



EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

Délibération du Conseil Municipal du 9 décembre 2021

N° 2021/12-02

CŒUR DE VILLE - ETUDE URBAINE – SCHEMA DIRECTEUR URBAIN :
INSTAURATION D'UN PERIMETRE D'ETUDE

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE NEUF DECEMBRE à DIX-HUIT HEURES TRENTE les Membres du Conseil Municipal de la Commune de CASTELNAU-LE-LEZ, se sont réunis en nombre prescrit par la Loi, sous la présidence de Monsieur Frédéric LAFFORGUE, Maire, et sur sa convocation.

ETAIENT PRESENTS : Frédéric LAFFORGUE, MAIRE.

Gérard SIGAUD, Nathalie LEVY, Thierry DEWINTRE, Muriel SARRADIN, Philippe GUY, Luisa PAPE, Jean KOECHLIN, Sylvie ROS-ROUART, Gassien GAMBIER- ADJOINTS.

François BROTHIER, Anne LE LANCHON, Bruno ROUDIER, Laurent PRADIER, Matthieu PERROT, Fabien GUTIERREZ, Marie-Hélène WEBER, Catherine ESTOUP, Jean Baptiste PRINGUEY, Julien MIRO, Clara BIANCO, Jérôme AZUARA, Hugues FERRAND, Dominique NURIT, Carine BARBIER, Jacques BURGUIERE, Cécile NEGRIER, Frédéric FAIVRE, Richard CORVAISIER, Mathilde BORNE.

ABSENTS REPRESENTÉS :

Isabelle SERAN représentée par Gassien GAMBIER
Marthe JEREZ représentée par Luisa PAPE
Nathalie MARLIER représentée par Jean KOECHLIN
Aude RUMEAU représentée par Laurent PRADIER
Marion COLIN représentée par Marie-Hélène WEBER

SECRETAIRE DE SEANCE : Jérôme AZUARA

Délibération du Conseil Municipal du 9 décembre 2021

N° 2021/12-02

**CŒUR DE VILLE - ETUDE URBAINE – SCHEMA DIRECTEUR URBAIN :
INSTAURATION D'UN PERIMETRE D'ETUDE**

Monsieur le Maire expose :

Soucieuse de se doter d'outils urbanistiques et juridiques lui permettant de mieux maîtriser sa croissance et son urbanisation et d'anticiper les nouvelles règles du PLUI porté par la Métropole, la Ville a souhaité, comme elle l'a fait sur l'avenue de l'Europe, mener une étude de composition urbaine sur les quartiers du cœur de ville.

Situé en continuité du centre historique, entre l'avenue Jean Jaurès/Aristide Briand/rue Jules Ferry, et le secteur Crouzette/Place de l'Europe et Kiasma, jusqu'au Nord du lycée Honorée de Balzac, ces espaces subissent une forte pression qui nécessitent d'encadrer leur mutation à venir, et définir la trame des espaces publics à créer.

Cette étude, financée par la Ville et menée co-jointement par un bureau d'étude spécialisé et les services de la Métropole, propose la réalisation d'un schéma directeur incluant une analyse urbaine du fonctionnement actuel, ainsi que les évolutions envisageables.

Elle permet aussi de poursuivre le travail engagé sur l'avenue de l'Europe, visant l'encadrement des capacités de renouvellement urbain de la ville, et de doter la commune d'un outil de régulation des opérations immobilières privées tout en accompagnant une mutation durable.

Elle impose en particulier des principes fondamentaux de perméabilité pour éviter une densité excessive de certaines opérations, en favorisant l'émergence de la nature en ville.

Parallèlement, cette étude apporte une amélioration de la trame des espaces publics en continuité des réflexions menées sur le centre historique, notamment en matière de requalification de voirie et d'espace public.

Enfin, son objectif est aussi d'instaurer réglementairement un périmètre d'étude pour prévenir l'implantation d'opérations immobilières qui ne serait pas conforme aux objectifs poursuivis par la Ville.

Les points forts de cette étude mettent en avant la présence d'une trame verte arborée entre l'espace boisé structurant du Lez, mais aussi des espaces verts diffus, parfois confidentiels, au sein d'un bâti existant, et surtout la volonté de maintenir une présence végétale et de la renforcer.

Suite de la délibération N°2021/12-02

Elle met aussi en valeur une interface urbaine stratégique entre le centre ancien/historique et le nouveau centre, notamment en matière d'armatures commerciales existantes et à développer, et des dessertes tous modes à optimiser – piétons/2 roues/transports en commun/VL/accessibilité PMR.

