DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

Commune de CASTRIES

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION DE PROJET PORTANT SUR L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET IMMOBILIER « LES LAVANDIÈRES » EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CASTRIES

Rapport du commissaire enquêteur

ANNEXES

Application de l'arrêté du Préfet de l'Hérault N° 2020-I-045 du 16 janvier 2020

Monsieur Alain de BOUARD, Commissaire Enquêteur

Annexe 1

Plan de situation de Castries

Annexe 2

Montpellier Méditerranée Métropole

CHARTE DE GOUVERNANCE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

24/11/2014

Modalités de collaboration entre la Métropole et les Communes

3. LES PRINCIPES MIS EN ŒUVRE DANS LE CADRE DES EVOLUTIONS DES PLU COMMUNAUX (PHASE TRANSITOIRE)

Dans l'attente d'un PLUI exécutoire, il est nécessaire de faire évoluer les documents d'urbanisme communaux en vigueur pour permettre d'exprimer de nouveaux projets communaux, d'adapter leurs règles à la résolution de situations de terrain et de réaliser des projets d'aménagement et de construction. La responsabilité de ces évolutions incombe à la Métropole en vertu du transfert de compétence.

A cet effet, il est convenu que la Métropole réalise les évolutions, souhaitées par les Communes, des PLU communaux dans la mesure où celles-ci seraient compatibles aux documents de rang supérieur, en particulier SCOT, PDU et PLH et ne seraient pas contradictoires aux principes et objectifs débattus dans la construction du projet métropolitain.

Pour chacune de ces procédures, une réunion préalable entre la Commune concernée et la Métropole sera organisée afin de prendre en compte les attentes de la Commune et de convenir ensemble des dispositions précises dans lesquelles seront conduites cette procédure et l'élaboration de ce document. Par la suite, des échanges réguliers seront nécessaires jusqu'à l'approbation du dit document.

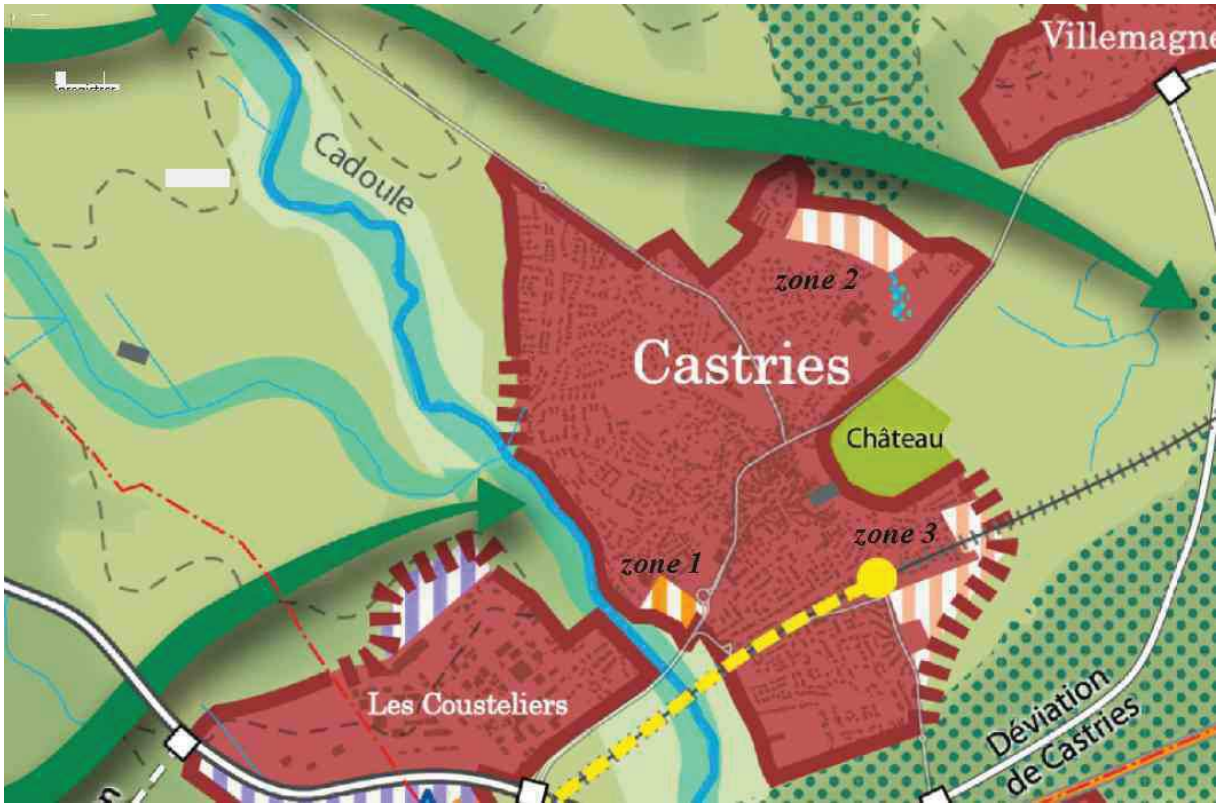
Les modalités de collaboration concernant les procédures d'évolutions des PLU communaux (poursuite des démarches engagées par les Communes avant le 1er janvier 2015 ou conduite de nouvelles procédures par la Métropole après le 1er janvier 2015 dans l'attente du PLUI) sont spécifiques par rapport à celles proposées pour l'évolution du PLUI. En effet, chaque conseil municipal concerné sera consulté aux différentes étapes de la procédure d'évolution du PLU communal.

Phase de la procédure PLU communal	Dispositions du code de l'urbanisme	Modalités de collaboration
Poursuite de la révision d'un PLU communal engagée par une commune avant le 1er janvier 2015	*Engagement de la révision par la commune avant le 1er janvier 2015 :* *« Dans les autres cas, le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, le cas échéant en collaboration avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre »* ***Article L.123-6 du CU*** *« La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation … »* ***Article L.123-6 du CU***	Les modalités de cette collaboration sont établies dans la présente charte. Celle-ci a été examinée en Conférence des Maires, puis soumise pour avis aux Conseils Municipaux des 31 Communes préalablement à l'approbation du Conseil Métropolitain.
Débat sur les orientations du PADD	*« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'EPCI et des conseils municipaux […] sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme ».* ***Article L.123-9 du CU*** *« Le débat prévu au premier alinéa de l'article L. 123-9 est organisé au sein des conseils municipaux des communes couvertes par le projet de PLU ou concernées par le projet de révision ».* ***Article L.123-18 du CU***	
Arrêt du projet de PLU communal	*« L'organe délibérant de l'EPCI […] arrête le projet de PLU ».* ***Article L.123-9 du CU***	Préalablement à l'arrêt du projet du PLU communal par le Conseil Métropolitain, celui-ci est soumis pour avis simple au Conseil Municipal concerné.
	« Le débat prévu au premier alinéa de l'article L. 123-9 est organisé au sein des conseils municipaux des communes couvertes par le projet de PLU ou concernées par le projet de révision. Le projet arrêté leur est soumis pour avis. Cet avis est donné dans un délai de trois mois ; à défaut, il est réputé	

	*favorable ». **Article L.123-18 du CU***	
Mise à l'enquête publique du projet de PLU communal	*« Le projet de PLU arrêté 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 […]. Le dossier soumis à l'enquête comprend, en annexe, les avis recueillis en application des articles L. 121-5, L. 123-8, L. 123-9, et, le cas échéant, du premier alinéa de l'article L. 123-6 ».* *Après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête sont présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'EPCI ».* ***Article L.123-10 du CU***	Après l'enquête publique réalisée, les avis, les observations du public et le rapport du commissaire d'enquête sont présentés au Conseil Municipal concerné..
Approbation du PLU communal	*« Ensuite, l'organe délibérant de l'EPCI approuve le projet de PLU à la majorité des suffrages exprimés, en tenant compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête.* *Lorsque le PLU est approuvé par une métropole, ou par la métropole de Lyon, le conseil de la métropole l'approuve à la majorité simple des votes exprimés ».* ***Article L.123-10 du CU***	Préalablement à l'approbation du PLU communal par le Conseil Métropolitain, le PLU tenant compte éventuellement des remarques et avis formulés pendant l'enquête publique est soumis à l'avis simple du Conseil Municipal concerné.
Procédure de révision allégée d'un PLU communal engagé par une commune avant le 1 er janvier 2015	*« Les maires de ces communes sont invités à participer à l'examen conjoint, prévu au septième alinéa de l'article L. 123-13 en cas de révision du PLU, et au premier alinéa de l'article L. 123-14-2 en cas de mise en compatibilité avec une déclaration*	Pour une procédure de révision allégée: Préalablement à l'arrêt de la révision « allégée » par le Conseil Métropolitain, le projet est présenté en Conférence des Maires.

	d'utilité publique ou une déclaration de projet. En cas de modification, le projet leur est notifié dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-13-1 ». ***Article L.123-18 du CU***	
Procédure de modification ou mise en compatibilité d'un PLU communal engagée par une commune avant le 1 er janvier 2015 ou par la Métropole après le 1er janvier 2015	*« Les maires de ces communes sont invités à participer à l'examen conjoint, prévu au septième alinéa de l'article L. 123-13 en cas de révision du PLU, et au premier alinéa de l'article L. 123-14-2 en cas de mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique ou une déclaration de projet. En cas de modification, le projet leur est notifié dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-13-1 ».* ***Article L.123-18 du CU***	<u>Pour une procédure de mise en compatibilité :</u> Préalablement à la réunion d'examen conjoint des PPA organisée par la Métropole, le projet est soumis à l'avis simple du Conseil Municipal concerné. <u>Pour une procédure de modification :</u> Préalablement à la notification aux personnes publiques associées du PLUI, le projet de modification est soumis à l'avis simple du Conseil Municipal concerné.

