définies par le projet d’aménagement et de développement durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d’une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ouvrir à l’urbanisation une zone à urbaniser, qui dans les six ans suivant sa création, n’a pas été ouverte à l’urbanisation ou n’a pas fait l’objet d’acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l’établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l’intermédiaire d’un opérateur foncier.
- Créer des orientations d’aménagement et de programmation de secteur d’aménagement valant création d’une zone d’aménagement concerté.

Ainsi, la présente procédure d’évolution du PLU relève bien du champ d’application de l’article L.153-36 du Code de l’Urbanisme.



Contenu du dossier

Le dossier de modification comprend les éléments suivants :

- Le présent additif au rapport de présentation du PLU de Castelnau-le-Lez exposant les motifs des changements apportés et présentant les modifications réalisées aux :
 - Règlement écrit et graphique ;
 - Orientation d'Aménagement et Programmation (OAP) ;
 - Liste des Emplacements Réservés (ER).
- Le règlement du PLU modifié ;
- La liste des emplacements réservés modifiée ;
- Le zonage du PLU modifié ;
- Les Orientation d'Aménagement et de Programmation modifiées.





Objet 1 | Accompagner le renouvellement urbain de l'Avenue de l'Europe

1 | Motif de la modification

L'arrivée de la 2ème ligne de tramway en décembre 2006 a permis d'aménager l'avenue de l'Europe, ex- RN 113, en voirie structurante supportant les objectifs d'un renouvellement urbain sur le tissu existant à cette époque. Cette avenue a concentré des enjeux importants présentant des opportunités de restructuration forte notamment en matière de densification de l'habitat, et en limitant fortement le modèle résidentiel pavillonnaire, consommateur d'espace.

Le SCoT de l'agglomération de Montpellier, approuvé en 2006, identifie un espace prioritaire de réinvestissement urbain dans un corridor de 500m de part et d'autre de la ligne de tramway. Castelnau le Lez est directement concerné par cet objectif de réinvestissement urbain sur un linéaire de 3 km et autour de 6 stations de Tramway.

Dans ce corridor, les mutations se font sur la base d'un modèle urbanistique encadré par le règlement du PLU, avec un gabarit moyen de R+2 + attique, et d'une affectation spécifique sur cet axe d'activités et services en rdc et de logements en étages. Cette règle d'urbanisme est actuellement toujours en application.

Des pôles de centralité secondaires sont créés en 4 points d'échanges privilégiés correspondants à des stations de tramway : Charles de Gaulle, Galine, Centurions et Aube Rouge, où des gabarits spécifiques immobiliers sont autorisés par du R+3+attique et réglementés dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation – OAP.

15 ans ont passé, les modes de circulation ainsi que leurs usages ont largement évolué, et les attentes des riverains s'orientent aujourd'hui vers une recherche d'un cadre de vie verdoyant, où se mêlent de nouvelles fonctionnalités de voirie avec la vie d'un quartier plus apaisé.

De nouveaux principes d'aménagement pour l'Avenue de L'Europe ont été définis. Le caractère stratégique de l'Avenue de l'Europe dans le fonctionnement urbain de la commune et au-delà pour le territoire de l'est montpelliérain a été réaffirmé. Pour autant, les pressions foncières et immobilières à l'œuvre sur la commune de Castelnau-le-Lez ont rapidement démontré l'urgence de mettre en place un cadre réglementaire « adapté » à ces nouveaux principes d'aménagement afin de sécuriser et encadrer le devenir de cet axe et des espaces urbanisés connexes.



Une position stratégique entre Montpellier et l'Est du Territoire

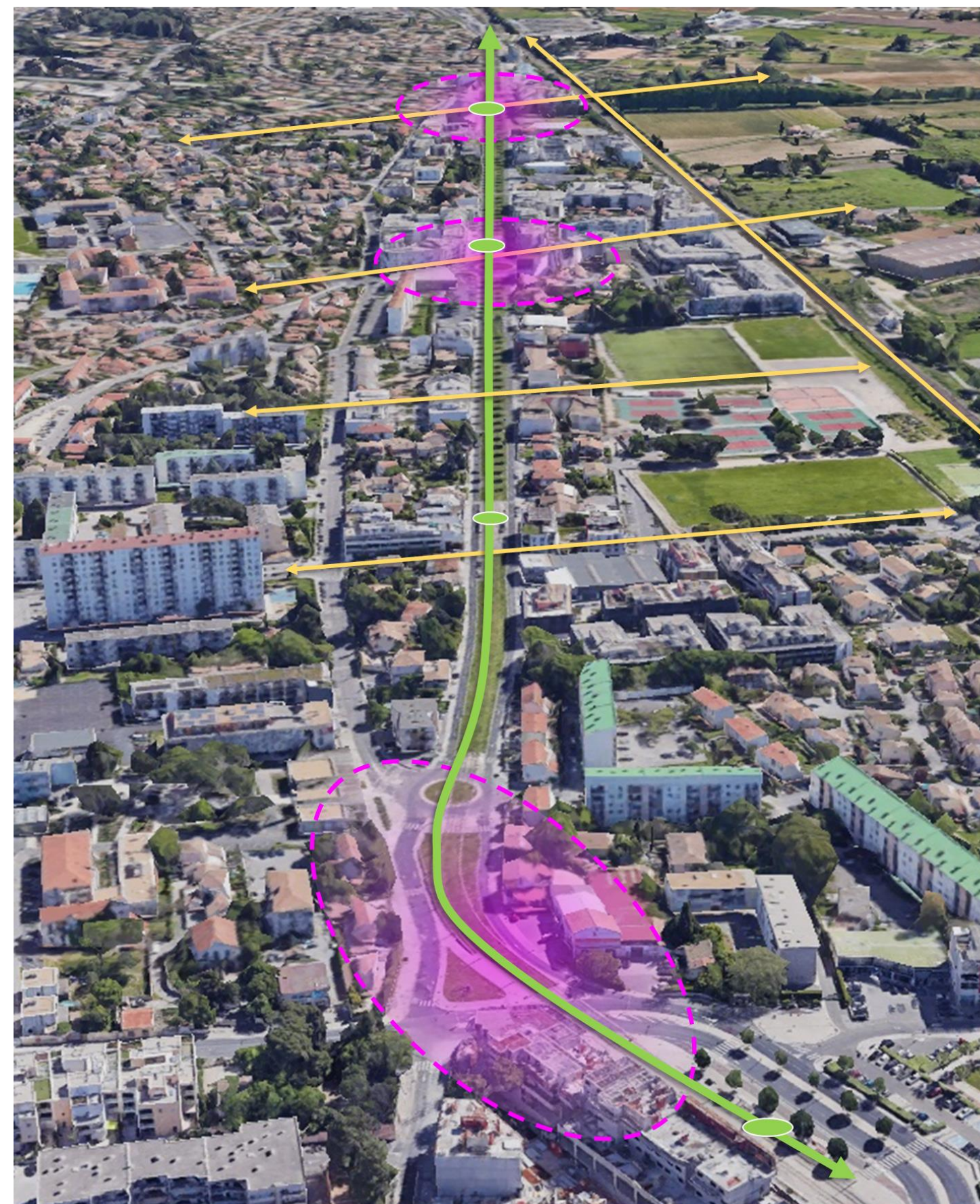
Depuis 2006, cette dynamique de renouvellement a clairement redessiné l'avenue. L'ex-RN113 était composée en majorité de construction à vocation commerciale et de logements individuels. La mise en œuvre du Tramway a clairement été un vecteur de renouvellement urbain de ces espaces à destination de formes urbaines plus denses, plus collectives.

Après plus de 15 ans, et malgré une dynamique de construction soutenue, l'avenue de l'Europe présente encore une capacité de mutation importante dont il convient de définir les enjeux auxquels son urbanisation devra répondre et les cadres réglementaires assurant un développement cohérent avec les orientations stratégiques définies par les élus communaux.

2| Les enjeux poursuivis par le schéma directeur de renouvellement urbain de l'Avenue de l'Europe

La définition d'un schéma directeur du renouvellement urbain de l'Avenue de l'Europe a permis d'apporter des réponses concrètes aux enjeux suivants, issus d'une analyse des problématiques à l'œuvre sur la commune et plus spécifiquement sur ce quartier de la commune :

- **ENJEUX 1 : Accompagner la densité des futurs programmes et renforcer la place des espaces perméables** (pleine terre) et du végétal au sein de chacune des opérations ;
- **ENJEUX 2 : Diversifier les formes urbaines et favoriser le développement de programmes innovants**, le renforcement de la mixité fonctionnelle au cœur des centralités et **accompagner le renouvellement de cet axe de manière qualitative** ;
- **ENJEUX 3 : Développer une offre complémentaire d'espaces publics** et diversifier les usages pour répondre aux besoins des usagers et habitants et en particulier développer les espaces verts publics ;
- **ENJEUX 4 : Développer les modes actifs**, compléter la trame de déplacements dédiée aux piétons, cycles et autres modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle ;
- **ENJEUX 5 : Intégrer de manière qualitative les futurs projets en adaptant leur volumétrie et l'épannelage global** ;



Un espace charnière au cœur du sud de la commune de Castelnau-le-Lez

3| Les principes d'aménagement du schéma directeur de l'Avenue de l'Europe

Le schéma directeur du renouvellement urbain de l'Avenue de l'Europe visait à réinterroger certains principes d'aménagement traduits dans le PLU de Castelnau-le-Lez. Sans vouloir remettre en question les principes fondateurs du projet de renouvellement urbain de 2006, il propose d'infléchir certaines tendances pour adapter le profil urbain de cet axe structurant en y intégrant des ambitions environnementales et paysagères affirmées et répondant aux enjeux actuels mis en lumière dans le cadre des réflexions.

Les principes d'aménagement proposés répondant aux enjeux précédemment exposés sont les suivantes :

- *ENJEUX 1 :*
 - **Tendre vers le maintien d'espaces perméables d'environ 50%** afin de favoriser la création de cœur d'îlots végétalisés ;
- *ENJEUX 2 :*
 - **Retravailler les alignements le long de l'avenue de l'Europe afin de « casser » la linéarité de l'Avenue**, notamment en imposant des reculs pour redonner des espaces de respiration le long du tramway ;
- *ENJEUX 3 :*
 - **Identifier des espaces non construits qui permettront l'implantation d'espaces publics** (parvis, parc urbain, espaces verts, voies dédiées aux modes doux) et développer les usages et aménités ;
 - **Identifier des espaces non construits qui serviront d'espaces de respiration dans le tissu** en direction des cœurs d'îlot et de la plaine des sports pour augmenter la place du végétal ;
- *ENJEUX 4 :*
 - **Imposer la création d'accès dédiés aux modes actifs** pour compléter la trame des modes actifs nord-sud et la connecter aux axes de déplacements structurants (notamment au chemin du clos de l'Armet) et **désenclaver certains sites par des bouclages viaires complémentaires** ;
- *ENJEUX 5 :*
 - **Moduler les hauteurs des programmes bâtis** pour apaiser certains secteurs et créer une animation de l'avenue par l'émergence de 3 signaux architecturaux (R+9) ;

Ces principes d'aménagement ont été appliqués, précisément, îlot par îlot, séquence par séquence, afin de définir des orientations d'aménagement précises et contextualisées sur l'ensemble de l'itinéraire de l'Avenue de l'Europe.