Elle démontre surtout que le cœur de ville est un secteur qui a déjà amorcé sa mutation par des intentions de projets immobiliers parfois déjà déposés, et plus important, recense un foncier mutable de près de 2 hectares, d'où une urgence à temporiser par la mise en place d'un outil adapté.

En effet, l'application de la règle liée à la zone du PLU actuellement en vigueur permet sur ce secteur, d'accueillir une capacité de construction estimée entre 400 et 500 logements supplémentaires, qui remettrait en cause l'équilibre fragile de ce secteur notamment en matière de qualité de vie.

Les orientations du schéma directeur du cœur de ville qui est ainsi proposé, donnent la priorité à l'encadrement des mutations potentielles du foncier pour travailler une densité qualitative permettant de tendre vers 50 % d'espaces perméables sur chaque opération immobilière, sans augmenter les hauteurs de construction, diminuant ainsi de manière mécanique les surfaces de plancher constructibles possible.

Elles permettent aussi d'encadrer les droits à construire en imposant, en cohérence avec le tissu historique/ancien, des alignements, des espaces à maintenir non bâtis, des linéaires commerçants à encadrer sur des parcours ciblés, mais surtout des hauteurs à moduler au regard du contexte environnant allant du R+1 au R+3 maximum.

De la même manière, tout en retravaillant la trame de l'espace public, le parcours du végétal sera à renforcer en continuité de la trame verte existante et le fonctionnement viaire pourra être réinterrogé, notamment par des modifications de sens de circulation, permettant de libérer de l'espace public qualitatif comme, en particulier, le réaménagement de la place Pierre Mendès France.

Le taux d'espace perméable sera adapté au contexte allant de 10 % pour les secteurs les plus contraints, à 70 % pour les sites les plus sensibles.

L'ensemble de ces dispositions pourra se mettre en œuvre grâce à une concertation et un partenariat efficient avec les différents acteurs de l'aménagement.

Ces dispositions, élaborées en collaboration étroite avec les services compétents de la Métropole, se retranscriront dans le règlement du futur PLUI dont l'approbation est prévue pour la fin 2023.

En attendant, et afin de prévenir toute initiative qui ne serait pas en cohérence avec le schéma directeur urbain, la ville a décidé de définir et de maîtriser les conditions de l'évolution de ce secteur.

Dans le but de ne pas compromettre la cohérence des aménagements à venir, il s'avère donc nécessaire d'instaurer un périmètre d'étude selon l'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme : ce périmètre est défini en cohérence avec le SCOT approuvé par la Métropole le 18 novembre 2019, et avec les travaux préparatoires au futur PLUI de la Métropole.

La délimitation de ce périmètre d'étude – Cf. *plan joint en annexe* – est de nature à préserver l'évolution du secteur pour une durée maximale de 10 ans.

Suite de la délibération N°2021/12-02

En effet, elle permet à la collectivité d'opposer, le cas échéant, un sursis à statuer aux demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclarations préalables), ou d'installations qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement. Ce sursis à statuer ne peut excéder une durée de 2 ans.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- De valider cette étude urbaine Cœur de Ville et le schéma directeur urbain qui en découle.
- De valider l'instauration du périmètre d'étude sur le secteur cœur de ville prédéfini dans l'étude.
- De procéder à toutes les publicités réglementaires nécessaires à l'instauration de ce périmètre d'étude.
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à ce dossier.

La liste ENSEMBLE POUR CASTELNAU-LE-LEZ présente deux amendements

Les deux amendements à la délibération remplacent les deux premiers points après « Il est proposé au Conseil Municipal : »

Amendement 1

- D'instaurer un périmètre d'étude sur le secteur du centre-ville entre le lez à l'ouest, la rue du Miradou au Nord, le chemin de l'éclair et la rue de la Galline conformément au plan annexé à cette délibération.

Le Conseil est invité à délibérer sur l'amendement 1.

La proposition d'amendement n°1 est rejetée.