ANNEXE 3



Les zones d'extensions urbaines mixtes sont destinées à accueillir des logements, et une part de l'activité principalement tertiaire, du commerce, des équipements collectifs et services publics, et ponctuellement des grandes infrastructures routières.

zone 1 : mixte d'intensité intermédiaire (surface de plancher ≥ 4.000 m²/ha ou ≥ 30 logements/ha)

zones 2 et 3 : mixte d'intensité inférieure (surface de plancher ≥ 2.000 m²/ha ou ≥ 20 logements/ha)

Schéma de Cohérence Territoriale

Montpellier Méditerranée Métropole

Annexe 4

PROGRAMME LOCAL DE 2019/2024 L'HABITAT

Document adopté par
le Conseil de Métropole du 18 novembre 2019

Montpellier Méditerranée Métropole

CASTRIES

DONNÉES DE CADRAGE

Données socio-démographiques

	Castries		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	**6 041** 1,0%		**457 839** 1,9%	
dont due au solde naturel	57	0,2%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	232	0,8%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans	1 415	23%	89 549	20%
évolution annuelle moyenne 2010-2015	0,6%		1,6%	
75 ans et plus	506	9%	31 475	8%
évolution annuelle moyenne 2010-2015	0,5%		1,9%	
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	**2 482** 0,9%		**220 126** 2,5%	
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,4	0,02	2,1	-0,06

Données socio-économiques

	Castries	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	62%	54%
Médiane des revenus disponibles	22 838€	20 036€
Taux de pauvreté*	9,1%	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015
**Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).*

Données habitat

	Castries		Montpellier Méditerranée Métropole	
Indice de construction 2013-2017*	9,5		13	
Logements construits avant 1975	33%		38%	
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	10,7%	360	18,8%	12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34
**Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants*

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018

La production de logements neufs

	Castries		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	**480**	**80**	**30 000**	**5 000**
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	281	56	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

La production locative sociale

	Castries		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	**222**	**37**	**9 000**	**1 500**
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	131 soit 42%		9 526 soit 28%	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales…).

450 à 480 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne
75 à 80 logements par an.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 33% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 450 À 480 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 480 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34058_1	Les Lavandières - Entrée de ville	4,3	300
34058_2	Les Saurèdes	2,0	36
34058_3	Projet Guiraud (Terres du soleil)	0,3	35
34058_4	Pojet Chambon	0,2	20
34058_5	Projet Vinci	0,3	34
Capacités de production de logements dans les projets connus			**425**
Les gisements potentiels			**55**
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			**-**
			480

Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Située sur la principale zone d'extension urbaine inscrite au SCoT, l'opération « Les Lavandières - entrée de ville » constituera le principal secteur de développement résidentiel programmé au cours de la période 2019-2024
- Au-delà des opérations connues, des gisements fonciers émanant d'opérations de réinvestissement urbain ont été identifiés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi correspondant à une capacité de production de 60 logements sur la période 2019-2024

Préconisation

- Mobiliser une partie du foncier de la commune pour permettre la réalisation du projet «Les Lavandières» et ainsi atteindre les objectifs de création de logements locatifs sociaux

Les outils règlementaires

État des lieux

- Procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en cours sur le secteur des Lavandières : environ 300 logements sur 2019-2024, dont 33% de LLS
- Servitude de mixité sociale (état des lieux)
  - En zone UA, UB, UD : Tout programme de logements comportant 600 m² ou plus de 600 m² de surface de plancher (SdP) devra obligatoirement affecter un tiers au moins de la SdP totale à des LLS
  - En zone IIAU : Les programmes globaux de logements des opérations d'aménagement d'ensemble de chacun des secteurs IIAU1, IIAU2 et II AU3 devront comporter a minima un tiers de logements locatifs aidés

Préconisations

- Perspective d'évolution du PLU communal (échéance envisagée) Les Lavandières : approuver la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU dans le courant du 1er semestre 2019
- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre e l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
  - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 33% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 600 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, étudier la mise en place des ERL afin de permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation

Les outils d'aménagement opérationnel

État des lieux

- ZAC des Saurèdes en cours de réalisation : 30 logements restant à produire sur la période 2019-2024

État des lieux

- Maîtriser les délais de mise en oeuvre des opérations notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement :
  - permis d'aménager : Les Lavandières
  - permis de construire : Terres du Soleil, Projet Chambon, Projet Vinci

Annexe 5

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE L'HERAULT

Conseillers en exercice	Ont assisté à la séance	Ont pris part au vote
29	29	28

Date de la convocation
23/07/2010

Date d'affichage
23/07/2010

N° et objet de la délibération
DELIBERATION N° 10/046

APPROBATION DES PERIMETRES DE PROTECTION MODIFIES (PPM) DES MONUMENTS HISTORIQUES

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE CASTRIES

Séance du 29 JUILLET 2010

L'an **DEUX MILLE DIX**
et le **VINGT-NEUF JUILLET**
à **21 heures 00**, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ces séances, sous la présidence de Monsieur Gilbert PASTOR, maire

PRESENTS : M. PASTOR Mme VASSAS MEJRI M. CLAUZON Mme MAINADIER M. GRANERO Mme GALLOIS M. RICHARD M. ESCURET M. FORNARELLI Mme GUERIN ARTAL M. PRIU M. SALLES Mme COSTES M. DALAINE M. CHAUVET Mme HAAS MOUCHEBOEUF M. FONTANARI Mme JANIN M. FORTUNATO M. BOURRAT M. COUDERC Mme MASSOT

ABSENTS REPRESENTES :
Mme LEMAISTRE par Mme VASSAS MEJRI
M. BONNAFY DEROYS par M. SALLES
Mme VILLENEUVE par M. PASTOR
Mme NICOLLE par Mme COSTES
Mme PASQUET GOMEZ par Mme GALLOIS
M. HUBICHE par M. FONTANARI

PREFECTURE DE L'HERAULT
REÇU LE :
10 AOUT 2010
BUREAU DU COURRIER

ABSENTE : Mme VINCENT

Monsieur Clauzon est élu secrétaire de séance

Madame Mejri, 1ère adjointe, rappelle à l'assemblée que la commune de Castries est soumise à une servitude d'utilité publique spécifique qui concerne la protection, la conservation et le maintien de la valeur patrimoniale des quatre monuments historiques suivants :

- l'aqueduc de Castries,
- le Château et son parc,
- les vestiges de l'ancienne église paroissiale,
- le pont sur la Cadoule.

Cette servitude a été établie par un périmètre de 500 m autour des monuments concernés.
Elle peut, de par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) et dans le cadre de la révision du PLU, être modifiée de manière à désigner les ensembles d'immeubles et les espaces qui participent à l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité.
De nouveaux périmètres de protection modifiés (PPM), proposés par l'architecte des Bâtiments de France en accord avec la commune, ont donc fait l'objet d'une étude. Ces nouveaux périmètres de protection des monuments historiques ont ensuite été soumis à une enquête publique du 12 avril 2010 au 19 mai 2010, conjointement à celle concernant la 3ème révision du PLU.
Dans son rapport du 19 juin 2010, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable quant à ce dossier.
Madame Mejri demande au conseil d'approuver les nouveaux périmètres de protection des monuments historiques tels que présentés dans le dossier d'enquête publique et de les intégrer au dossier de 3ème révision du POS dénommé de PLU de la commune, au titre des servitudes d'utilités publiques, conformément à l'article L 126.1 du code de l'urbanisme.

Acte rendu exécutoire
après dépôt en préfecture
le 10/08/2010

et publication ou notification
le 10/08/2010

.../...