4| Objet de la modification

L'objet de la modification est de traduire les nouveaux principes d'aménagement du schéma directeur du renouvellement urbain de l'Avenue de l'Europe. Ces principes visent à encadrer les opérations futures de manière à les rendre compatibles avec les principes édictés et partagés en Conseil Municipal de Castelnau-le-Lez.

Ces principes d'aménagement définis dans le cadre des réflexions menées par la commune ne peuvent être mis en œuvre avec les règles en vigueur dans le PLU de Castelnau-le-Lez et nécessitent donc d'être modifiées.

Il s'agira de modifier les pièces du PLU, à savoir le règlement graphique, le règlement écrit, la liste des emplacements réservés ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation.



5 | Incidences de la modification

A | Incidences sur le PLU

La traduction du schéma directeur de l’Avenue de l’Europe dans le PLU de Castelnau-le-Lez impose de modifier l’ensemble des pièces du PLU, à savoir : le règlement graphique et son règlement écrit associé, les Orientations d’Aménagement et de Programmation et la liste des Emplacements Réservés.

Le tableau ci-dessous synthétise les outils mobilisés pour traduire chaque objectif du schéma directeur. Les parties suivantes explicitent les modifications apportées au PLU pièce par pièce.

Orientations du Schéma Directeur		Outils du PLU mobilisé pour traduire l'objectif
Tendre vers le maintien d'espaces perméables d'environ 50%		
<ul style="list-style-type: none">_ 45% sur la majorité des îlots mutables résiduels ;_ Une perméabilité réduite sur une partie de l'actuelle zone 1UB à 45% et le maintien d'espaces perméables à 20% sur une partie des secteurs concernés		<ul style="list-style-type: none">_ Zonage indicé par secteur avec variation du taux d'espaces perméables imposé aux opérations
Retravailler les alignements sur l'Avenue de l'Europe pour « casser » la linéarité de l'Avenue		
<ul style="list-style-type: none">_ Maintenir certains front bâtis en alignement sur l'espace public en continuité des principes d'aménagement historiques ;		<ul style="list-style-type: none">_ Règlement du PLU imposant une implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques à hauteur de 80% minimum de leur linéaire total et/ou un retrait maximal de 2m par rapport à la limite des emprises publiques existantes ou prévues SOIT à l'alignement des reculs fixes inscrit à l'OAP
<ul style="list-style-type: none">_ Imposer des reculs à certaines constructions pour élargir les espaces libres, permettre le développement d'espaces verts et résidentialiser certains pieds d'immeuble ;		<ul style="list-style-type: none">_ Mise en place d'Emplacements Réservés pour élargissement de voirie et création d'espaces publics_ Mise en place de reculs inscrit à l'OAP
Identifier des espaces non construits qui permettront l'implantation d'espaces publics		
<ul style="list-style-type: none">_ Définir les périmètres dévolus à l'implantation d'espaces publics		<ul style="list-style-type: none">_ Mise en place d'emplacements réservés et servitudes de localisation
Identifier des espaces non construits qui serviront d'espaces de respiration dans le tissu		
<ul style="list-style-type: none">_ Créer des porosités dans le tissu,		<ul style="list-style-type: none">_ Définition à l'OAP d'espaces à laisser libre afin de maintenir des transparences sur certains secteurs
Imposer la création d'accès dédiés aux modes actifs et désenclaver certains sites par des bouclages viaires complémentaires		
<ul style="list-style-type: none">_ Boucler certaines voiries en impasses, créer des espaces publics qualitatifs (parvis, accès à la plaine des sports...		<ul style="list-style-type: none">_ Mise en place d'Emplacements Réservés pour la création d'espaces publics dont notamment un parvis d'accès à la plaine des sports
Moduler les hauteurs des programmes bâtis		
<ul style="list-style-type: none">_ Garder un principe R+2+attique le long de l'axe et R+3+a autour des stations ;		<ul style="list-style-type: none">_ zonage indicé par secteur avec variation des hauteurs maximales par secteur_ l'OAP précise la spatialisation des hauteurs
<ul style="list-style-type: none">_ Proposer 3 sites « singuliers » qui dérogent / s'inscrivent en rupture avec les principes de l'Avenue : R+9 / implantation libre sur la parcelle / très forte mixité fonctionnelle...		<ul style="list-style-type: none">_ création d'un sous-secteur 1UB3 avec une hauteur maximale à R+9
<ul style="list-style-type: none">_ Apaiser les hauteurs sur le Chemin des Perrières et l'Avenue de la Galine (R+1+a)		<ul style="list-style-type: none">_ Modification du règlement de la zone UB

Incidences sur les OAP du PLU

Dans le PLU en vigueur, l’avenue de l’Europe était concernée par deux Orientations d’Aménagement et de Programmation :

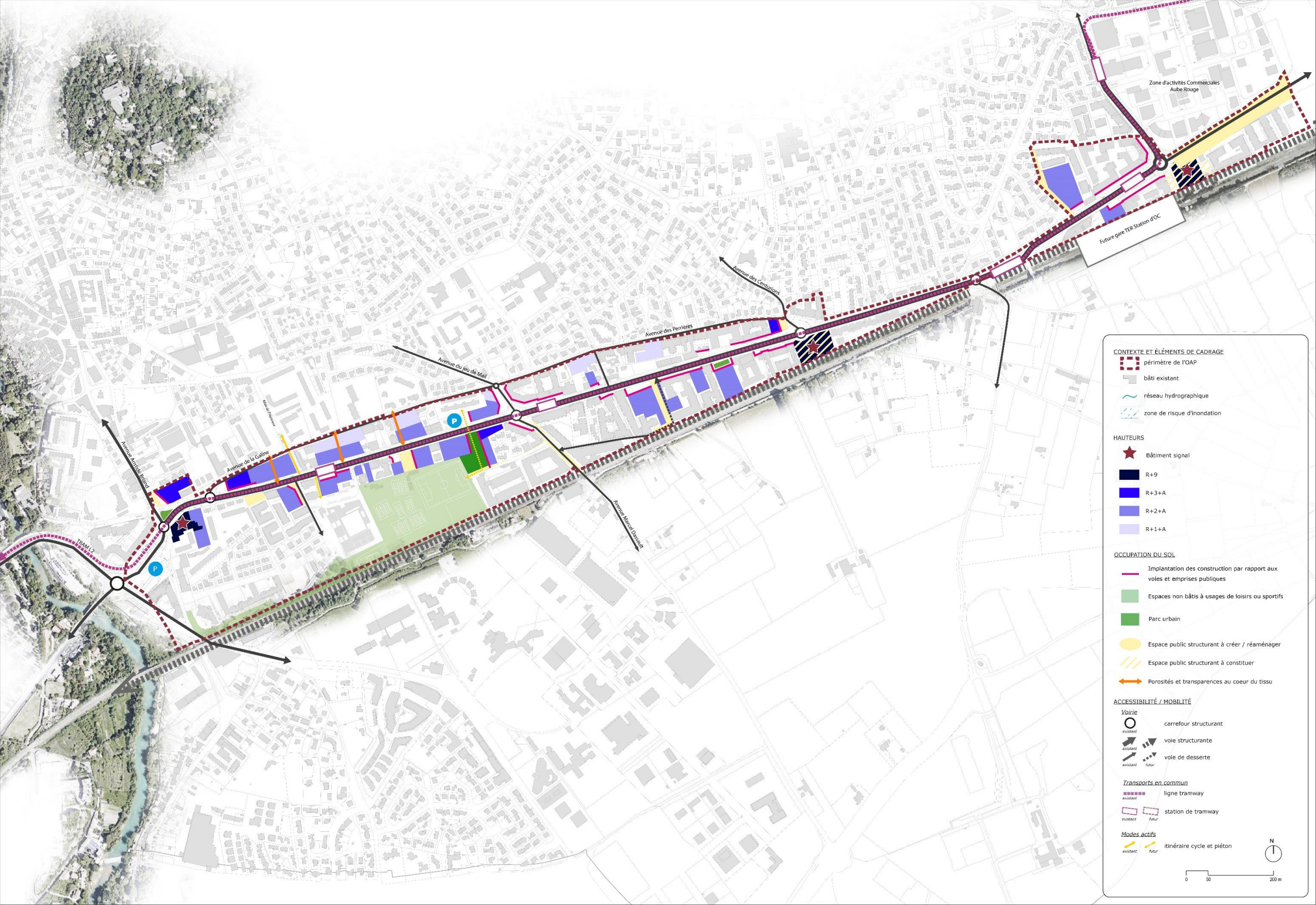
- _ L’OAP n°3 : « Stade Jean Fournier » ;
- _ L’OAP n°5 « Polarités Urbaines – secteurs 1UB ».

Ces OAP seront donc supprimées au profit d’une OAP Globale n°9 « Avenue de l’Europe ».

Cette orientation d’aménagement et de programmation (OAP) dédiée précisera :

- > Le programme envisagé sur le site ;
- > Les principes architecturaux ;
- > les orientations relatives à la lutte contre l’artificialisation des sols et notamment les équilibres recherchés entre emprises bâties et emprises perméables ;
- > Les principes de desserte du secteur par les différents modes de déplacement (voies, cheminements piétons et cycles...) ;

Le schéma d’aménagement de l’OAP est incluse page suivante et synthétise l’ensemble de ces éléments.





Incidences sur le règlement du PLU

L'Avenue de l'Europe était concernée par trois types de zonage sur l'ensemble de son tracé :

- Une zone 5UB dite « d'entrée de ville » qui s'étendait sur le secteur de Prado-Concorde et de l'Etoile.
- Une zone UB « comprenant les extensions « denses » du centre-ville le corridor de l'Avenue de l'Europe desservi par la deuxième ligne de tramway »,
- Une zone 1UB qui encadrait les implantations autour des stations, lieux de centralité de l'Avenue de l'Europe.

Pour intégrer les orientations du schéma directeur, il est proposé de modifier les règles des zones existantes et de créer trois sous-secteurs (1UB1 / 1UB2 / 1UB3) pour encadrer les opérations prévues sur les secteurs d'émergences bâties.

Il est donc proposé de réglementer l'avenue de l'Europe à travers les 4 zones suivantes et selon des règles redéfinies (sont indiqués en couleur violette les changements apportés aux règles initiales) :

La zone 1UB correspond désormais à l'avenue de l'Europe. Ce secteur est désormais composé de 3 sous-secteurs :

>> Un sous-secteur 1UB1 : Cette zone correspond au corridor de l'avenue de l'Europe desservi par le Tramway

- Implantation à l'alignement des voies et emprises publiques sur 80% minimum de leur linéaire total et/ou en tout ou partie, avec un retrait de 2m par rapport à la limite des emprises publiques existantes ou prévues **SOIT à l'alignement du recul fixé par l'OAP « Avenue de l'Europe » ;**
- Implantation par rapport aux limites séparatives :
 - Dans une bande principale de 20m depuis l'alignement recul de L=H/3 avec un min de 4m
 - Pour les parcelles jouxtant l'Avenue de l'Europe, Pompignane et Georges Frêche, dans une bande principale de 20 m, sur une limite latérale au moins afin de privilégier le caractère dominant des continuités bâties.
- Emprise au sol non réglementée
- Hauteur : R+2 avec attique à 30% de l'étage inférieur **sauf si dispositions spécifiques inscrites à l'OAP « Avenue de l'Europe »**
- 45% d'espaces libres de l'unité foncière minimum constitué uniquement d'espaces de pleine terre
- Plantation et arbres de haute tige : 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100m2 d'espace libre / En cas d'abattage 2 arbres de haute tige à replanter pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière
- Traitement paysager des aires de stationnement de surface : 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement / Lorsque 75% des places sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres plantés peuvent être regroupés sur une parcelle.