Pour : 8 (Hugues FERRAND, Dominique NURIT, Carine BARBIER, Jacques BURGUIERE, Cécile NEGRIER, Frédéric FAIVRE, Richard CORVAISIER et Mathilde BORNE)

Contre: 27 (Frédéric LAFFORGUE, Gérard SIGAUD, Nathalie LEVY, Thierry DEWINTRE, Muriel SARRADIN, Philippe GUY, Luisa PAPE, Jean KOECHLIN, Sylvie ROS-ROUART, Gassien GAMBIER, Isabelle SERAN représentée par Gassien GAMBIER, Marthe JEREZ représentée par Luisa PAPE, François BROTHIER, Anne LE LANCHON, Bruno ROUDIER, Nathalie MARLIER représentée par Jean Koechlin, Laurent PRADIER, Matthieu PERROT, Fabien GUTIERREZ, Marie-Hélène WEBER, Catherine ESTOUP, Jean-Baptiste PRINGUEY, Marion COLIN représentée par Marie Hélène WEBER, Julien MIRO, Clara BIANCO, Aude RUMEAU représentée par Laurent PRADIER, Jérôme AZUARA)

Abstention : 0

Amendement 2 :

- D'organiser une concertation durant 3 mois avec la population en y associant les habitants, les associations, tous les élus, le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de l'Hérault et les Bâtiments de France sur les choix d'urbanisme à inscrire dans ce périmètre. Les volets suivants seront traités : validation du périmètre considéré, analyse des risques d'inondations et gestion des eaux pluviales, règles architecturales sur le bâti neuf ou en rénovation, taux d'espaces perméables et en pleine terre par lot de parcelles, identification des végétaux à préserver en vue de leur classement en EBC dans le PLUI, espaces réservés pour créer des espaces publics en cohérence avec un nouveau plan de mobilité.

- De mandater le bureau d'étude SCE ateliers up+ pour poursuivre l'étude engagée en intégrant les résultats de la concertation.

Suite inchangée :

- De procéder à toutes les publicités réglementaires nécessaires à l'instauration de ce périmètre d'étude.
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à ce dossier. »

Le Conseil est invité à délibérer sur l'amendement 2.

La proposition d'amendement n°2 est rejetée.

Pour : 8 (Hugues FERRAND, Dominique NURIT, Carine BARBIER, Jacques BURGUIERE, Cécile NEGRIER, Frédéric FAIVRE, Richard CORVAISIER et Mathilde BORNE)

Contre: 27 (Frédéric LAFFORGUE, Gérard SIGAUD, Nathalie LEVY, Thierry DEWINTRE, Muriel SARRADIN, Philippe GUY, Luisa PAPE, Jean KOECHLIN, Sylvie ROS-ROUART, Gassien GAMBIER, Isabelle SERAN représentée par Gassien GAMBIER, Marthe JEREZ représentée par Luisa PAPE, François BROTHIER, Anne LE LANCHON, Bruno ROUDIER, Nathalie MARLIER représentée par Jean Koechlin, Laurent PRADIER, Matthieu PERROT, Fabien GUTIERREZ, Marie-Hélène WEBER, Catherine ESTOUP, Jean-Baptiste PRINGUEY, Marion COLIN représentée par Marie Hélène WEBER, Julien MIRO, Clara BIANCO, Aude RUMEAU représentée par Laurent PRADIER, Jérôme AZUARA)

Abstention : 0

Le Conseil est invité à délibérer sur la délibération « Cœur de ville - étude urbaine - schéma directeur urbain : instauration d'un périmètre d'étude.

La délibération est adoptée à la majorité.

Pour : 27 (Frédéric LAFFORGUE, Gérard SIGAUD, Nathalie LEVY, Thierry DEWINTRE, Muriel SARRADIN, Philippe GUY, Luisa PAPE, Jean KOECHLIN, Sylvie ROS-ROUART, Gassien GAMBIER, Isabelle SERAN représentée par Gassien GAMBIER, Marthe JEREZ représentée par Luisa PAPE, François BROTHIER, Anne LE LANCHON, Bruno ROUDIER, Nathalie MARLIER représentée par Jean Koechlin, Laurent PRADIER, Matthieu PERROT, Fabien GUTIERREZ, Marie-Hélène WEBER, Catherine ESTOUP, Jean-Baptiste PRINGUEY, Marion COLIN représentée par Marie Hélène WEBER, Julien MIRO, Clara BIANCO, Aude RUMEAU représentée par Laurent PRADIER, Jérôme AZUARA)

Abstention : 8 (Hugues FERRAND, Dominique NURIT, Carine BARBIER, Jacques BURGUIERE, Cécile NEGRIER, Frédéric FAIVRE, Richard CORVAISIER et Mathilde BORNE)