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité,

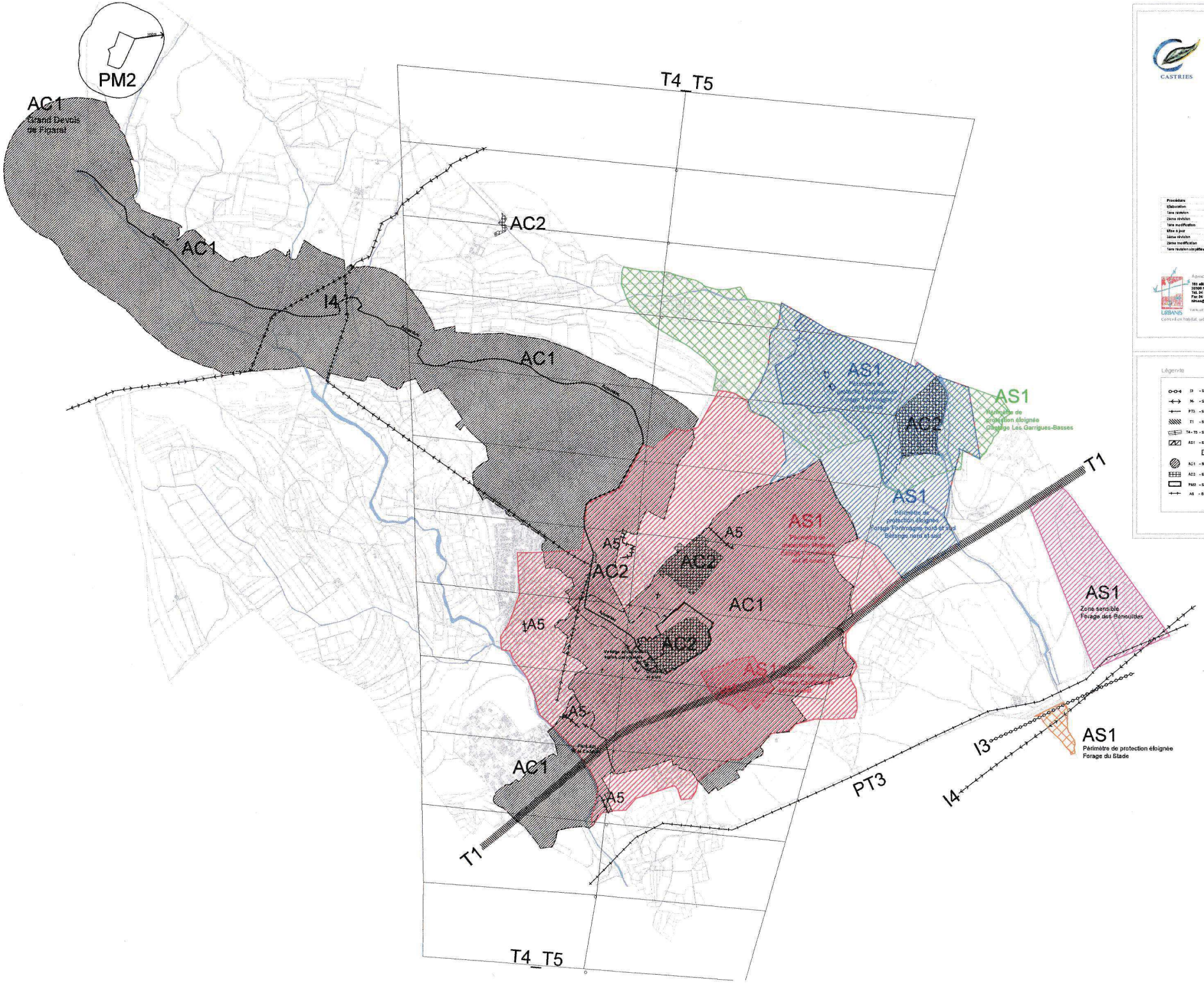
- APPROUVE les nouveaux périmètres de protection des monuments historiques tels que présentés dans le dossier d'enquête publique.
- DECIDE de les intégrer au dossier de 3ème révision du POS dénommé de PLU de la commune, au titre des servitudes d'utilités publiques, conformément à l'article L 126.1 du code de l'urbanisme.

ET ONT SIGNE TOUS LES MEMBRES PRESENTS

Le Maire

MAIRIE de CASTRIES 34 (HERAULT)

G. PASTOR



CASTRIES

Plan Local d'Urbanisme

6.1.2 - Plan des Servitudes d'Utilité Publique

1/6 000ème

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration			24.02.1982
1ère révision			25.05.1992
2ème révision			19.09.2001
1ère modification			03.03.2003
Mise à jour			07.06.2004
3ème révision	27.06.2007	09.12.2009	28.07.2010
2ème modification			09.12.2008
1ère révision simplifiée	11.12.2009		21.12.2009

Agence de Nîmes
180 allée de Mondrique Lafitte
30000 NÎMES
Tél. 04 66 29 37 03
Fax 04 66 38 09 79
nimes@urbanis.fr
www.urbanis.fr
URBANIS
Conseil en habitat, urbanisme et développement

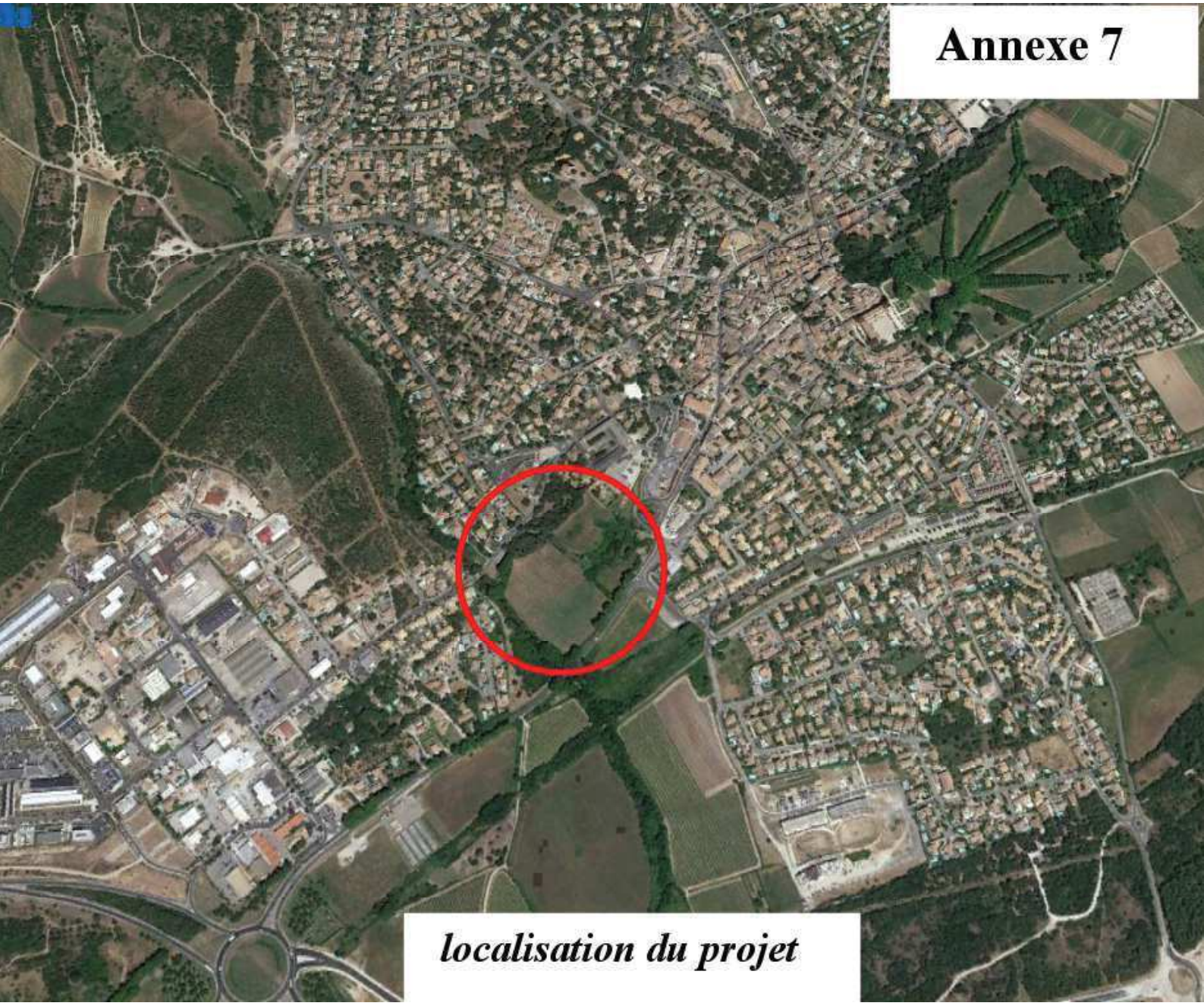
Mairie
6 av Promenade
34160 CASTRIES
Tél. 04 67 91 20 58
Fax 04 67 91 28 51

Légende

- I3 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de gaz
- M4 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.
- PT3 - Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications
- T1 - Servitudes relatives aux chemins de fer
- T4 - T5 - Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage
- AS1 - Servitudes de protection des eaux potables (périmètre de protection rapprochée / éloignée)
- Périmètre de protection éloignée n'ayant pas fait l'objet d'une DUP
- AC1 - Servitudes de protection des monuments historiques
- AC2 - Servitudes de protection des sites et monuments naturels
- PM2 - Servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement
- A5 - Servitudes attachées aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement

Annexe 6

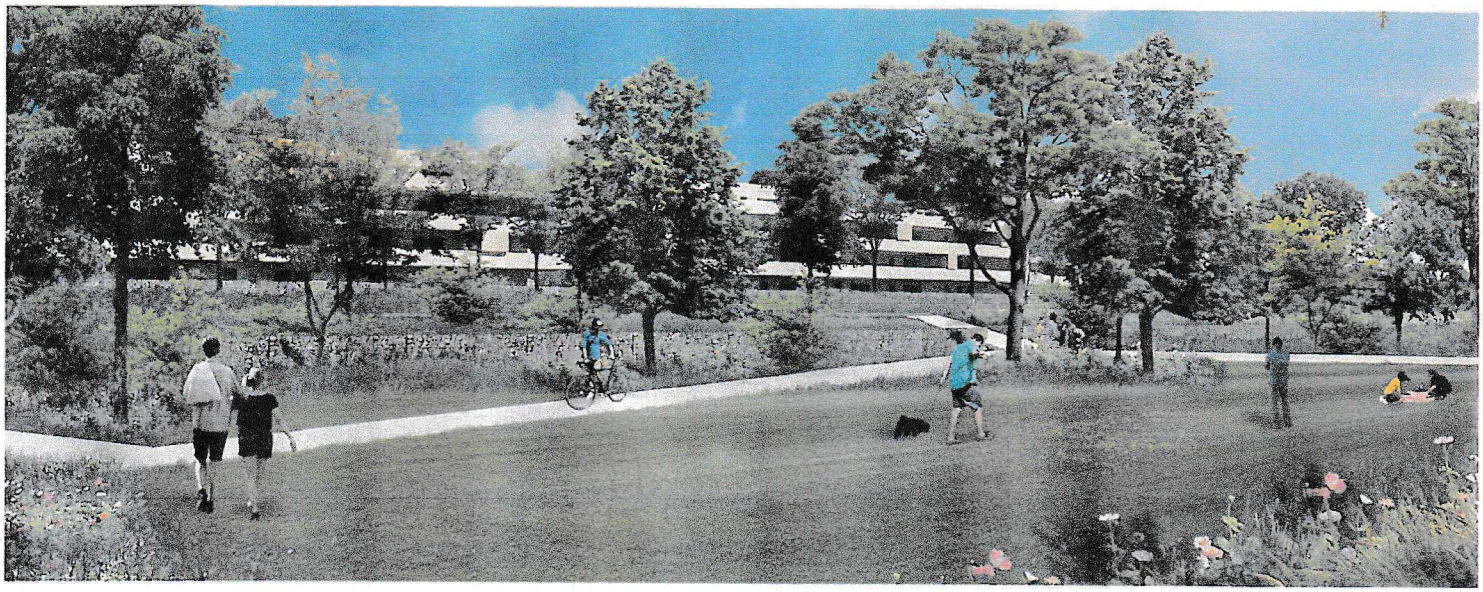
Annexe 7



localisation du projet

Annexe 8

Procès-Verbal de l'Examen conjoint



Déclaration de projet pour Mise en Compatibilité du PLU de Castries

- Entrée de ville Ouest -

Le 01/10/19

1| Personnes présentes

Présents :

- Mme MEJRI, 1ere adjointe au Maire de Castries
- M.BENOIT, Directeur Général des Services, commune de Castries
- Mme DEXET, Directrice de l'urbanisme, commune de Castries
- Mme FORNARELLI, Service urbanisme, commune de Castries
- Mme ROUX-LAGET, Responsable unité planification service territoire urbanisme, DDTM 34
- Mme MOREL, Chargée d'étude Urbanisme, conseil départemental de l'Hérault
- Mme FRIOL, Directrice planification, Montpellier Méditerranée Métropole
- M. DELAPORTE, chargée de secteur planification, Montpellier Méditerranée Métropole
- M. MASSOT, Directeur FDI Promotion
- M. DEVAUX, MDR Architecture
- M. ALBERT, MEDIAE
- Mme MELLET, SCE Ateliers UP+
- Mme SECHINFFON, SCE Ateliers UP+

Excusés :

- M. PAILHES, Chambre d'Agriculture de l'Hérault,
- M. PASTOR, Maire de Castries

Absents :

+ Préfecture Département de l'Hérault
+ Préfecture Région Occitanie
+ Chambre des Métiers
+ Chambre de commerce et d'industrie
+ Conseil Régional

2| Objet de la réunion

Objet : Réunion d'examen conjoint dans le cadre de la procédure de déclaration de projet du secteur d'entrée de ville Ouest de Castries, valant mise en compatibilité du PLU de Castries.

Cette procédure induit un examen conjoint (Article L.153-54 Code de l'urbanisme) auquel ont été associées les personnes publiques.

Ordre du jour :

- Présentation du projet et de sa justification au regard de son intérêt général;
- Modifications apportées au document d'urbanisme en vigueur (PLU du 27 mai 2013 ayant fait l'objet de trois modifications et d'une déclaration de projet, dont la dernière approbation date du 31 mars 2015).

3| Introduction par Mme MEJRI, 1ere Adjointe au Maire de Castries

Le projet présenté est stratégique pour la Commune, car il permet de revaloriser l'entrée de ville.

La commune de Castries compte aujourd'hui un nombre insuffisant de logements locatifs sociaux. Cette situation est handicapante pour la commune puisqu'il existe un réel besoin. L'opération objet de la présente déclaration du projet constitue un levier pour accroître le parc de logements locatifs sociaux sur la commune. Ce projet sera doté d'une résidence sénior sociale, d'une crèche, de locaux commerciaux ou de service, et en conséquence, il participera au développement d'une mixité sociale de qualité.

Le projet a déjà fait l'objet d'un examen conjoint en 2017.

4| Retour sur les principaux éléments issus de la présentation

Contexte communal :

- Une offre en logements en décalage par rapport aux besoins de certains profils de la population communale.
- Un contexte sous tension : une moyenne constatée de 80 nouveaux habitants par an sur la commune, avec une hausse constante du prix du foncier et une raréfaction des extensions.
- Une Commune en situation de déficit en logements locatifs sociaux et des objectifs règlementaires qui imposent une production de logements, notamment locatifs sociaux (PLH, objectifs triennaux, loi SRU…).

Intérêt général du projet :

L'intérêt général du projet se dégage au regard de ses effets :

- Il apporte une réponse aux besoins de production de logements locatifs sociaux : production d'environ 115 logements locatifs sociaux qui permettront de répondre aux objectifs de production en logements affichés dans les documents d'urbanisme supérieurs (PLU/SCoT) et imposés par les lois.

- Il garantit l'atteinte des objectifs fixés dans les documents de planification supérieurs (SCoT, PLH) : l'opération comprendra 350 logements dont 33% de logements locatifs sociaux (LLS), sur un secteur identifié au SCoT.

- Il s'adapte aux besoins de certains ménages connaissant des difficultés pour s'installer sur la commune : création de logements diversifiés (taille, type d'accession...) et services adaptés (crèche, logements séniors).

- Il offre des logements de qualité pour les séniors avec en parallèle la mise en place d'une salle multi activités dédiée au renforcement du lien social sur la commune.

- Il crée une connexion entre les quartiers Est et Ouest et favorise les déplacements doux : valorisation de l'entrée de ville et du centre.

- Il propose une crèche (mode de gestion à définir) pour répondre aux besoins des familles sur ce type d'accueil.

L'intérêt général du projet se dégage également au regard de ses faibles incidences sur l'environnement :

- Le site est aujourd'hui une friche urbaine partiellement inondable où aucune culture agricole ne pourrait être accueillie (zone AU, zone insérée dans le tissu urbain, ...).

- Il est compatible avec les documents de planification supérieurs (SCoT, PLH, SDAGE).

- Il améliore le fonctionnement hydraulique et la gestion des eaux pluviales du bassin versant.

- Des mesures sont mises en place pour réduire l'impact du projet sur l'environnement :

  + Création de noues et de bassins de rétention pour compenser l'imperméabilisation des sols,
  + Préservation du fonctionnement hydraulique de la Cadoule,
  + Espaces végétalisés intégrés au projet,
  + Berges de la Cadoule préservées,
  + Boisement au Nord conservé,
  + Imperméabilisation limitée par l'utilisation de matériaux perméables
  + Aspect des bâtis adapté au contexte architectural.

Mise en compatibilité du document d'urbanisme :

Le projet d'entrée de ville est compris dans la zone IIAU3 et exclut le sous-secteur IIAU3a. La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) porte sur la modification du sous-secteur IIAU3a et sa transformation en zone IIAU4 de manière à proposer des règles de gabarit propres à la zone IIAU3 qui permettent d'intégrer l'opération dans l'environnement urbain et de composer une véritable entrée de ville. Elle nécessite également une modification de l'OAP et du PADD.

L'urbanisation de la zone reste conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble mais à l'échelle de chaque sous-secteur de la zone.

5| Remarques et observations des Personnes Publiques Associées

A | Conseil Département de l'Hérault

+ Le Conseil Départemental informe que le (PGRE) Plan de Gestion des Ressources en Eaux a été mis à jour et demande s'il a été pris en compte.
La Métropole précise que c'est un élément qui est pris en compte dans la révision en cours du SCoT et confirme la bonne adéquation besoins/ressources, à l'échelle métropolitaine et dans le futur PLUi.
La DDTM souligne que c'est une question importante qui sera regardée de manière particulière lors de l'analyse du dossier loi sur l'eau (DLE).

+ Le Conseil Départemental informe qu'une partie des parcelles du projet a fait l'objet d'un recensement dans le cadre de l'étude des prairies alluviales et qu'il faudrait en favoriser le maintien, mais que cela ne remet pas en cause le projet.
MDR précise que le bord de la Cadoule a fait l'objet d'une mesure d'évitement. Cette zone ne sera pas impactée par le projet. Elle restera vierge de tout aménagement.
La commune précise que les abords de la Cadoule lui seront rétrocédés par l'aménageur.