>> Un sous-secteur 1UB2 : Cette zone correspond aux centralités édifiées autour des stations du Tramway de l'Avenue de l'Europe

- Implantation à l'alignement des voies et emprises publiques sur 80% minimum de leur linéaire total et/ou en tout ou partie, avec un retrait de 2m par rapport à la limite des emprises publiques existantes ou prévues **ou à l'alignement du recul fixé par l'OAP « Avenue de l'Europe » ;**
- Implantation en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une bande principale de 20m.
- Emprise au sol non réglementée
- Hauteur : R+3 avec attique à 30% de l'étage inférieur
- 20% d'espaces libres dont 50% en pleine terre

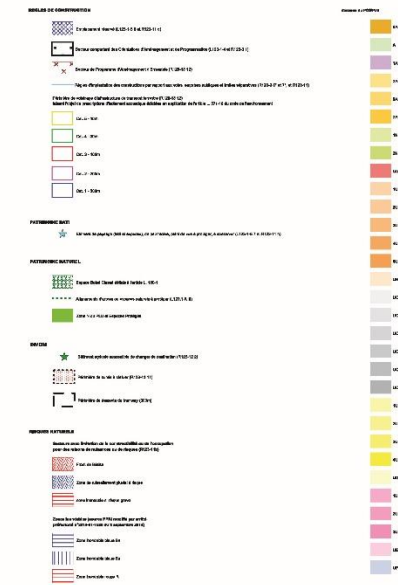
>> Un sous-secteur 1UB3 : cette zone correspond aux émergences bâties singulières de l'avenue de l'Europe

- Implantation en recul minimum 5 m.
- Implantation en retrait minimum des limites latérales et fonds de parcelles de 5 m.
- Emprise au sol non réglementée
- Hauteur : R+9
- 45% d'espaces libres de l'unité foncière minimum constitué uniquement d'espaces de pleine terre
- Plantation et arbres de haute tige : 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100m2 d'espace libre / En cas d'abattage 2 arbres de haute tige à replanter pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière
- Traitement paysager des aires de stationnement de surface : 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement / Lorsque 75% des places sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres plantés peuvent être regroupés sur une parcelle.

Incidences sur le zonage du PLU

Ce changement de règles s'associe avec un nouveau découpage du territoire communal en zones avec des zones UB 1UB (dont 1 UB1 ; 1UB2 ; 1UB3) et 5UB redéfinies.

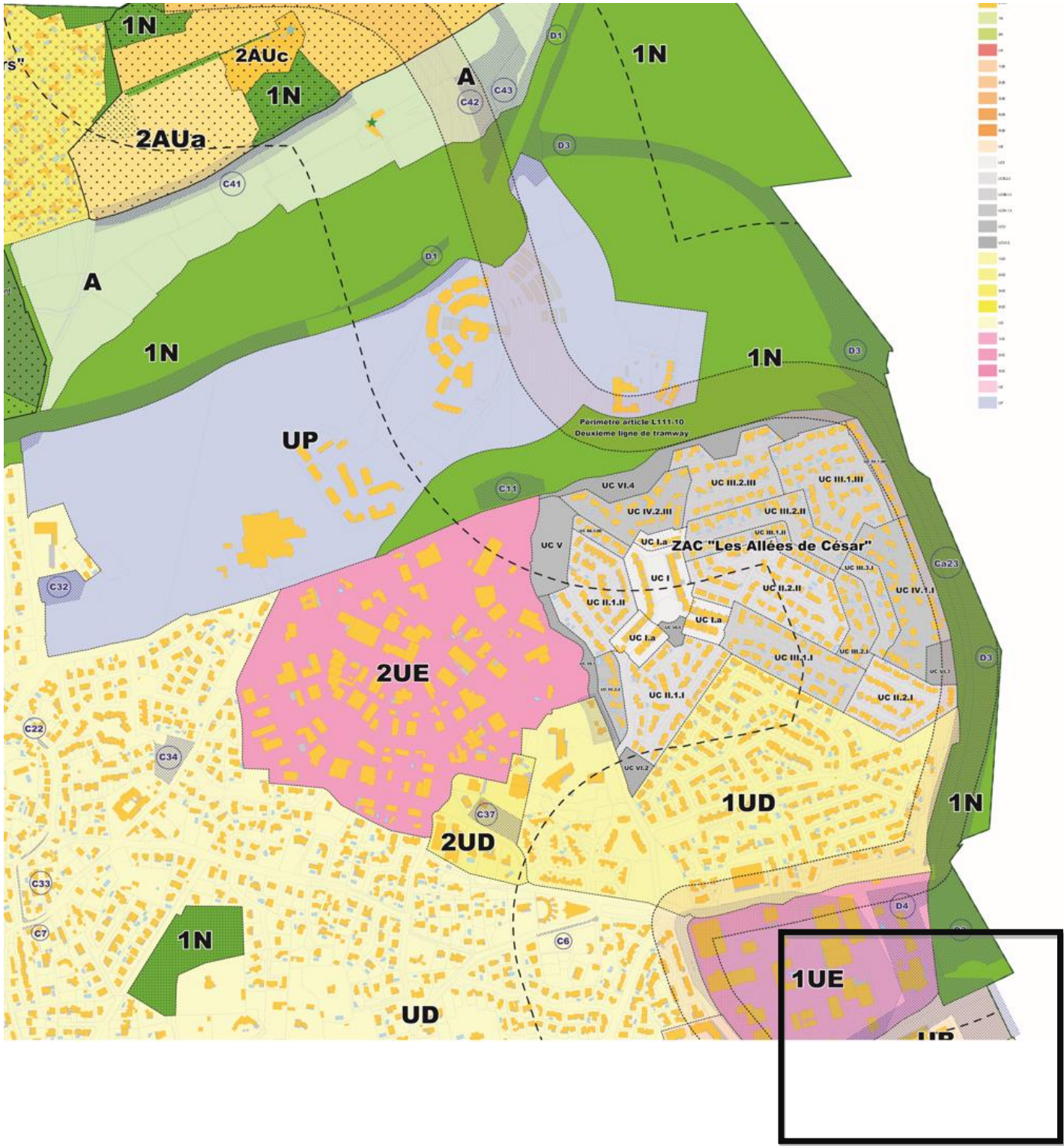
Le zonage est également complété par de nouveaux emplacements réservés et servitudes de localisation et par la localisation du périmètre de l'OAP.

[illegible]

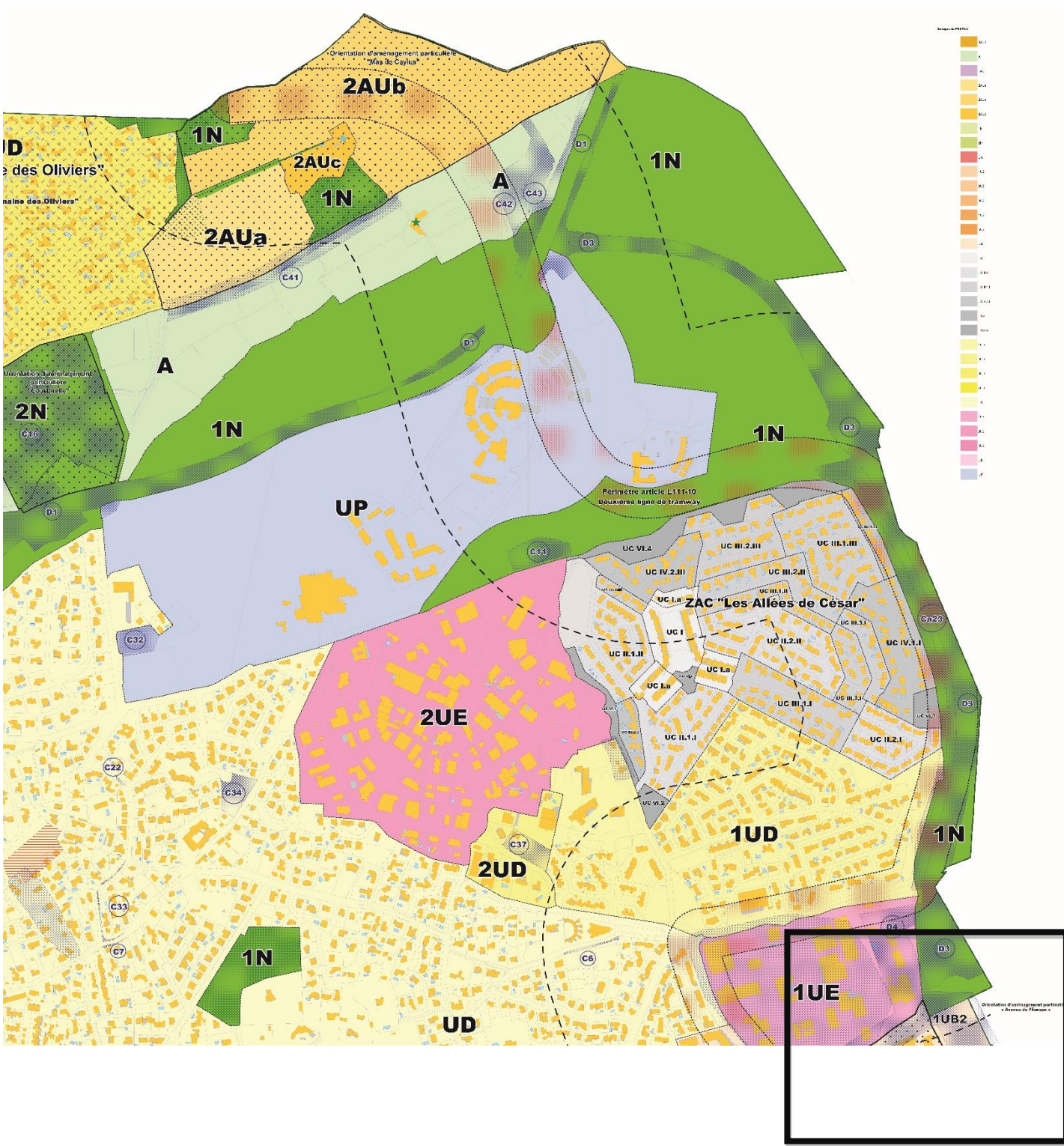
+



Zonage du PLU en vigueur (avant modification) – Zonage Nord



Zonage du PLU après modification – Zonage Nord





Incidences sur la liste des Emplacements Réservés

Des emplacements réservés sont créés sur ce secteur. Les emplacements réservés créés ont pour destinations principales :

- L’élargissement de voiries ;
- La création d’espaces publics ou de parvis ;
- La création de perméabilités pour les modes actifs (venelles ou passerelles) ;
- Des bouclages viaires ;

En outre, certains projets encore en cours d’étude ne permettent pas une définition précise du périmètre de projet, c’est pourquoi deux servitudes de localisation sont créées.