Contre : 0

FAIT A CASTELNAU-LE-LEZ, LE 9 décembre 2021



LE MAIRE

Frédéric LAFFORGUE

Envoyé en préfecture le 15/12/2021

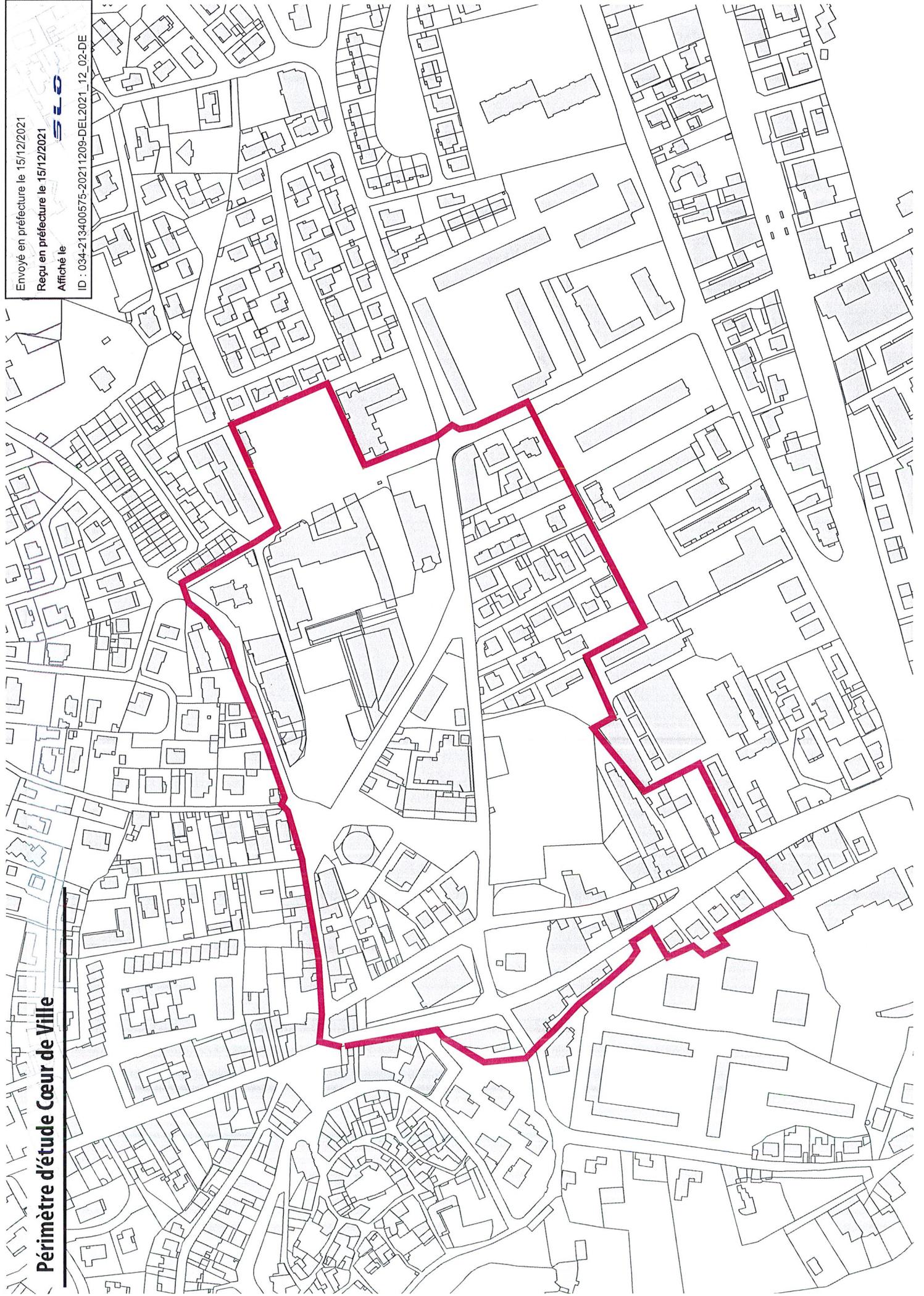
Reçu en préfecture le 15/12/2021

Affiché le



ID : 034-213400575-20211209-DEL2021_12_02-DE

Périmètre d'étude Cœur de Ville





■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE ■
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 01/07/2021

Reçu en préfecture le 01/07/2021

Affiché le

SLOW

ID : 034-213400575-20210629-DEL2021_06_02-DE

Délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2021

N° 2021/06-02

**AVENUE DE L'EUROPE - ETUDE URBAINE - PRINCIPES URBANISTIQUES DE REQUALIFICATION :
INSTAURATION D'UN PERIMETRE D'ETUDE**

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE VINGT NEUF JUIN à DIX-HUIT HEURES TRENTE les Membres du Conseil Municipal de la Commune de CASTELNAU-LE-LEZ, se sont réunis en nombre prescrit par la Loi, sous la présidence de Monsieur Frédéric LAFFORGUE, Maire, et sur sa convocation.