B | DDTM de l'Hérault

+ La DDTM demande des précisions sur la crèche, les logements séniors et les commerces.
La commune précise que le projet comportera une crèche privée. La commune comporte actuellement une crèche publique mais les besoins sont croissants. La résidence sénior sera gérée par la mairie. La commune souhaite réaliser un quartier à vivre. Sur ce secteur, il manque un espace d'accueil des séniors. L'opération permettra de créer une continuité, entre le quartier au nord de celui-ci et le reste de la ville.
MDR précise que des commerces de proximité avec une mixité des fonctions sont prévus.

+ La DDTM souligne le fait que la connexion des modes doux de l'opération avec le reste de la ville aurait pu être travaillée.
Pour la commune c'est une demande croissante des administrés qu'il est nécessaire de considérer.
SCE précise que la procédure de la déclaration de projet est centrée sur le projet et permet seulement une mise en compatibilité des éléments du projet au sein du PLU.
MDR souligne le fait que le projet amorce une réflexion sur l'usage et l'incitation aux modes doux sur la commune.

+ La DDTM demande de préciser la localisation des terrains de compensation relatifs aux espèces protégées.
MDR précise que 6ha au nord de la commune vont être alloués pour réaliser la compensation. La compensation fera l'objet d'un plan de gestion.
La commune précise que ce plan de gestion sera probablement établi avec l'ONF.

+ La DDTM voudrait que le projet (plan masse) et le zonage PPRi soient superposés pour une meilleure lecture.
MDR dispose des éléments et réalisera la cartographie.

+ Le Service Risques de la DDTM souligne que la crue de 2014 est plus importante que le niveau des plus hautes eaux du PPRI (à 44.90 m NGF). Il souhaite que le PAC, réalisé à la suite de cette crue qui porte les plus hautes eaux à 45.15 m NGF, soit pris comme valeur de référence pour la réalisation du projet.
MEDIAE précise que pour réaliser le projet, le SYMBO (crue centennale) a été pris en compte. Dans les différents échanges avec la DDTM, au titre de l'Autorisation Environnementale, cette demande n'a jamais

été formulée. Pour MEDIAE la cote 45.15 m NGF ne peut pas être appliquée sur la totalité du site, seulement au droit du pont. Il est étonné que ces données ne soient pas connues du SYMBO.

+ La DDTM sait que ce point n'a jamais été abordé jusqu'à présent mais l'hydrographie et le risque sont des éléments majeurs du projet. C'est la valeur 45.15 m NGF qui est à prendre en compte et tous les rez-de-chaussée des bâtiments devront se situer 30 cm haut dessus. La crèche et la résidence séniors sont des éléments qui doivent absolument se situer au-dessus de la cote 45.15 m NGF. Ces éléments ne remettent pas en cause le projet mais doivent être pris en compte.
MDR précise qu'un travail de déblais/remblais hors de la zone inondable est réalisé. Il permet de porter la côte des bâtiments à 46 m NGF minimum. La crèche et la résidence séniors se situent au nord du projet avec un niveau de plancher à 47.8 m NGF.
La métropole confirme que le projet se situe en dehors de la zone inondable du PPRI et au-dessus de la crue centennale.
La DDTM demande de modéliser la zone inondable sur la base de la PHE crue 2014 et de la crue exceptionnelle Papi Or.
MEDIAE précise que la crue millénale ne peut pas être prise en compte sur l'ensemble du périmètre du projet mais qu'ils se rapprocheront des services risques de la DDTM pour intégrer leur demande.

+ La DDTM conseille la préservation de la ripisylve et du boisement de Chênes au nord du projet par un outil de préservation (L151-23 du code de l'urbanisme). Vis-à-vis de la population, conserver ces éléments remarquables est un gage de qualité.
La métropole souligne que ces éléments sont repérés au sein de l'OAP, mais que, si la commune le souhaite, une protection règlementaire dans le règlement graphique de PLU pourrait être instaurée.
MDR précise que l'état d'avancement du projet permet de déterminer précisément les secteurs protégés puisqu'ils sont préservés dans le projet.

+ La DDTM demande quel est le devenir de l'alignement de platanes qui se situe en dehors du périmètre de l'OAP ?
MDR précise que le règlement du PLU impose un retrait de 5m de la voie métropolitaine (ancienne D610). Le retrait depuis la voie, la mise en place de bassins et d'un recul paysager permettent de conserver les platanes.
La commune précise que ces questions ont été évoquées lors de la concertation au public dans le cadre de la purge du droit d'initiative. Elles ont été prises en compte même si elles ne sont pas retranscrites dans le dossier de déclaration de projet (car hors périmètre de l'opération objet de la déclaration de projet).

+ La DDTM précise que le traitement de l'entrée de ville aurait pu être mieux explicité dans le dossier.

+ Le secteur du projet se situant en contiguïté du périmètre du site inscrit du château de Castries et dans le périmètre monument historique du pont de la Cadoule, la DDTM précise que le porteur du projet doit se rapprocher de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) même si elle sait que cela a déjà été fait.

C | Montpellier Méditerranée Métropole (3M)

La Métropole suit le dossier depuis 2015. C'est une opération charnière en entrée de ville qui va permettre de répondre aux besoins en logements sur la commune.
Le projet d'entrée de ville est qualitatif et la procédure de déclaration de projet est bien réalisée.

La Métropole de Montpellier émet un avis favorable au dossier.

D | Chambre d'Agriculture de l'Hérault

+ La chambre d'agriculture, par courriel nous informant de son indisponibilité, nous a fait parvenir ses questionnements.
+ Elle s'interroge sur la maitrise du foncier.

La Commune : Le foncier est détenu à parts égales entre des personnes privées et la commune.

+ Le site de 4ha présente selon la chambre d'agriculture une vocation d'élevage et de cultures pérennes et pas seulement de « friches herbacées ». Une analyse agricole spécifique a-t-elle été réalisée afin d'évaluer l'impact de l'activité agricole ? Si ce n'est pas le cas, des éléments agricoles sont attendus afin d'apprécier l'enjeu et les mesures compensatoires agricoles à engager.

La commune indique que le secteur est classé en zone IIAU3 depuis de nombreuses années. Depuis plusieurs années, la vocation en zone agricole de ces terres s'est perdue (pas d'élevage, pas de culture pérenne) et par ailleurs la commune acquière régulièrement des parcelles en zones agricole et naturelle susceptibles d'accueillir des projets agricoles.
D'autre part, la Métropole précise que le secteur est trop enclavé à l'intérieur de l'agglomération pour permettre l'installation d'une agriculture pérenne. La réalisation du projet sur ce secteur aura un impact limité sur la consommation des terres agricoles. A l'échelle de la commune de Castries, la révision du SCoT a été l'occasion de réduire les sites d'extension urbaine pour préserver les espaces naturels et agricoles. Le secteur a été confirmé comme un secteur de développement, au regard de son moindre impact.
La DDTM souligne que la localisation du projet (en entrée de ville, en dent creuse) est préférable par rapport à une extension urbaine en zone agricole.
L'avis de la Chambre d'agriculture, à recevoir, sera joint au dossier d'enquête publique et sera pris en compte.

6| Avis des participants

La Métropole et le Conseil Départemental émettent un avis favorable au projet.

La DDTM émet un avis favorable sous réserve que des compléments hydrauliques soient apportés. La question de la préservation des éléments paysagers n'est quant à elle pas rédhibitoire.

7| Conclusion

En conclusion, Madame MEJRI remercie les participants.

Elle souligne à nouveau l'importance de ce projet pour la commune.

Au stade de l'enquête publique, des éléments complémentaires seront apportés au dossier, notamment sur le renforcement de la qualité de l'entrée de ville par le maintien des platanes, mais aussi par de nouvelles plantations entre la voie et les premiers bâtiments. Les bords de la Cadoule et le bosquet de chênes seront protégés.

Ce dossier sera arrêté dans la séance du conseil municipal du 3 octobre 2019 et autorisera monsieur le maire à solliciter monsieur le préfet pour le lancement de l'enquête publique.

Annexe 9

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

17/12/2019

N° E19000244 /34

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision portant désignation d'un commissaire-enquêteur

Vu enregistrée le 17 décembre 2019, la lettre par laquelle Monsieur le Préfet de l'Hérault demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique préalable à la déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet immobilier "Les Lavandières" emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castries ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-5 ;

Vu la décision en date du 15 octobre 2018 par laquelle le Président du tribunal administratif a délégué M. Denis CHABERT, vice-président, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2019 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Alain DE BOUARD est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : L'indemnisation du commissaire-enquêteur sera assurée par la commune de Castries, responsable du projet, en application de la décision du président du tribunal administratif fixant les sommes qui lui sont dues.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Préfet de l'Hérault et à Monsieur Alain DE BOUARD.

Fait à Montpellier, le 17 décembre 2019.