La liste des Emplacements Réservés est donc complétée et une liste des Servitudes de Localisation est créée.

Les emplacements réservés et servitudes de localisations sont spatialisés sur le document graphique.

EMPLACEMENTS RESERVES

MAITRISE D’OUVRAGE : COMMUNE		
C44	Création d’un parvis à la plaine des sports	1216 m²
MAITRISE D’OUVRAGE : Montpellier Méditerranée Métropole		
M1	Elargissement de voirie et espace public	597 m²
M2	Elargissement de la rue des Anémones	364 m²
M3	Création d’une voie piétonne et cycle - 6m	678 m²
M4	Bouclage de l’impasse des violettes – 12,5m	4833 m²
M5	Création d’un espace public	401 m²
M6	Création d’une voie partagée entre l’avenue de l’Europe et le chemin du Sablassou	2192 m²

SERVITUDES DE LOCALISATION

MAITRISE D’OUVRAGE : Montpellier Méditerranée Métropole		
SL1	Connexion au futur quartier de Sablassou	Parcelles AR171, AR174 et AR123
SL2	Connexion au futur quartier de Sablassou	Parcelles AA111, AA112 et AA76

B | Incidences sur l’environnement

Le zonage et règlement associé existant permettent déjà le renouvellement urbain sur ce secteur de Castelnau-le-Lez. La création de trois sous-secteurs permet d’introduire **des règles ayant un effet bénéfique sur l’environnement** :

- **Le maintien** (zone 1UB2) **et l’augmentation** (zone 1UB1 et 1UB3) **du pourcentage espaces perméables** et de pleine terre **par rapport aux dispositions en vigueur**,
- **Une augmentation du pourcentage de pleine terre pour** les espaces libres permettant une augmentation de la capacité d’infiltration des sols et un **impact bénéfique sur le développement de la nature en ville**, réservoir de biodiversité.
- **la création d’espaces publics qualitatifs dans le cadre d’une amélioration de la qualité de vie des habitants**,
- **la mise en place de règles sur les plantations d’arbres et le traitement paysager** des stationnements permettant de **s’assurer d’une augmentation de la végétalisation** sur ces espaces originellement très minéraux, dans une recherche de **lutte contre les îlots de chaleur urbain**,
- **la diminution de la hauteur en secteur 1UB1** (qui constitue le sous-secteur le plus étendu) à R+2+attique par rapport aux dispositions en vigueur actuellement dans le secteur UB de R+3+attique. Cette diminution de la hauteur au sein et du secteur 1UB1 et le maintien de la hauteur en 1UB2 permet d’apaiser la transition urbaine en direction de la plaine agricole.

En revanche, la possibilité est donnée de construire jusqu’à R+9 en secteur 1UB3, **ce qui pourra avoir des incidences notables sur l’environnement en matière d’impacts paysagers** au niveau du front bâti de Castelnau-le-Lez en lien avec les covisibilités sur la plaine agricole et viticole au Sud de l’Avenue de l’Europe. **Néanmoins, cette coupure bâtie existe déjà, notamment avec la présence de la voie ferrée orientée dans le même axe que l’Avenue de l’Europe**, et le développement le long de celle-ci de R+3+ attique la plupart du temps selon les dispositions du PLU actuellement en vigueur.

Toutefois la localisation des secteurs 1UB3 permettant l’édification de bâtiments en R+9 sont positionné pour le secteur le plus à l’ouest au droit du secteur 5UB permettant des hauteurs de R+8. Les futurs bâtiments viendront donc ne dépasser que d’1 niveau l’épannelage existant à proximité. Le secteur 1UB3 à l’est de l’Avenue de l’Europe est quant à lui positionné au droit du futur quartier de Sablassou (zone 0AUb au PLU) qui verra à terme s’implanter une opération globale d’aménagement et la future gare TER. Cette proximité avec la future opération d’aménagement permettra de créer un velum digressif en direction de la plaine agricole, limitant l’impact visuel.

En outre, ce type de construction en R+9 permet de répondre aux besoins en matière de logements que connaît la commune et au-delà l’ensemble de l’est de la Métropole. Cela doit permettre de réduire la consommation d’espaces naturels et agricoles par ailleurs. Seules des incidences négatives potentielles sur les co-visibilités vis-à-vis de la plaine agricole sont possibles selon la localisation de ces bâtiments.





Objet 2 | Création d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global au cœur de ville

1| Motif de la modification

La commune de Castelnau-le-Lez se situe en première couronne de la ville-centre de Montpellier et se place à la seconde place des communes les plus peuplées de la Métropole.

La ville de Castelnau-le-Lez s'est historiquement développée autour de son centre ancien historique et patrimonial. Ce dernier, situé en surplomb de la vallée du Lez présente une forme compacte et dense et entretient des relations fonctionnelles et visuelles importantes avec la vallée naturelle et arborée du Lez, qui longe la commune sur la totalité de la limite administrative ouest. La ville s'est ensuite développée à partir de ce centre ancien et autour des grands axes de transport vers l'Est de la commune.

En continuité directe du centre ancien, la ville a entrepris depuis plusieurs années, le développement d'un cœur de ville plus contemporain, qui regroupe un certain nombre d'équipements structurants à caractère administratif (l'Hôtel de Ville et la Poste), culturel (le Kiasma, la Médiathèque), accompagné d'une offre résidentielle renforcée et d'un travail sur les espaces publics pour les rendre plus qualitatifs et cohérents avec les usages attendus sur cet espace. Récemment, avec l'arrivée de la seconde ligne de Tramway, la ville a entrepris un important travail de renouvellement urbain le long de l'ex-route nationale 113, transformée en Avenue de l'Europe qui a permis le développement d'une offre de logement au cours des 15 dernières années. La pression foncière et immobilière s'est concentrée dans un premier temps sur l'Avenue de l'Europe, puis, Castelnau-le-Lez étant une commune très attractive de la Métropole, cette dynamique s'est ensuite généralisée à la quasi-totalité des espaces urbanisés de la commune et commence notamment à engendrer une mutation du tissu bâti au sein du « cœur contemporain »

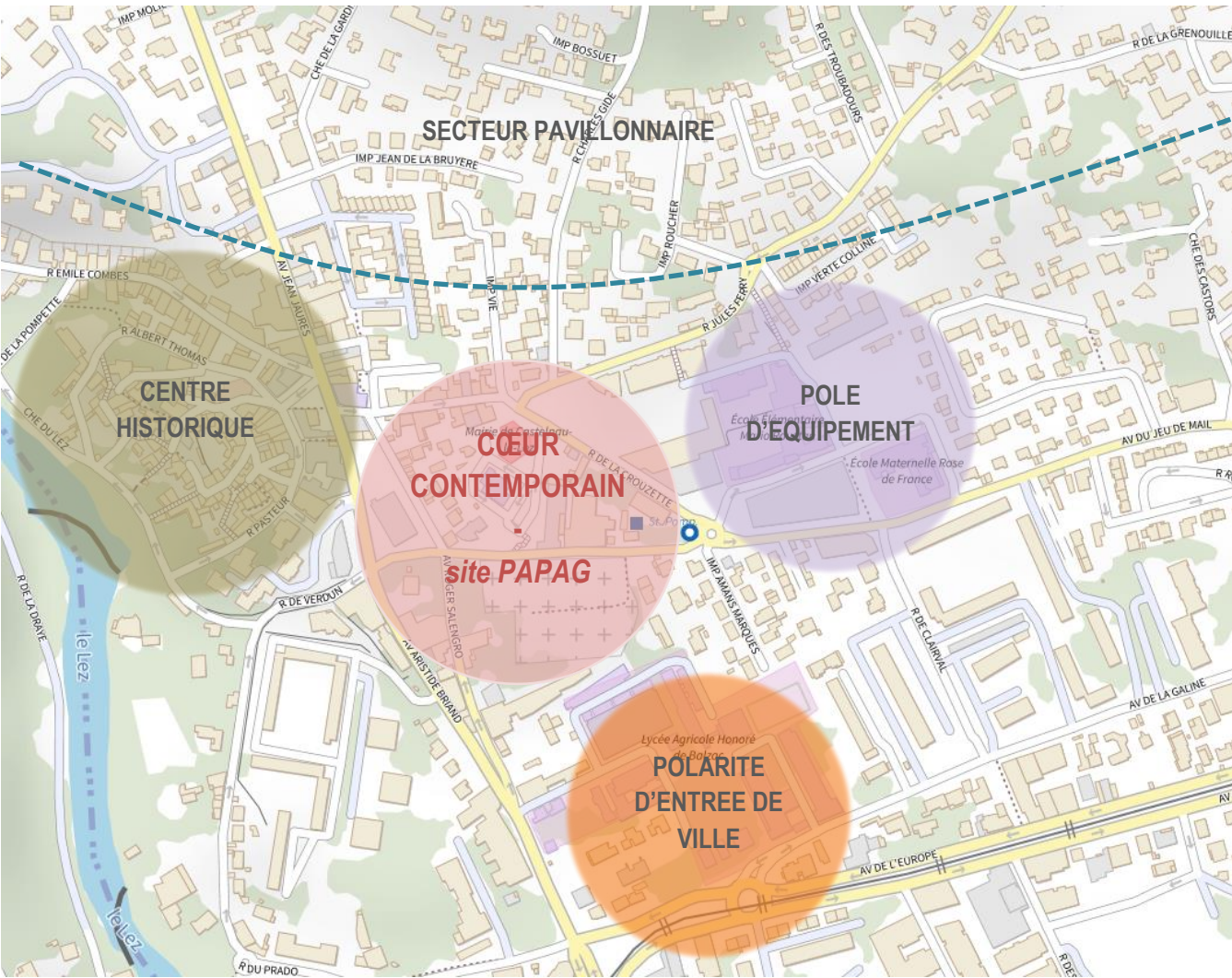
Afin de modérer ces dynamiques et pressions et veiller au maintien de la qualité du cadre de vie de sa commune, la Municipalité souhaite mener des réflexions sur le devenir de certains secteurs stratégiques de la commune pour encadrer leur développement et proposer un encadrement réglementaire adapté. Le cœur de ville et notamment son « cœur contemporain » fait partie de ces secteurs stratégiques pour lesquels la commune engage une réflexion.

Aujourd'hui, les pressions foncières, fonctionnelles et en matière de mobilités sont de plus en plus forte sur le cœur historique du fait de la forte dynamique de développement que connaît la commune depuis plusieurs années. Or, les réflexions engagées sur le devenir du centre historique ne sont pas assez avancées aujourd'hui pour définir le cadre réglementaire nécessaire au développement porté par les élus communaux.