ETAIENT PRESENTS : Frédéric LAFFORGUE, MAIRE.

Gérard SIGAUD, Nathalie LEVY, Thierry DEWINTRE, Muriel SARRADIN, Philippe GUY, Jean KOEHLIN, Sylvie ROS-ROUART, Gassien GAMBIER, Isabelle SERAN - ADJOINTS.

Marthe JEREZ, François BROTHIER, Anne LE LANCHON, Bruno ROUDIER, Laurent PRADIER, Matthieu PERROT, Marie-Hélène WEBER, Catherine ESTOUP, Aude RUMEAU, Jérôme AZUARA, Hugues FERRAND, Dominique NURIT, Jacques BURGUIERE, Cécile NEGRIER, Frédéric FAIVRE, Richard CORVAISIER et Mathilde BORNE

ABSENTS REPRESENTÉS :

Luisa PAPE représentée par Nathalie LEVY
Nathalie MARLIER représentée par Isabelle SERAN
Fabien GUTIERREZ représenté par François BROTHIER
Jean-Baptiste PRINGUEY représenté par Muriel SARRADIN
Marion COLIN représentée par Catherine ESTOUP
Julien MIRO représenté par Sylvie ROS-ROUART
Clara BIANCO représentée par Aude RUMEAU
Carine BARBIER représentée par Mathilde BORNE

SECRETAIRE DE SEANCE : Jérôme AZUARA

Délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2021**N° 2021/06-02****AVENUE DE L'EUROPE - ETUDE URBAINE - PRINCIPES URBANISTIQUES DE REQUALIFICATION :
INSTAURATION D'UN PERIMETRE D'ETUDE**

Frédéric LAFFORGUE, Le Maire, expose :

L'arrivée de la 2^{ème} ligne de tramway en décembre 2006 a permis d'aménager l'avenue de l'Europe, ex- RN 113, en voirie structurante portant des objectifs de renouvellement urbain.

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, consommateur d'espaces.

Les documents d'urbanisme en vigueur à cette période, identifient un espace prioritaire de réinvestissement urbain dans un corridor de 500m de part et d'autre de la ligne 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 rez-de-chaussée 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'orientation particulière d'aménagement – OAP.

Quinze années ont passé, les modes de circulation ainsi que leurs usages ont largement évolué. Les riverains aspirent aujourd'hui à un cadre de vie verdoyant, où se mêlent de nouvelles fonctionnalités de voirie et d'espaces communs.

C'est pourquoi, comme elle s'y était engagée, un des grands projets de la nouvelle équipe municipale, est de porter à la réflexion une étude urbaine permettant de requalifier cet axe structurant en intégrant une volonté affirmée de dé-densification des mutations foncières à venir, et de retrouver des espaces publics végétalisés de qualité, couplés à la création de trames viaires piétons et cycles.

Dès le début de l'année 2021, la ville, de manière volontariste, et en accord avec la Métropole, a engagé avec l'aide d'un bureau d'étude spécialisé, une étude de composition urbaine sur le secteur de l'avenue de l'Europe, depuis le rond-point Charles de Gaulle jusqu'à la limite communale avec le Crès, en incluant une réflexion sur les abords immédiats (avenue de la Galine, Perrières et Aube Rouge).

L'objectif est la réalisation d'un plan directeur, proposant une analyse urbaine du fonctionnement actuel ainsi que les solutions envisageables dans l'évolution de ce secteur.

L'étude permet, sur la base d'un diagnostic prospectif, et d'enjeux hiérarchisés, de définir les orientations stratégiques qui seront traduites dans un plan directeur et déclinées dans un programme d'actions définissant les conditions de mise en œuvre opérationnelles, techniques, financières et réglementaires.

Après une appropriation du site et une prise de connaissance des études existantes, un plan directeur de référence est formalisé, permettant de définir les éléments de programme du projet de requalification de l'avenue de l'Europe, mais aussi de donner des grands principes d'organisation – épannelage/hauteur, implantation, alignement et/ou retrait, occupation des rdc et organisation des espaces publics.