Le magistrat-délégué,

Denis CHABERT

Annexe 10

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'HERAULT

Préfecture
Direction des Relations avec les Collectivités Locales
Bureau de l'Environnement
SP

Arrêté n° 2020-I-045 portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Castries concernant le projet immobilier dit "Les Lavandières"

Le Préfet de l'Hérault
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'urbanisme;

VU le code de l'environnement ;

VU la délibération n°2019/03-10/008 du 3 octobre 2019 par laquelle le conseil municipal de Castries valide la procédure et le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune pour le projet Les Lavandières;

VU le dossier soumis à la procédure d'enquête publique présenté par la ville de Castries;

VU le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 1er octobre 2019;

VU la décision n°E19000244/34 du 17 décembre 2019 de la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Monsieur Alain DE BOUARD en qualité de commissaire enquêteur ;

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de l'Hérault ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :
La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville du Castries concernant l'opération immobilière dite "Les Lavandières" est préalablement soumise à une enquête publique qui se déroulera du lundi 10 février 2020 à 9h00 au vendredi 13 mars 2020 à 17h00, soit pendant 33 jours consécutifs.

ARTICLE 2 :
La personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est Madame Dominique DEXET, Directrice du Service urbanisme et Foncier (Téléphone 04 67 91 28 64 - Courriel direction.urba@castries.fr).

ARTICLE 3 :
Le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Montpellier pour conduire cette enquête est Monsieur Alain DE BOUARD.

ARTICLE 4 :

le dossier d'enquête :

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête, comprenant notamment l'information sur l'absence d'avis de l'Autorité environnementale, de la région Occitanie et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, sera déposé et consultable :

- en mairie de Castries (service urbanisme, 2a Rue du Plan du Four), siège de l'enquête, aux heures d'ouverture au public. A titre indicatif, les bureaux sont ouverts au public du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h30, le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00,
- sur le site internet comportant le registre dématérialisé au lien suivant: https://www.democratie-active.fr/declaration-de-projet-emportant-mise-en-compatibilite-du-plu-de-castries-projet-les-lavandieres/
- sur le site Internet des services de l'État, au lien suivant : http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2
- sur un poste informatique mis à disposition du public en Préfecture de l'Hérault (le point numérique situé dans le hall de la Préfecture est accessible du lundi au vendredi de 8h30 à 15h30).

les observations et propositions du public :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant toute la durée de l'enquête, soit du lundi 10 février 2020 à 9h00 au vendredi 13 mars 2020 à 17h00 :

- sur le registre d'enquête déposé en mairie de Castries (service urbanisme, 2a Rue du Plan du Four), siège de l'enquête, suivant les horaires d'ouverture précités ;
- par voie postale au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre après les avoir visées, à l'adresse suivante :

Monsieur Alain DE BOUARD, commissaire enquêteur
«Projet immobilier Les Lavandières»
Mairie de Castries
4 avenue de la Promenade
34160 CASTRIES

- par voie électronique sur le site internet au lien suivant: https://www.democratie-active.fr/declaration-de-projet-emportant-mise-en-compatibilite-du-plu-de-castries-projet-les-lavandieres/
- auprès du commissaire enquêteur qui recevra, en personne, les observations et propositions du public lors de ses permanences :
    - lundi 10 février 2020 de 9h00 à 12h00,
    - mercredi 26 février 2020 de 14h00 à 17h00,
    - vendredi 13 mars 2020 de14h00 à 17h00.

-sur rendez-vous auprès du commissaire enquêteur pour toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

ARTICLE 5 :
Dès la publication du présent arrêté, toute personne en faisant la demande auprès de la Préfecture (Direction des Relations avec les Collectivités Locales-Bureau de l'Environnement) pourra obtenir à ses frais communication du dossier.

ARTICLE 6 :
Publicité sur site et en mairie

Quinze jours au moins avant le début de la procédure d'enquête et pendant toute sa durée et sauf impossibilité, il sera procédé par les soins du maître d'ouvrage, à ses frais, à l'affichage de l'avis annonçant cette enquête au public, dans le voisinage de l'opération, et visible de la voie publique.
L'avis d'enquête au public sera publié en caractères apparents conformément aux prescriptions fixées par les articles L123-10 et R123-11 du Code de l'environnement et aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

La mairie de Castries affichera l'avis d'enquête dans les mêmes délais sur les tableaux d'information du public prévus à cet effet.

Publicité dans la presse

Cette enquête sera également annoncée, quinze jours au moins avant son ouverture par les soins du Préfet de l'Hérault et aux frais du demandeur, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de l'Hérault et rappelée au plus tard dans les huit premiers jours de l'enquête.

Publicité sur le site internet

L'avis au public d'ouverture d'enquête publique sera publié sur le site Internet des services de l'État dans l'Hérault (www.herault.gouv.fr), quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute sa durée.

ARTICLE 7:
À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera mis à la disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.
Après la clôture de l'enquête, il rencontrera, dans un délai de huit jours, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera au Préfet de l'Hérault un rapport dans lequel seront relatés d'une part, le déroulement de l'enquête en ayant procédé à un examen des observations recueillies et, d'autre part, les conclusions motivées qui devront figurer dans des documents séparés en précisant si elles sont favorables, favorables avec réserves, ou défavorables.

Il transmettra le dossier d'enquête accompagné des documents sus-indiqués au Préfet de l'Hérault dans le délai réglementaire après avoir revêtu de son visa toutes les pièces qui le composent. Il remettra par ailleurs au président du tribunal administratif copie du rapport, des conclusions motivées qu'il aura émises.

Le Préfet de l'Hérault adressera une copie du rapport et des conclusions au maire de Castries ainsi qu'au président de Montpellier Méditerranée Métropole.

Les rapports et conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique à la Préfecture de l'Hérault (Direction des Relations avec les Collectivités Locales – bureau de l'environnement) et en mairie de Castries.

Ils seront également publiés sur le site internet des services de l'État dans l'Hérault (www.herault.gouv.fr), pour une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

ARTICLE 8:
À l'issue de la procédure:

- dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur, le conseil de Métropole de Montpellier Méditerranée Métropole pourra adopter la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Castries ;
- le conseil municipal de Castries pourra se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général du projet d'aménagement objet de l'enquête.

ARTICLE 9 :
Le Secrétaire général de la Préfecture de l'Hérault, le maire de Castries, le président de Montpellier Méditerranée Métropole et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Montpellier le 16 JAN. 2020

Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire général

Pascal OTHEGUY

Annexe 11

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'HERAULT

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE

à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Castries concernant le projet immobilier dit "Les Lavandières"

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Castries concernant l'opération immobilière dite "Les Lavandières" est préalablement soumise à une enquête publique qui se déroulera du lundi 10 février 2020 à 9h00 au vendredi 13 mars 2020 à 17h00, soit pendant 33 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Montpellier pour conduire cette enquête est Monsieur Alain DE BOUARD.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est Madame Dominique DEXET, Directrice du Service urbanisme et Foncier (Téléphone 04 67 91 28 64 - Courriel direction.urba@castries.fr).

le dossier d'enquête :
Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête, comprenant notamment l'information sur l'absence d'avis de l'Autorité environnementale de la région Occitanie et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, sera déposé et consultable :

- en mairie de Castries (service urbanisme, 2a Rue du Plan du Four), siège de l'enquête, aux heures d'ouverture au public. A titre indicatif, les bureaux sont ouverts au public du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h30, le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00,
- sur le site internet comportant le registre dématérialisé: https://www.democratie-active.fr/declaration-de-projet-emportant-mise-en-compatibilite-du-plu-de-castries-projet-les-lavandieres/
- sur le site Internet des services de l'État, au lien suivant : http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2
- sur un poste informatique mis à disposition du public en Préfecture de l'Hérault (le point numérique situé dans le hall de la Préfecture est accessible du lundi au vendredi de 8h30 à 15h30).

les observations et propositions du public :
Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant toute la durée de l'enquête, soit du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h30, le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 :

- sur le registre d'enquête déposé en mairie de Castries (service urbanisme, 2a Rue du Plan du Four), siège de l'enquête, suivant les horaires d'ouverture précités ;
- par voie postale au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre après les avoir visées, à l'adresse suivante :

Monsieur Alain DE BOUARD, commissaire enquêteur
«Projet immobilier Les Lavandières»
Mairie de Castries
4 avenue de la Promenade
34160 CASTRIES

- par voie électronique sur le site internet au lien suivant: https://www.democratie-active.fr/declaration-de-projet-emportant-mise-en-compatibilite-du-plu-de-castries-projet-les-lavandieres/

- près du commissaire enquêteur qui recevra, en personne, les observations et propositions du public lors de ses permanences :

  - lundi 10 février 2020 de 9h00 à 12h00,
  - mercredi 26 février 2020 de 14h00 à 17h00,
  - vendredi 13 mars 2020 de14h00 à 17h00.

- sur rendez-vous auprès du commissaire enquêteur pour toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

Toute personne en faisant la demande auprès de la Préfecture de l'Hérault (Direction des Relations avec les Collectivités Locales - Bureau de l'Environnement) pourra obtenir à ses frais communication du dossier .

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique à la Préfecture de l'Hérault (Direction des Relations avec les Collectivités Locales – bureau de l'environnement) et en mairie de Castries.

Ils seront également publiés sur le site internet des services de l'État dans l'Hérault (www.herault.gouv.fr), pour une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

À l'issue de la procédure:

- dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur, le conseil de Métropole de Montpellier Méditerranée Métropole pourra adopter la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Castries ;
- le conseil municipal de Castries pourra se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général du projet d'aménagement objet de l'enquête.