Pour ces raisons, et selon une volonté affirmée de ne pas laisser des opérations ponctuelles obérer la mise en œuvre d'un projet d'aménagement global qualitative et porteuse pour la commune, il a été souhaité mettre en place un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global sur cet espace stratégique nommé ici « cœur contemporain », dans l'attente d'un programme et d'un projet d'aménagement partagé par les élus permettant la définition de règles spécifiques à transposer dans le PLU communal.

2| Les enjeux d'aménagement du « cœur contemporain » de Castelnau-le-Lez

Le secteur concerné par la mise en place du PAPAG, nommé ici, « Cœur contemporain », se situe dans le centre de la commune de Castelnau-le-Lez à proximité directe de secteurs stratégiques de la commune : Cœur historique à l'ouest, le Pôle d'équipement à l'est et la polarité d'entrée de ville (Charles de Gaulle / Avenue de l'Europe) au sud et les secteurs pavillonnaires du nord de la commune.



Un espace charnière soumis à de fortes pressions au croisement de polarités stratégiques

Ce site à la charnière des secteurs stratégiques communaux, concentre de nombreux enjeux auquel le futur projet d'aménagement global devra répondre.

Les enjeux d'aménagement du secteur « Cœur Contemporain » partagés avec les élus sont les suivants :

- **Améliorer la marchabilité du cœur de ville** en s'inscrivant dans la continuité des aménagements du centre ancien : donner la priorité aux modes actifs ;
- **Démultiplier les connexions entre le centre ancien et le cœur contemporain** afin d'améliorer leur fonctionnement et leur rayonnement ;
- **Restructurer l'activité commerciale et renforcer l'animation commerciale en cœur de ville** et travailler les parcours à travers des linéaires commerçants bien identifiés ;
- **Renforcer la place du végétal** en cœur de ville et de se faire **valoriser le paysage urbain et végétal**
- **Encadrer les mutations potentielles du foncier** pour travailler une « densité » qualitative et tendre vers 50% d'espaces perméables sur chaque opération...

Une urgence à modérer les pressions urbaines...

Malgré des opérations récentes de renouvellement urbain, le tissu urbain de cet espace de centralité présente encore de nombreux fonciers pouvant encore muter. Sans vision d'ensemble le risque est de voir une modification du tissu urbanisé au coup par coup, venant obérer à l'avenir une stratégie globale de développement du cœur contemporain.

La pression foncière que connaît Castelnau-le-Lez (seconde ville de la Métropole de Montpellier en termes de population) s'exerce tout particulièrement dans ces tissus centraux, qui, comme nous l'avons rappelé concentre de forts enjeux en matière de développement urbain futur et préservation des aménités paysagères et urbaines qualitatives déjà existantes.

Au regard de ce contexte et des enjeux qui en émergent, des réflexions sont encore à mener afin d'approfondir certaines thématiques et notamment :

- Mobilité et marchabilité ;
- Qualité des espaces publics et paysagers ;
- Commerces ;
- Foncier.

Pour stabiliser le devenir de ce secteur stratégique de la commune, il est donc urgent de temporiser l'évolution du secteur via l'institution d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) permettant à terme à la commune de Castelnau-le-Lez de se doter des outils réglementaires adaptés à inscrire dans leur document d'urbanisme local.

3 | Objet de la modification

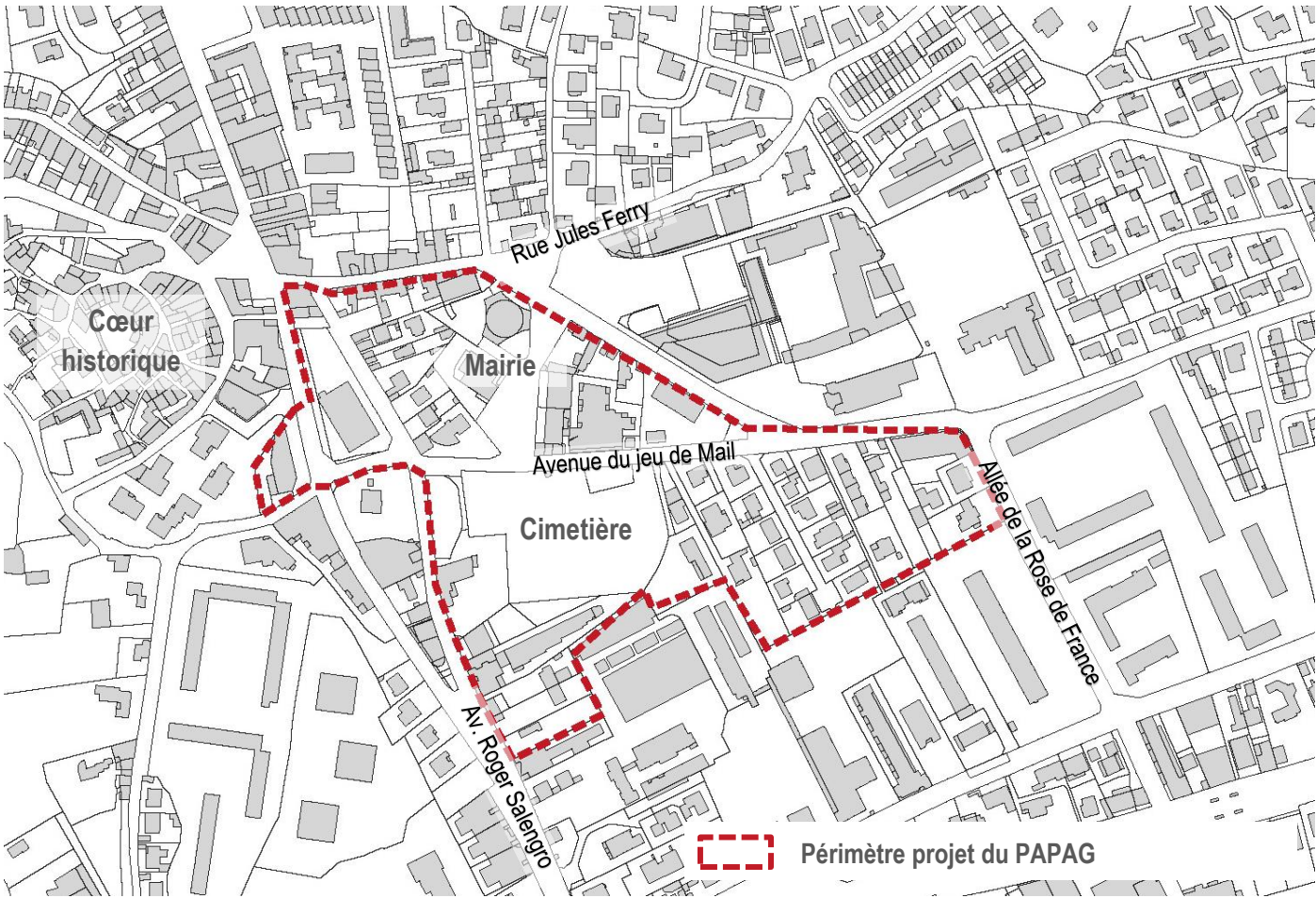
La présente modification a pour objet d’instituer un Périmètre d’Attente d’un Projet d’Aménagement Global (PAPAG) au titre de l’article L151-41 5° du code de l’urbanisme, au terme duquel le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

« Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Le périmètre retenu pour la délimitation du PAPAG correspond au secteur central d’habitat et d’équipements situé entre la mairie, l’avenue du Jeu de Mail, Allée des Roses et la rue Jules Ferry, auquel s’ajoute l’îlot d’habitat individuel figurant sur la cartographie ci-dessous.

La rapidité des transformations urbaines et architecturales, l’intense pression foncière, peuvent hypothéquer les potentiels urbains d’intérêt général. Le périmètre et son environnement urbain, offre aujourd’hui un important potentiel de réinvestissement urbain qu’il convient de protéger, le temps que mûrisse une vision partagée.

L’objet de la présente modification est donc d’instituer un Périmètre d’Attente de Projet d’Aménagement Global (PAPAG) pour une durée maximale de 5 ans à compter de l’approbation de la présente modification et définir la réglementation afférente sur les possibilités résiduelles de construire.

