

Eco quartier du « Domaine de Caylus »

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) entérine depuis 2007 l'ouverture à l'urbanisation programmée et maîtrisée du secteur de Caylus. Aujourd'hui, c'est la présentation et le lancement opérationnel de cet éco quartier ❶ situé à proximité immédiate du tramway, sur une superficie d'environ trente d'hectares.

Un cadre « sur mesure » pour accueillir un éco quartier d'exception

Pourquoi concevoir un nouveau quartier au Nord-Est du territoire communal ? Parce que la nature et les hommes y ont concentré des atouts qui en font un site privilégié pour un éco quartier exemplaire.

LA NATURE PRÉSERVÉE - Le site de Caylus constitue un des plus beaux paysages de Castelnaud-le-Lez : un espace naturel et agricole qui se découvre le long du chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle (qui emprunte le **chemin de Caylus** ❷), valorisé sur les hauteurs par des pinèdes superbes et protégées. Un espace marqué par une valeur paysagère très forte qui s'étire sur deux coteaux descendant l'un vers le **Domaine des Oliviers** ❸, l'autre vers la **RD 65** ❹. Au cœur du site, le **Mas de Caylus** ❺, point de convergence naturel des perspectives, cerné par une magnifique pinède. En face du site, la « ceinture verte » du valon de **Courtarelle** ❻ s'étend depuis le Lez jusqu'au Lac du Crès. Cette coulée verte, agricole et naturelle, encadre le corridor de la RD65, préserve ses abords et les falaises boisées qui la surplombent. Elle s'élargit par la plaine agricole et viticole de Courtarelle. En se rapprochant de la limite Est de la commune, cet espace trouve une largeur, une consistance naturelle et change de physionomie : de bosquet, il devient **une des pinèdes les plus importantes de la commune** ❼, en face du lycée Georges Pompidou.

LES INFRASTRUCTURES - Le site bénéficie d'une desserte en transport en commun exceptionnelle (**tramway** ❸ mais aussi bus) qui se trouve renforcée par un réseau exemplaire de déplacements doux (pistes cyclables). Afin de limiter l'usage de la voiture, la Loi « Grenelle II » du 12 juillet 2010 subordonne aujourd'hui l'urbanisation d'un nouveau quartier à une desserte effective en transport en commun : pas de transport en commun, pas de quartier ! A Castelnaud-le-Lez, cette synergie habitat/transport est une réalité depuis près de cinq ans avec l'arrivée de la deuxième ligne de tramway. Concernant la desserte automobile, la proximité immédiate de la RD 65 permet-

tra de concevoir un quartier ouvert sur l'extérieur, connecté sur les grandes infrastructures routières, mais conçu autour de l'habitant et sa qualité de vie, pas autour de la voiture...

Les principes d'aménagement durable de l'éco quartier « Domaine de Caylus »

L'opération du « Domaine de Caylus » sera vouée principalement à l'habitat. Cette vocation première pourra cependant s'enrichir d'une certaine mixité avec les indispensables équipements publics (crèche) et pourquoi pas quelques locaux d'activités.

LE PREMIER DES PRINCIPES consiste à mettre en œuvre un parc de logements équilibré, répondant aux besoins démographiques pour promouvoir la diversité urbaine et sociale.

Un des axes directeurs consistera à favoriser la primo accession au sein du « village des amoureux »

Avec 412 000 habitants en 2009, l'agglomération montpelliéraine a enregistré la plus forte progression démographique urbaine de ces 15 dernières années. Elle affiche un taux de croissance de 8,4 % sur 10 ans là où les 15 plus grandes agglomérations françaises atteignent en moyenne 2,6 %. Cette pression démographique représente près de 5 600 habitants supplémentaires chaque année !

Deux derniers chiffres pour traduire l'importance cruciale d'une réponse à la crise du logement :

- le coût du logement atteint en moyenne aujourd'hui 30% du revenu des ménages. Cette moyenne ne doit pas cacher les situations où cette part monte à 40 % ou plus, étranglant les ménages affectés par de multiples autres dépenses obligatoires ;
- plus de 70% des ménages montpelliérains sont admissibles au logement social, soit une écrasante majorité, composée de familles ou de ménages de plus en plus décomposés.

Au-delà de ces chiffres, ce sont des ménages qui cherchent un logement simple, accessible, adapté à leur besoin. N'oublions jamais que le logement n'est pas un « produit » parmi tant d'autres mais un besoin



Vue aérienne du futur éco quartier

crucial et essentiel pour vivre, éduquer, vieillir, en restant digne.

LE DEUXIÈME PRINCIPLE s'attache à promouvoir un développement urbain équilibré et harmonieux par la maîtrise de nouvelles extensions urbaines.

Les principes d'aménagement de cet « éco quartier » rompent avec la logique d'étalement urbain anarchique et se fondent sur des objectifs ambitieux :

- forme urbaine reposant sur un concept de hameau nouveau intégré à l'environnement avec une densité compatible avec le site ;
- vocation principale d'habitat, diversité des typologies (individuel, intermédiaire, collectif) et réelle mixité urbaine ;
- mise en œuvre d'équipements et d'espaces publics de qualité ;
- souci d'intégration au paysage, s'appuyant sur à la fois sur la préservation du Mas de Caylus comme élément patrimonial remarquable et sur la coulée verte de Courtarelle ;
- mise en place d'infrastructures et modes de déplacements respectant le cadre et réduits à une fonction de desserte du quartier ;
- développement des itinéraires doux.