Les grands principes de cette étude sont :

Suite de la délibération N°2021/06-02

- L'instauration anticipée qui sera reprise dans le règlement du PLUi, d'une emprise perméable d'environ 30 à 50% de la parcelle, permettant ainsi de dé-densifier en retrouvant des espaces de désimperméabilisation végétalisés et aérés, favorisant notamment la gestion des eaux pluviales et des îlots de chaleur,
- La création de passage à l'intérieur de fonciers privés. Ces traversées seront gérées par convention avec la ville, permettant de retrouver une trame viaire perpendiculaire à l'avenue de l'Europe. Ces passages, d'une emprise de 7m environ, suffisamment confortables pour assurer par leurs usages, leurs fonctionnalités en toute sécurité, rythmeront de manière transversale, vers l'avenue de la Galine et Perrières notamment, mais aussi vers le sud et en particulier la plaine de jeux Jean Fournier et le futur 4^{ème} groupe scolaire, les sections de l'avenue de l'Europe et seront intégrés dans les mutations foncières privées à venir. Leur gestion et utilisation se feront par convention avec la ville selon des modalités à définir,
- La mise en place de hauteurs plus importantes au droit des pôles de centralité, permettant de créer une cassure de rythme et un épannelage différent. Ces réalisations permettront ainsi de dégager de l'emprise foncière sur la parcelle, et devront de manière significative être un signal architectural d'une grande qualité permettant de valoriser ces espaces particuliers et d'y développer (notamment en pied d'immeuble ou en toitures) des programmations innovantes visant à diversifier l'offre actuelle et renforcer le rôle de « centralité » de ces lieux.
- La création de parcs urbains lorsque cela sera possible, en fonction des opportunités foncières de mutations à venir,
- La mise en place de reculs des constructions par rapport aux emprises publiques permettant de redonner des espaces de respiration complémentaires à l'espace public existant et permettre une végétalisation complémentaire par le développement d'espaces verts ;
- La requalification de la zone d'activité commerciale de l'Aube Rouge en valorisant ses activités, de manière à en faire une façade commerciale de qualité, notamment sur la route de Nîmes au droit du futur tracé du bus à haut niveau de service mais aussi et surtout en s'interrogeant sur une requalification globale de la zone prenant en compte les contraintes hydrauliques existantes, une réflexion sur la programmation économique de la zone et les pistes d'activités pouvant y être développées à l'avenir (et les formes architecturales associées), une véritable réflexion sur la désimperméabilisation des espaces publics et des zones de stationnement et une réflexion sur la mutualisation de ces aires de stationnement.

L'ensemble de ces dispositions pourra se mettre en œuvre grâce à une concertation et un partenariat efficient avec les différents acteurs de l'aménagement.

Ces dispositions, élaborées en collaboration étroite avec les services compétents de la Métropole, se retranscriront dans le règlement du futur PLUi dont l'approbation est prévue pour la fin 2023.

En attendant, et afin de prévenir toute initiative qui ne serait pas en cohérence avec le plan de référence, la ville a décidé de définir et de maîtriser les conditions de l'évolution de cette artère.

Dans le but de ne pas compromettre la cohérence des aménagements à venir, il s'avère donc nécessaire d'instaurer un périmètre d'étude selon l'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme : ce périmètre est défini en cohérence avec le SCOT approuvé par la Métropole le 18 novembre 2019, et avec les travaux préparatoires au futur PLUi de la Métropole.

La délimitation de ce périmètre d'étude – Cf. plan joint en annexe - est de nature à préserver l'évolution du secteur pour une durée maximale de 10 ans.

En effet, elle permet à la collectivité d'opposer, le cas échéant, un sursis à statuer aux demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclarations préalables), ou d'installations qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement. Ce sursis à statuer ne peut excéder une durée de 2 ans.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- De valider les principes urbanistiques de requalification énoncés.
- De valider l'instauration du périmètre d'étude sur le secteur de l'avenue de l'Europe depuis le rond-point Charles de Gaulle et de ses abords immédiats, jusqu'à la limite communale avec le Crès en incluant la zone commerciale de l'Aube Rouge.
- De procéder à toutes les publicités réglementaires nécessaires à l'instauration de ce périmètre d'étude.
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à ce dossier.

Le Conseil Municipal est invité à délibérer.

La proposition est adoptée à l'unanimité

Pour : 35

Abstention : 0

Contre : 0

FAIT A CASTELNAU-LE-LEZ, LE 29 juin 2021

LE MAIRE

Frédéric LAFFORGUE





Légende

 Périmètre de l'étude