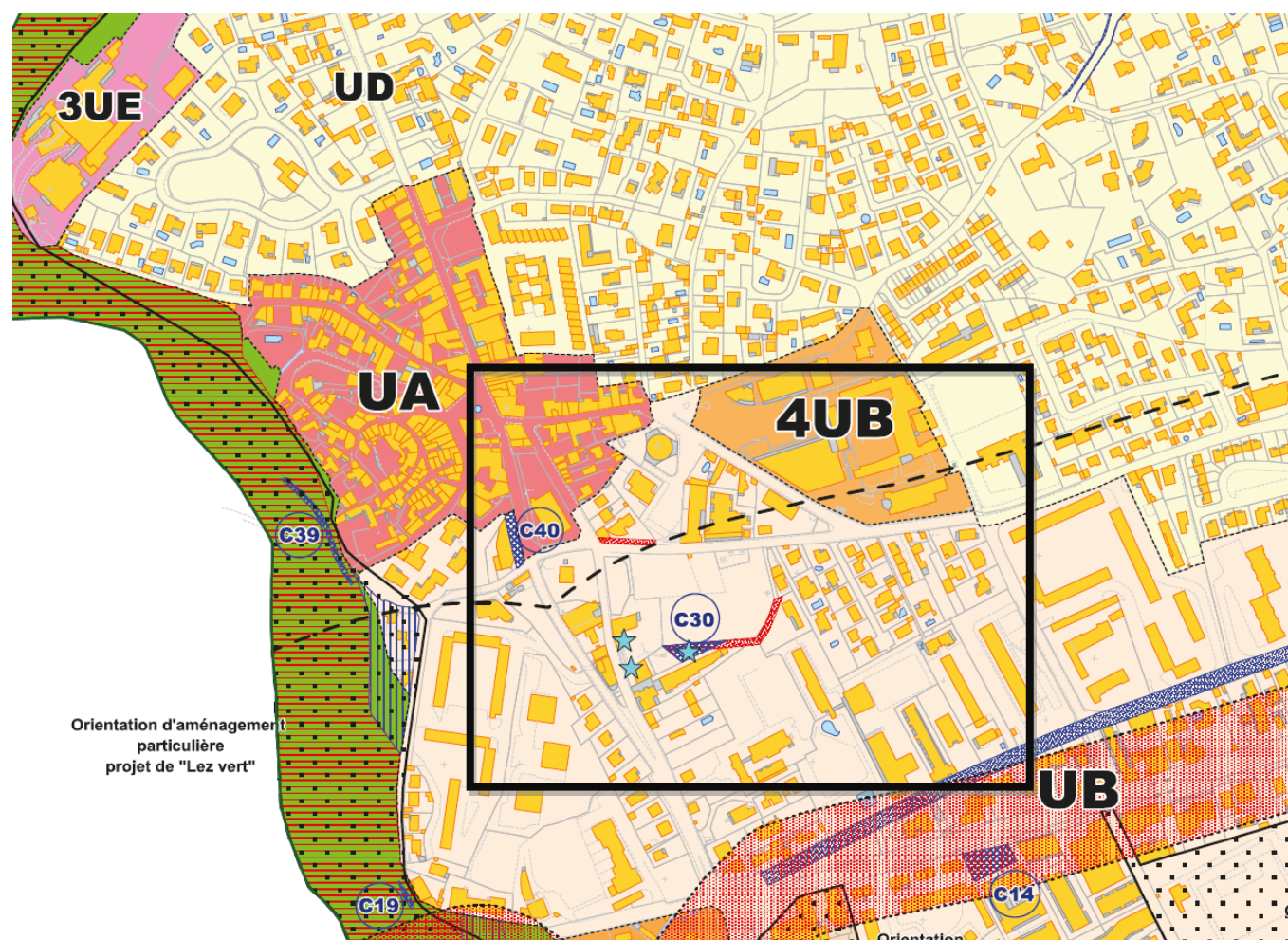


4 Incidences de la modification

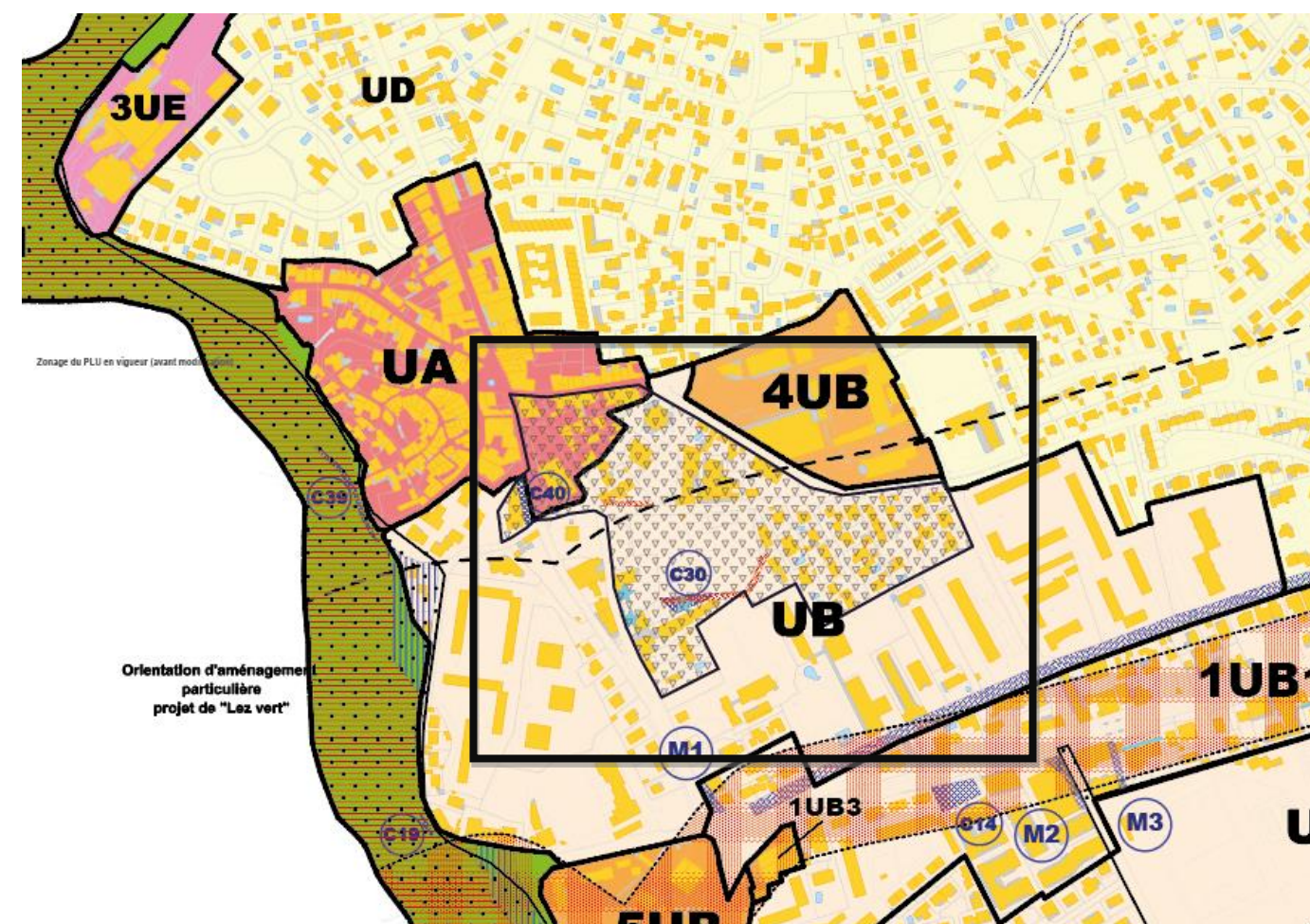
Incidences sur le PLU

La création du PAPAG entraîne une modification du plan de zonage afin d'intégrer ce nouveau périmètre et d'y faire figurer explicitement sa durée ainsi que les droits constructifs résiduels tels que définis par la commune conformément aux dispositions de l'article R123-12 du Code de l'Urbanisme.

Le plan de zonage avant modification



Le plan de zonage après modification



Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

Durée maximale : 5 ans à compter de l'approbation de la 4ème modification du PLU

Seuil au delà duquel les constructions nouvelles sont interdites : 20m²

Extension limitées à 10% de SDP existante à la date d'approbation de la 4ème modification du PLU dans la limite de 200m² de SDP totale (existante et extension)



Le règlement de la zone UA et UB sont modifiés pour exposer l'existence du PAPAG, sa durée maximale et rappeler la réglementation afférente sur les possibilités résiduelles de construire. Sont donc modifiés : les dispositions générales, les paragraphes « caractères de zone » des zones UA et UB afin de rappeler l'existence d'un PAPAG sur les zones et les articles 2 afin de réglementer les possibilités constructives au sein des secteurs concernés par l'existence du PAPAG.

En application de l'article R123-12, les documents graphiques font apparaître le périmètre en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

Dans ce secteur, seront ainsi interdites, pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la modification n°4 du PLU, les constructions et installations nouvelles d'une surface de plancher supérieure à 20 m². Toutefois, restent admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes ainsi que leur extension dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification et sous réserve que l'emprise au sol totale (existant + extension) n'excède pas 200 m².

Avec l'institution d'un PAPAG, la commune se donne 5 ans pour mûrir les réflexions et définir un projet d'aménagement global sur le secteur. Une fois le projet approuvé, le PLU fera l'objet d'une procédure d'évolution pour déterminer les règles d'urbanisme et les servitudes permettant sa mise en œuvre.

Incidences sur l'environnement

Dans l'attente de l'approbation d'un projet global d'aménagement, les demandes d'autorisation d'urbanisme sur des projets d'une surface de plancher supérieure au seuil défini par le règlement feront l'objet d'un refus.

Toutefois, restent admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

La modification a ainsi pour incidence de « geler » temporairement l'évolution du secteur, sans pour autant interdire une évolution minimale du bâti permettant une continuité de vie.

À défaut d'approbation d'un projet d'aménagement dans le délai de 5 ans fixé, ce périmètre deviendra caduc et les dispositions afférentes cesseront de s'appliquer de plein droit.

C'est pourquoi, le présent objet n'induit pas d'incidences sur l'environnement.



Objet 3| Permettre la réalisation d'une opération résidentielle sur la parcelle CW 649

1| Motif de la modification

La commune de Castelnau-le-lez souhaite mobiliser un tènement foncier dont elle est propriétaire pour réaliser une opération à vocation résidentielle et y développer une offre de logements à caractère mixte (logements locatifs sociaux et logements abordables).

Dans le cadre de la ZAC des Allées de César, aujourd'hui clôturée, un secteur avait été défini en UCV avec pour destination l'accueil d'équipements publics. Il s'agissait de la parcelle CW649 d'une superficie de 8 408m². Le projet d'équipement ayant été abandonné, la commune souhaite désormais changer le zonage de la parcelle pour autoriser la réalisation d'une opération de logements.

2| Les enjeux de ce secteur

Un site stratégique

Le site est situé au nord-est de la commune de Castelnau-le-Lez. Aujourd'hui libre de toute urbanisation, ce secteur faisait partie de la ZAC « Les Allées de César » réalisé dans les années 2000 et aujourd'hui achevée. Il est également à proximité de la RD65 reliant les communes du nord métropolitain et de nombreux équipements comme le collège de la Voie Domitienne (le Crès), le Lycée Polyvalent Georges Pompidou, la gendarmerie...et jouit ainsi d'une bonne accessibilité.

Le site est également bien desservi par les transports en commun et se situe notamment à 5 minutes à pied de la ligne 2 du tramway reliant Jacou à Saint-Jean-de-Vedas (arrêt Via Domitia) et est également desservi par la ligne 35 du bus de Castelnau-le-Lez desservant les secteurs stratégiques de la commune (Charles de Gaulle, Aube Rouge, Les Aires...)

Une pression foncière et sociale forte

La croissance urbaine et démographique de Castelnau nécessite un besoin en logements important. L'objectif de la commune est de proposer une offre en logement correspondant à l'ensemble du parcours résidentiel et à tous les profils sociaux des habitants. L'atteinte des objectifs du PLH de la Métropole nécessite ainsi de mobiliser chaque opportunité pour contribuer à la production de logements sociaux dans une logique de mixité. Cette parcelle constitue une réelle opportunité pour la collectivité de contribuer à la production de logements locatifs sociaux et de logements abordables et ainsi contribuer à l'atteinte des objectifs du PLH.



3| Objet de la modification

L'objet de la modification est de permettre la réalisation d'une opération résidentielle sur cette parcelle CW649 et donc de changer sa destination ainsi que les règles d'implantation afin d'y développer des formes urbaines cohérentes avec le reste de la zone (logements individuels groupés ou petits collectifs en R+1 maximum).

La modification vise à étendre le zonage UC II.1.II limitrophe sur la parcelle CW649. Le règlement graphique et le règlement écrit seront modifiés afin de supprimer les références au secteur UCV. Sera également supprimé la section 3 du règlement « Possibilités maximales d'occupation des sols » qui fixe initialement pour les secteurs de la ZAC une SDP maximale, dans la mesure où la ZAC des Allées de César est aujourd'hui clôturée.

4 | Incidences de la modification

Incidences sur le PLU

Cette modification entraine une modification du plan de zonage ainsi que du règlement écrit.

La modification du zonage consiste concrètement à changer le zonage de la parcelle CW649. Initialement, cette parcelle était classée en UCV, zone destinée aux équipements publics. **La parcelle sera désormais classée en UC.II.1.II** destinée à l'accueil d'habitat dense groupé avec du bâti continu, constitué d'une suite de maisons ou de constructions semi-collectives encadrant des espaces collectifs (place centrale, cours urbaines).

Le règlement écrit est modifié afin de supprimer les mentions et règles relatives au secteur UCV supprimé suite à la modification n°4 du PLU. Est également supprimé la section 3 du règlement de la zone UC.