Ces objectifs seront enrichis par principes directeurs d'un quartier durable : logements équipés d'appareils à faible consommation, récupération des eaux de pluie,

» : le choix de l'excellence écologique



Quartier, en hachuré les espaces naturels, protégés et non constructibles.

prise en compte de l'environnement climatique, isolation, solarisation, recours privilégié aux énergies renouvelables, éclairage naturel des bâtiments, orientation des bâtiments/Soleil et vents dominants, gestion des déchets...

Le calendrier de l'opération

Le calendrier remonte à... 2006 !

Première précaution prise : du point de vue foncier, le secteur constitue depuis janvier 2006 une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) qui permet de maîtriser les coûts du foncier et la spéculation dans ce secteur à enjeux : pas de vente de terrain sans possibilité pour la commune de contrôler les prix et préempter si nécessaire. Le constat est simple : comment développer des équipements publics, des logements abordables si le prix du foncier flambe ?

Seconde garantie : le PLU de 2007 précise déjà que cette opération sera conçue globalement, dans le cadre d'une ZAC, pour conférer à ce site une qualité d'aménagement en adéquation avec son environnement. L'urbanisation de la zone était également subordonnée à une révision simplifiée du PLU permettant d'éviter un urbanisme « émietté » en multiples petites opérations et imposer un véritable éco quartier.

Le Conseil municipal a voté le 9 février 2012 le lancement simultané d'une révision simplifiée et d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur de Caylus.

AUJOURD'HUI, le temps est à la concertation. Un dossier comportant plans et études en cours et un registre d'observations sont mis à la disposition du public en Mairie, pendant toute la durée de la procédure. Castelnaumag se fera l'écho régulier de l'avancement de l'opération. Des réunions publiques permettront d'établir un dialogue direct avec les riverains et les citoyens. Dès ce début 2012, les études techniques s'organisent. Elles s'étaleront sur toute l'année 2012 :

- relevés topographiques du terrain par un géomètre (Janvier-février 2012): ces données de base sont fondamentales d'une démarche d'éco quartier puisqu'elles permettront de fonder l'intégration du projet dans le site, de concevoir la hauteur des bâtiments, l'orientation des façades, l'ensoleillement ou la gestion des ombres, la gestion écologique des eaux pluviales...

- étude d'impact environnementale: indispensable à une connaissance exhaustive du site des points de vue de sa faune et de sa flore.

L'étude d'impact écologique est un document clé pour toute l'opération : découverte d'une espèce rare, protégée ? C'est le programme qui devra s'adapter. Etude in-

complète ? C'est le dossier qui s'écroulera. Le recensement scientifique s'attache à l'ensemble des plantes, petites ou grosses bêtes qui vivent sur ce site...depuis la chauve souris jusqu'aux reptiles en passant par les amphibiens ou insectes les plus divers. Pour cela, des prospections adaptées aux habitudes de vie de chaque espèce et qui s'étaleront sur une période plus longue en fonction des saisons propices, des heures (jour/nuit)...

- étude acoustique : elle s'opérera un peu plus tard et a pour objectif d'organiser la prévention des nuisances acoustiques dès l'amont du projet pour mieux implanter les constructions, orienter les façades, les lieux de vie...

DEMAIN ? Un jeu complexe de procédures qui s'imbriquent.

Une révision simplifiée du PLU a été lancée par une délibération du 09 février dernier. Cette procédure aboutira pour l'été 2013 avec comme temps fort une enquête publique début 2013. Objectif : modifier les règles d'urbanisme pour les adopter à tous les paramètres du projet, densité, normes de hauteur, de stationnement, réseaux...

Parallèlement, le montage de l'opération de ZAC, le véritable dossier du futur quartier avec une première phase dite « de création » destinée à définir les grandes données du programme : nombre de logements, aspects fiscaux. Ensuite, phase dite « de réalisation » avec la définition par la Commune de l'ensemble des équipements publics, fondamentaux dans l'infrastructure d'un éco quartier.

Terme de ces deux procédures complexes prévu donc à l'été 2013.

Ensuite ? Viendra le temps de travaux, tout d'abord pour bâtir les infrastructures et équipements indispensables à l'éco quartier, puis les permis de construire, les chantiers de construction...

« DOMAINE DE CAYLUS »

2^{ème} REUNION DE CONCERTATION : A VOS AGENDAS !

26 avril 2012 à 18h30 - Salon VIP
Palais des Sports J. Chaban Delmas

Une première réunion de concertation s'est tenue le 8 mars dernier au Palais des Sports et a réuni l'ensemble des riverains et personnes intéressés. Au menu de cette toute première réunion, la présentation du site de l'éco quartier, des études préalables mises en œuvre dès ce printemps et des principes d'aménagement.

Cette seconde réunion permettra de présenter les premières esquisses du projet d'aménagement, le schéma de voirie et les grandes composantes de l'éco quartier.