Annexe 12

Publications de l’avis d’enquête

dans la Presse

Annexe 13

Affichage de l'avis d'enquête

Annexe 14

Ville de Castries

CERTIFICAT D'AFFICHAGE et DE PUBLICATION

Nos réf : Affichage Urbanisme 2020-3

Le Maire de Castries

CERTIFIE

Que l'**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Castries concernant le projet immobilier dit les Lavandières**

A été affiché en Mairie de Castries et dans ses services annexes
du 24 janvier 2020 au 13 mars 2020 inclus
de manière permanente et continue

Fait à Castries, le 16 mars 2020

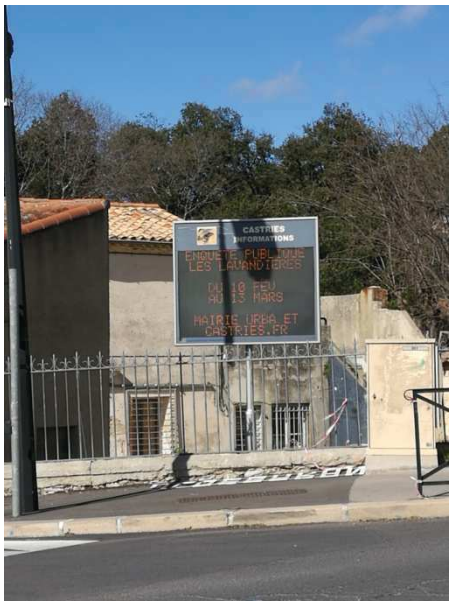
Le Maire

Gilbert PASTOR

MAIRIE DE CASTRIES R.F. 34 (Hérault)

HOTEL DE VILLE- Service Urbanisme - 4 av de la Promenade - 34160 CASTRIES
Tel : 04 67 91 28 62 – Fax : 04 67 91 29 69

Annexe 15



Castries

Ville de Castries

AGENDA

Février 2020

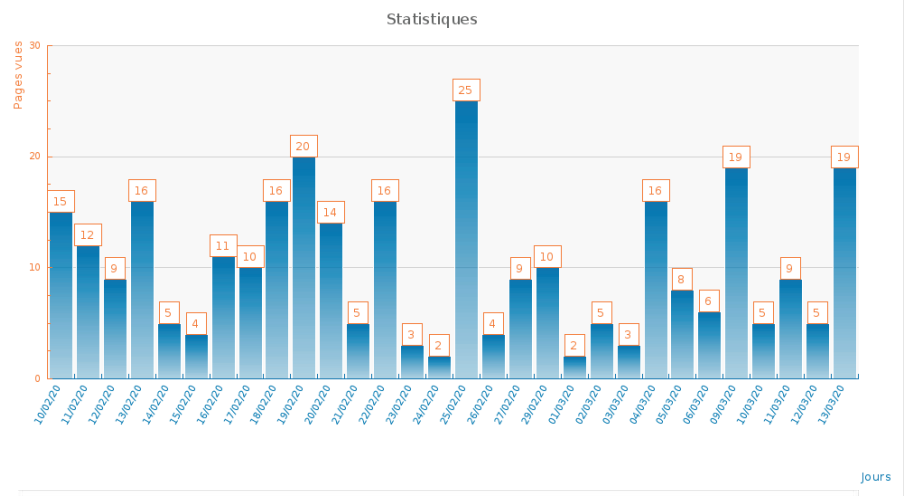
Samedi 1er	De 11h30 à 12h30	**Démonstration de gymnastique par l'Elan Gym GR** Entrée libre. Infos *www.elangymniquecantoncastriote.com*	Gymnase B. Bertaud
Samedi 1er	20h	**Le Nouvel an chinois du Tennis Club** Buffet, musique. 12 € adultes, 5 € enfants sur inscript. 04 67 87 35 10	Tennis club de Fondespierre
Samedi 1er	20h30	**Spectacle Flamenco *"Mi sueno andaluz"*** Par Lisa Carmen, Soy Flamenca. Entrée 12€ / 8€.	Foyer H. Paulet
Dimanche 2	De 7h à 14h	**Puces de Castries** Organisées par le Comité des fêtes *www.castries-animations.com*	Espace Gare
Mardi 4	15h	**Atelier Séniors *Ciné débat*** En partenariat avec la Médiathèque et l'équipe de St-Géniès	Médiathèque F. Giroud
Mardi 4	20h15	**Soirée ABM - *Into the ride* - VTT freeride du Mexique au Canada** Entrée à participation libre. Infos *www.abm-montpellier.fr*	Espace Gare
Mercredi 5	18h	**Conférence *"Jean Ranc, un Montpelliérain à la cour des rois"*** Autour de l'expo du Musée Fabre (du 25/01 au 26/04)	Médiathèque F. Giroud
Vendredi 7	Journée	**Date limite d'inscription sur la liste électorale** En mairie de Castries ou sur le site *www.service-public.fr*	Mairie
Vendredi 7	15h	**Atelier Séniors : *Jeux de société*** En partenariat avec la Médiathèque	Médiathèque F. Giroud
Du 10 au 14	De 8h à 17h	**Stage Multisports pour les 6-12 ans** Infos et inscriptions avec *So'Multisports 34* : 06 16 19 58 69	Gymnase B. Bertaud
Mercredi 12	Journée	**Journée *Vacances en famille* avec le CSM** Pic-nic et trampoline à Lattes. Inscription au CSM 04 67 16 24 42	Espace Gare
Samedi 15	16h	**Projection du film *"La promesse de l'aube"* d'Eric Barbier** Sur la relation entre Romain Gary et sa mère. Infos 04 67 10 43 80	Médiathèque F. Giroud
Du 19 février au 01 mars	Journées	**Tournoi de tennis 4e série** Infos et inscriptions 04 67 87 35 10	Tennis club de Fondespierre
Mercredi 19	17h	**L'heure du conte *"Berk, qu'est ce qu'on ne ferait pas par amour"*** Temps fort jeunesse spécial Saint-Valentin, dès 3 ans.	Médiathèque F. Giroud
Samedi 22	11h30	**Inauguration des travaux du Château** Tous les Castriotes sont invités à découvrir le château rénové !	Château des Castries
28, 29 février et 1er mars	Journées Soirées	**Le jumelage Castries - Volpiano fête ses 10 ans !** Programme bientôt sur *www.castries.fr*	Castries
Samedi 29	De 9h à 18h	**FISE - Etape qualificative pour le *Fise World Montpellier*** BMX freestyle - BMX flatland - Roller freestyle	Skate park
Samedi 29	20h30	**Spectacle *Little Bazar*** Chanson, poésie et humour. Libre participation. Infos 06 64 00 19 59	Foyer H. Paulet

Atelier Petite enfance
Mardis 9h30/ 10h45 La communale
Le 4 motricité, le 14 spéciale parents :
Stop aux crises avec intervenante
Infos CSM 04 67 16 24 42

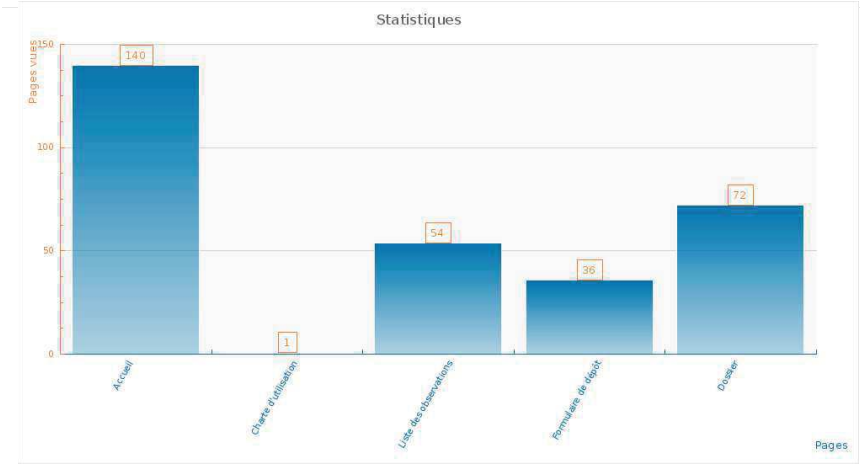
Enquête publique sur le projet d'aménagement Les Lavandières
Du lundi 10 février au vendredi 13 mars 2020
Dossier consultable au service urbanisme (2a, *rue du Plan du four*) et sur le site de la ville *www.castries.fr* - Permanences du commissaire enquêteur lundi 10/02/2020 de 9h à 12h et mercredi 26/02/2020 de 14h à 17h