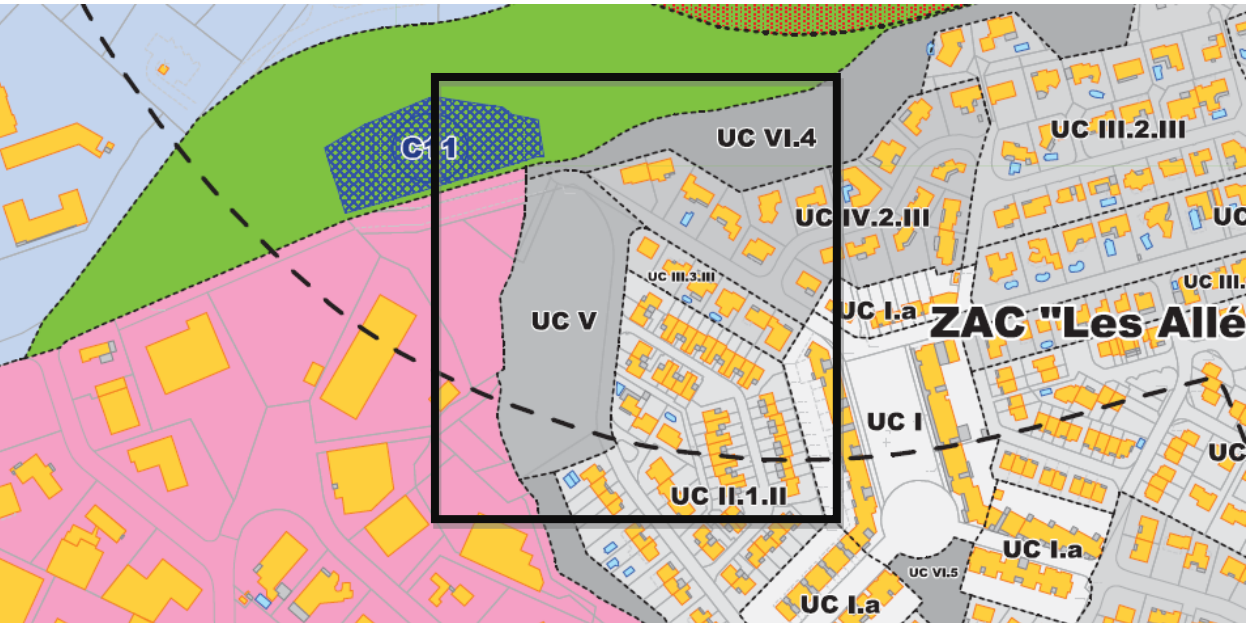
Incidences sur l'environnement

Cette modification de destination concernant cette parcelle CW649 ne modifie pas le caractère urbanisable ou non de celle-ci. Actuellement constructible dans le règlement actuel, elle le restera après la modification. Insérée entre une zone d'activités à l'Ouest, une zone résidentielle à l'Est et l'Avenue des Venus au Nord, le secteur est déjà fortement anthropisé et ne présente que peu d'intérêt d'un point de vue écologique.

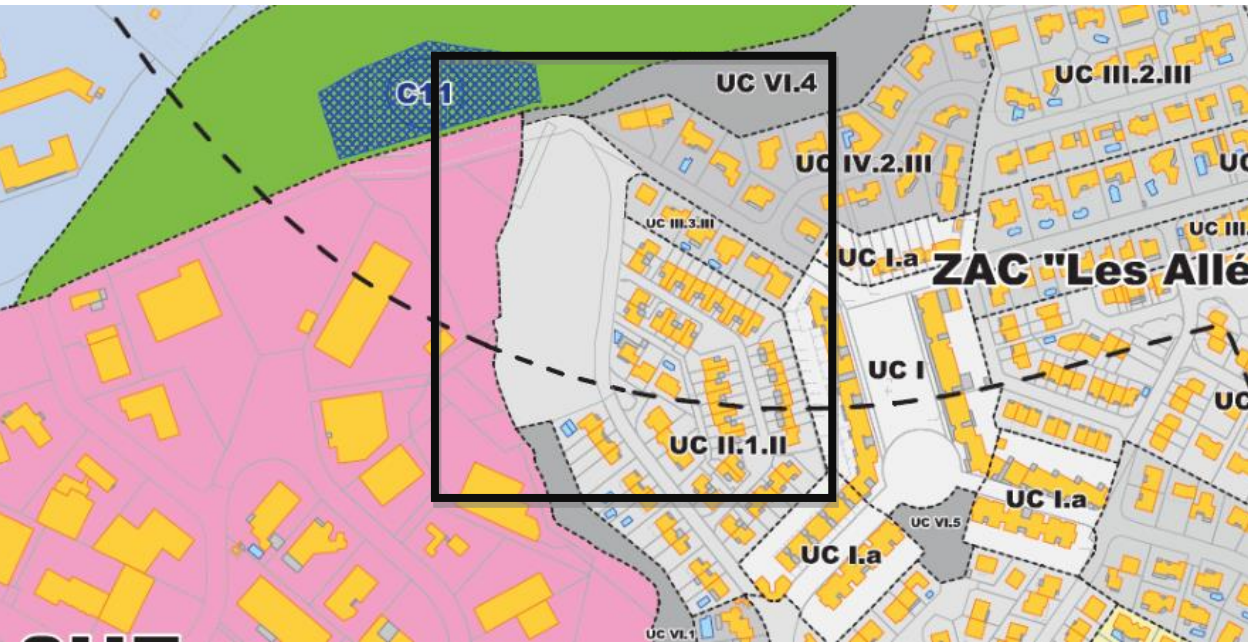
En conservant son caractère urbanisable, **il n'apparaît pas d'incidences notables sur l'environnement.**

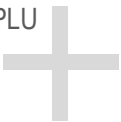
En outre, le passage de la zone UCV à UC.II.1.II **permet une diminution des hauteurs maximales autorisée à R+1** (8,5m), diminuant d'un niveau les constructions futures par rapport aux dispositions du PLU actuel (R+2, 12,5m en UCV). Cette diminution aura des impacts positifs d'un point de vue paysager en dégagant des perspectives visuelles en direction de la zone naturel (1N) au nord du secteur.

Le plan de zonage avant modification



Le plan de zonage après modification







Objet 4 | Adapter la servitude de mixité sociale, SMS



1 | Motif et enjeux de la modification

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, basée sur des exigences de solidarité, de développement durable et de renforcement de la démocratie, a profondément transformé le droit de l'urbanisme et du logement en France, obligeant les communes de plus de 3500 habitants et comprises dans une agglomération de plus de 50000 habitants à disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux.

Visant à assurer la mixité sociale dans l'habitat et à garantir une offre d'habitat diversifiée, cette loi a permis, à l'échelle nationale, d'impulser un rééquilibrage de l'offre en logement locatif social à l'échelle des territoires et de sensibiliser les différents intervenants publics et privés du logement en France sur les enjeux d'une ville durable.

L'imparfaite application de la loi SRU, à l'échelle nationale, et l'augmentation constante du nombre de personnes connaissant des difficultés pour se loger ont conduit le gouvernement à compléter le cadre législatif existant. Par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement locatif social, la volonté de favoriser la mixité urbaine et de créer les conditions d'une offre d'habitat diversifiée a été réaffirmée. Désormais, les communes dans les agglomérations les plus tendues doivent disposer d'un parc de logements comprenant au moins 25 % de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025.

A l'échelle du territoire métropolitain, les objectifs de production de logements et d'une offre locative sociale sont fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté en novembre 2019. Ses orientations et actions ont été établies sur la base de 5 principaux constats locaux :

- Une dynamique démographique constante constatée depuis plusieurs recensements, et ce, malgré les ralentissements démographiques annoncés au niveau national ;
- Une tension sur l'ensemble des segments de l'habitat (accession à la propriété, location privée et sociale, changements d'usages, ralentissement du marché de la promotion immobilière...) qui rend plus difficile l'accès au logement ;
- Un accès au logement d'autant plus contraignant pour les populations aux revenus faibles à très faibles, dont la proportion est importante dans la population de la métropole ;
- Un développement déséquilibré des types d'offres en logements selon les communes ; dont une importante disparité entre la ville centre et ses communes périphériques ;
- Une métropole dynamique sur ses dispositifs d'amélioration de l'habitat mais dont le renforcement est nécessaire face aux enjeux d'accès au logement.

Au regard de ces constats, 4 orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) ont été adoptées, dont l'orientation 2, intitulée « Développer le logement social et abordable ». Cette orientation doit notamment pouvoir répondre :

- au constat du niveau de revenus d'une partie de la population de la Métropole qui accentue les difficultés d'accès au logement ;

- à la pression de la demande en logements locatifs sociaux ;
- aux obligations réglementaires de la loi SRU qui nécessite la présence de 25% de logements locatifs sociaux ;
- à la nécessité de répondre aux besoins en logements à des publics spécifiques (étudiants, seniors...) ;
- aux besoins de maintien d'un parcours résidentiel de toutes les populations, et plus spécifiquement celles aux revenus modestes.

Afin d'y parvenir, le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 affiche plusieurs objectifs en termes de production de logements pour la ville de Castelnau-le-Lez :

- 370 à 400 logements à produire par an ;
- une part minimum de 36% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024 ;
- une part minimum de 17% de logements en accession abordable au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

2 | Objet de la modification

La mise en œuvre de ces objectifs nécessite par conséquent une adaptation de la règle d'urbanisme dite « servitude de mixité sociale » instaurée au PLU de la Ville de Castelnau-le-Lez conformément aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme

En ce qui concerne la réalisation de logements locatifs sociaux :

Le PLU actuellement en vigueur impose dans l'ensemble des zones U et AU à vocation d'habitat (UA, UB, UC, UD, 1AUa et 2AU), que tout projet dont la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation est supérieure ou égale à 1200 m² doit affecter au moins 30 % de ladite surface au logement locatif social (LLS).

Compte tenu des objectifs de rattrapage en matière de production locative sociale, il est proposé d'abaisser le seuil de déclenchement de cette servitude en le fixant à hauteur de 800 m² de surface de plancher à destination d'habitation et d'exiger une part de production plus importante en la fixant à hauteur d'au moins 33% du nombre de logements et au moins 25 % de surface de plancher.

En ce qui concerne la réalisation de logements en accession abordable :

Le PLU actuellement en vigueur impose dans l'ensemble des zones U et AU à vocation d'habitat (UA, UB, UC, UD, 1AUa et 2AU), que tout projet dont la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation est supérieure ou égale à 2000 m², doit programmer affecter au moins 20 % de ladite surface au logement en accession « abordable ».

Compte tenu des objectifs fixés par le PLH, il est proposé d'adapter et de compléter cette disposition afin de garantir la production d'un minimum de 20 % du nombre de logements en accession abordable et d'assurer une diversité des produits tout en privilégiant les produits pérennes dans le temps. Dans ce cadre, il est nécessaire de prévoir :

- En dehors des ZAC, au moins 50% de la production en accession abordable via des Prêts Sociaux de Location-accession (PSLA) ou par l'intermédiaire de Baux Réels Solidaires (BRS) porté par un Organisme Foncier Solidaire (OFS).
- A l'intérieur des ZAC, au moins 80% de la production en accession abordable via des Prêts Sociaux de Location-accession (PSLA) ou par l'intermédiaire de Baux Réels Solidaires (BRS) porté par un Organisme Foncier Solidaire (OFS).
- au maximum 50% de la production en accession abordable non réglementée (répondant à des critères prix de ventes et de ressources pour les ménages concernés établis par Montpellier Méditerranée Métropole et mis à jour par délibération).

Il est à noter que les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux décrites ci-avant sont cumulatives sauf pour tout projet prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux ou prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Enfin, il est proposé de préciser les modalités d'application de la servitude en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division. Dans ce cadre, les obligations précitées :

- s'appliqueront à l'ensemble des surfaces d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions ;
- s'appliqueront, au sein des ZAC, à l'ensemble des surfaces d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restants à autoriser à partir du 1er janvier 2023 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération ;
- Ne s'appliquent pas si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2023 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

3 | Incidences sur le PLU

Incidences sur le PLU

L'adaptation de la servitude de mixité sociale implique de supprimer à l'article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES - des zones UA, UB, UC, UD, 1AUa) et 2AU, l'actuel dispositif pour y introduire une nouvelle rédaction comme suit :

Tout projet soumis a permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources identifiés par délibération du Conseil de Métropole relative à la définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole », délibération à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU :

- - Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- - Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- - La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 25 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Logements en accession abordable

En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).



A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- - pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- - pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er janvier 2023 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er janvier 2023 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

Incidences sur l'environnement

La modification du règlement écrit dans les zones à vocation d'habitat (UA, UB, UC, UD, 1AUa et 2AU) a pour objet l'ajustement de la règle de servitude de mixité sociale existante. Cette modification permet en effet de répondre aux objectifs fixés par le PLH et n'entraîne pas d'évolutions des droits à construire sur les secteurs considérés. **Cet objet n'entraîne pas d'incidences notables sur l'environnement.**



Objet 5 | Adapter l'emplacement réservé C10

1 | Motif et enjeux de la modification

Depuis plusieurs années, Montpellier Méditerranée Métropole mène une politique volontariste de transition écologique et solidaire. Cette politique concerne, d'une part une végétalisation plus importante mais aussi une réduction des modes de déplacements individuels. Pour cela, plusieurs aménagements et actions sont mis en place à l'échelle intercommunale :

- La création de nouveaux itinéraires modes doux,
- Le développement des transports en commun,
- La mise en place d'une ZFE (Zone à faibles émissions) ...

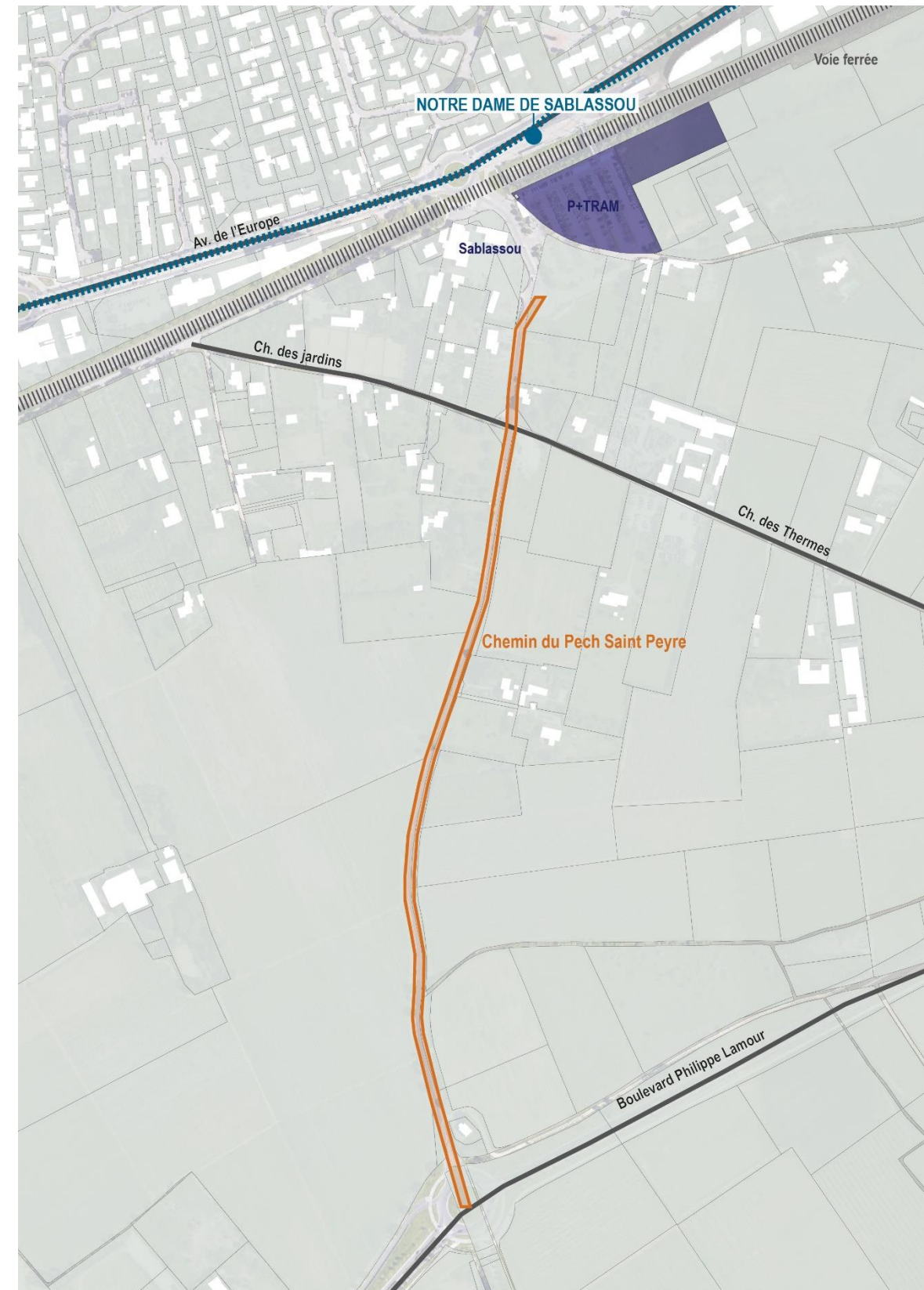
Dans ce contexte, la métropole souhaite également mettre en place cinq lignes de Bus-tram, solution décarbonée, pour réduire davantage la place de la voiture en proposant des alternatives à cette dernière. Ces cinq lignes desserviraient 10 communes métropolitaines : Cournonsec, Cournonterral, Pignan, Lavérune, Castelnau-le-Lez, Le Crès, Vendargues, Castries, Grabels et Montpellier, avec une amplitude horaire importante.

La 1ère ligne de Tram-bus programmée doit relier la Place de l'Europe de Montpellier au Parking Relais (P+R) de Sablassou à Castelnau-le-Lez et nécessite de mettre en œuvre des outils adaptés à sa bonne réalisation.



Illustration des aménagements envisagés sur la ligne 1 des Bus-Tram (image non contractuelle, aménagements en cours de définition)

Alors que sur la majeure partie du tracé de cette 1ère ligne les emprises publiques sont suffisantes pour programmer l'insertion du Bus-tram et des modes actifs (voies piétons et cycles), sur le chemin du Pech Saint-Peyre, reliant le Boulevard Philippe Lamour au P+R de Sablassou, les emprises publiques sont trop étroites et il est donc nécessaire de procéder à l'élargissement de cette emprise. Un emplacement réservé existait déjà sur cette portion et prévoyait un élargissement de voirie qu'il convient désormais d'adapter pour permettre les aménagements nécessaires à la réalisation d'une connexion transport en commun-modes actifs-voirie carrossable de compétence métropolitaine.



2| Objet de la modification

L'objectif est de modifier l'emplacement réservé (ER) C10 sur le chemin du Pech Saint Peyre pour permettre la création d'une connexion transport en commun-modes actifs-voirie carrossable de compétence métropolitain. Il est envisagé un élargissement de l'ER sur sa frange est de sorte que l'ER couvre, après la modification, une bande de 9m depuis la limite des voies et emprises publiques sur les parcelles privées (soit une emprise complémentaire de 4 690m² environ) et aura pour destinataire Montpellier Méditerranée Métropole (3M). Il représente une surface totale de 11 780 m² environ.

Outre un élargissement de l'ER C10 existant afin qu'il accueille sur son tracés, transports en commun, modes actifs et véhicules, celui-ci se voit prolongé au nord et au sud. Le but recherché est la connexion avec le réseau existant et à venir aux abords du Boulevard Philippe Lamour.

Enfin, la compétence mobilité et déplacement étant désormais métropolitaine, le bénéficiaire est également modifié au profit de Montpellier Méditerranée Métropole.

3| Incidences de la modification

Incidences sur le PLU

Cette modification entraine une modification de la liste des emplacements réservés et du plan de zonage. Le règlement écrit reste inchangé ainsi que les autres pièces du PLU.

Le plan de zonage avant modification



Le plan de zonage après modification



La liste des emplacements réservés du PLU seront également modifiés comme suit :

Liste des emplacements réservés avant modification

C 10	Chemin du Pech Saint Peyre	7090 m² environ
Voir profil joint : chaussée de 6m + trottoir de 1,5m coté Ouest + piste cyclable directionnelle 3,5m coté Est. Schéma de déplacement doux validé par le Conseil municipal le 26 juin 2006. Source : Etude ALTER MODAL.		

Liste des emplacements réservés après modification

M7	Chemin du Pech Saint Peyre	11 780 m² environ
Elargissement du chemin du Pech Saint Peyre pour la création d’un axe TC et modes actifs :		
Piste cyclable + voie bus - bande de 20m environ.		

Incidences sur l’environnement

L’élargissement et l’agrandissement de cet ER au Sud et au Nord en vue de la création d’un axe TC et modes actifs pourra avoir des incidences sur l’environnement.

Actuellement, le Chemin du Pech Saint Peyre est bordé principalement de fonds de jardins, fossés en bordure de parcelles agricoles cultivées, parcelles viticoles, murets, quelques arbres ainsi que des haies arbustives. L’occupation des sols est principalement à vocation agricole et naturelle.

Conscient de ces enjeux, l’option d’un élargissement de l’ER existant à l’ouest et la définition de son nouveau profil a été retenu :

- pour éviter la suppression du mur en pierre sèche à l’ouest du chemin du Pech Saint Peyre, celui-ci pouvant constituer un habitat pour certaines espèces protégées et pour l’intérêt patrimonial et paysager qu’il peut représenter,
- le nouveau profil permet de constituer un écran entre les parcelles à l’est et le projet via l’implantation d’une bande plantée constituant un écran végétal et servant de support de biodiversité,
- le profil du projet permet également la reconstitution du fossé existant.

Lors de la réalisation du projet, la séquence ERC portée par le bénéficiaire permettra en phase amont de s’assurer de la réduction, limitation et l’évitement des incidences qui pourraient apparaître du fait de :

- la présence d’un secteur arboré (habitats potentiels) à l’est du chemin du Pech Saint Peyre au niveau des constructions existantes,
- la suspicion de la présence d’un ru à proximité du chemin.

En outre, le projet aura des incidences positives en favorisant l’utilisation de modes doux et des transports en commun.



sce
ateliersup+

Agence Montpellier
Les Belvédères - Bâtiment B
128 avenue de Fès
34080 MONTPELLIER
Tél. + 33 4 99 61 12 85