Messages d'information

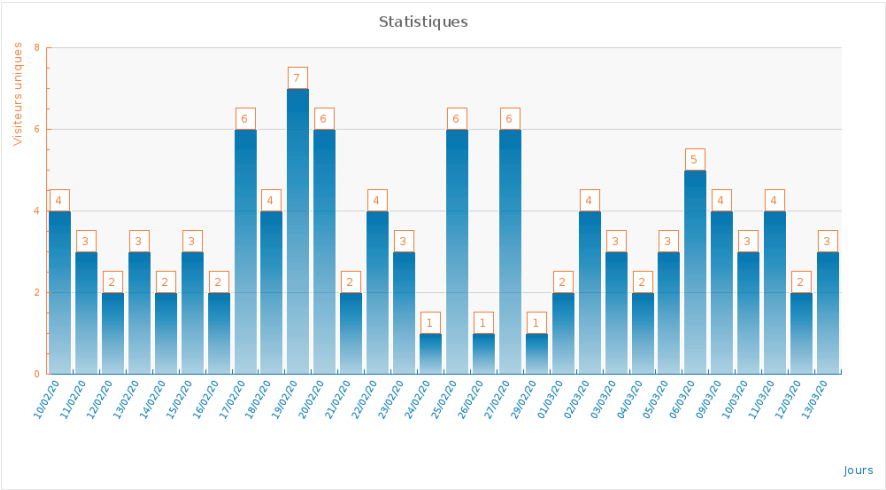
Annexe 16



Nombre de pages consultées par jour



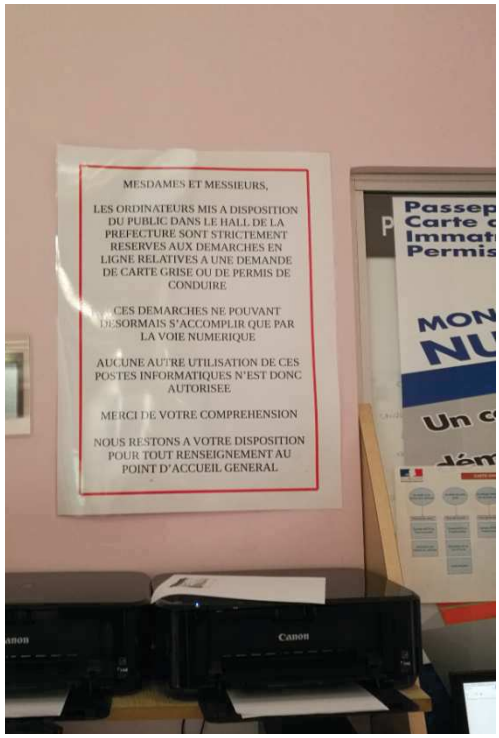
type de pages consultées par jour



visiteurs uniques par jour

Statistiques de consultation du site dématérialisé

Annexe 17



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L'HÉRAULT

Mis à jour le 23 octobre 2018

CHARTE D'UTILISATION DU POINT NUMERIQUE

Préambule

Suite à la dématérialisation des démarches administratives, la préfecture de l'Hérault met à votre disposition un point numérique afin d'assurer la continuité du service public.

Lorsque que vous sollicitez un médiateur numérique pour vous accompagner dans vos démarches, vous acceptez les conditions de la présente charte d'utilisation du point numérique.

1 *Engagement entre le médiateur numérique et l'usager*

- Le médiateur numérique accueille et accompagne l'usager dans sa démarche administrative en ligne, dans le respect des valeurs républicaines, des règles de politesse et de bonne conduite.

- L'usager respecte les mêmes règles de courtoisie et prend en compte les consignes formulées par le médiateur numérique pour réaliser sa démarche en ligne.

- L'usager accepte la prise en charge des personnes prioritaires.

2 *Bon usage du matériel informatique*

L'usager s'engage à :

- respecter le matériel informatique mis à disposition,

- à utiliser le matériel dans l'unique but d'accomplir ses démarches administratives,

- ne pas imprimer des documents personnels.

3 Responsabilités

- L'usager est responsable des informations saisies dans le cadre de sa démarche. En aucun cas le médiateur numérique ne sera tenu responsable en cas d'erreur de saisie.

- La préfecture n'ayant plus la compétence d'instruction et de délivrance des titres, l'usager prend acte qu'elle n'est pas responsable des délais de traitement qui sont variables d'une procédure à une autre. Ces délais doivent être suivis exclusivement sur le site de l'ANTS : www.ants.gouv.fr.

Préfecture de l'Hérault
Direction des Ressources Humaines et des Moyens
Bureau des Relations avec les Usagers

Point d'accès numérique dans le hall de la Préfecture

Annexe 18

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

COMMUNE DE CASTRIES

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION DE PROJET PORTANT SUR L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET IMMOBILIER « LES LAVANDIÈRES » EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CASTRIES

du 10 février au 13 mars 2020

Procès Verbal de Synthèse

A la clôture de l'enquête publique le 13 mars 2020 à 17 heures le commissaire enquêteur note que six observations ont été portées sur le registre papier d'enquête publique.
Le commissaire enquêteur note que 4 observations ont été recueillies sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique, une copie de chacune d'entre elles a été jointe au registre papier.
Plusieurs personnes se sont présentées lors des diverses permanences pour rencontrer le commissaire enquêteur et demander des précisions sur le projet, sans pour autant noter d'observation sur le registre d'enquête.
Le site dématérialisé dédié à l'enquête publique a été consulté à 104 reprises. Au total, 306 pages ont été vues et 300 fichiers ont été téléchargés.
La synthèse des observations est présentée en annexe au présent procès verbal.
Le responsable du projet dispose d'un délai de 15 jours à compter d'aujourd'hui pour adresser ses observations au commissaire enquêteur.

Fait à Castries en deux exemplaires,

Le 18 mars 2020

Pour la mairie de Castries

Dominique DEXET
Directrice du service urbanisme
et Foncier, responsable du projet

le commissaire enquêteur

Alain de BOUARD

MAIRIE DE CASTRIES
34 (Hérault)

Synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique

6 observations ont été recueillies sur le registre papier ouvert à cet effet en mairie de Castries et 4 observations ont été portées sur le registre dématérialisé. Une copie de chacune de ces dernières a été jointe au registre papier.
Vu le faible nombre de ces observations, le commissaire enquêteur a jugé utile d'en insérer une copie dans le présent procès verbal, afin que le porteur de projet puisse y répondre point par point s'il le juge utile.

Les observations portent principalement sur les points suivants :

- Le projet ne permettra pas de rattraper le retard pris par la commune concernant la quantité de logements locatifs sociaux requis en application des lois ALUR et SRU ;
- Le projet va aggraver la saturation du trafic routier sur le rond point d'entrée sud du village et sur la rue du Vieux Puits au niveau du petit pont sur la Cadoule (pont à voie unique). Le nombre de places de stationnement au sein même du projet (550 places pour 350 logements) apparaît insuffisant ;
- La qualité écologique des constructions prévues n'apparaît pas satisfaisante au regard des nouvelles règles d'économie d'énergie : « il est inenvisageable aujourd'hui de construire du neuf qui nécessiterait des climatiseurs en été », « les matériaux utilisés ne sont pas en accord avec les règles d'économie d'énergie »
- Le site du projet étant inondable, les mesures de prévention prises sont-elles suffisantes au vu des pluies de pluies en plus violentes.

<u>Observations supplémentaires du commissaire enquêteur</u>

1. Une visite sur les lieux du projet a révélé l'existence d'une conduite semi enterrée d'eaux pluviales traversant le site du nord-ouest vers le sud-est dans sa partie médiane. Le talus surmontant cette conduite se comporte comme un barrage vis-à-vis des eaux de ruissellement issues du nord du site. Le dossier soumis à l'enquête publique ne mentionne pas cette conduite et ne permet pas de savoir comment elle s'intègre au projet.
2. La modification du zonage est justifiée principalement par la différence de temporalité dans l'aménagement des 2 nouvelles zones AU3 et AU4 : aménagement immédiat pour la zone AU3 et différé pour la zone AU4. Cette dernière zone située entre le site du projet et le centre ville est un enjeu important pour l'aménagement du village. L'absence d'information à ce sujet dans le dossier d'enquête peut conduire à penser que l'aménagement de cette zone est reporté….sine die…
3. La mise en compatibilité de l'OAP présentée dans le dossier se limite à l'ancienne zone AU3 (hormis le sous secteur AU3a) alors que l'OAP existante concerne l'ensemble de la zone AU3 (y compris le sous secteur AU3a). l'ancien sous secteur AU3a, devenu la zone AU4 n'est donc plus concerné par l'OAP. Ceci peut apparaître comme un recul par rapport aux orientations actuellement en vigueur.

PREMIÈRE JOURNÉE

Les lundi 10/2/20 de 9h heures 00 à 12 heures 00

Observations de M[1]

Une personne s'est présentée contestant la nature même du projet et la méthode employée. Elle déclare avoir l'intention de déposer une observation sur le registre dematérialisé.

Fin de la permanence à 12 heures 00

Mardi 11 Février 2020 - 8h30 à 12h // 14h à 17h30

Une personne est venue consulter le dossier sans laisser d'observation sur le registre

Mercredi 12 Février 2020 - Néant

Jeudi 13 Février 2020

Une observation du registre dématerialisée N°1 du 13/2/2020 à 18h17 émanant d'Anne BRACHIER est annexée au présent registre en pages 21 et suivante

Vendredi 14 Février 2020 Néant

Lundi 17 Février 2020 Néant

Mardi 18 Février 2020 Néant

Mercredi 19 Février 2020

LAURENT Chantal - 30 Rue Reine Amélie - Castries

1 DUP complète et très intéressante au niveau futur aménagement (résidence seniors, commerce, choix de différents habitats) Belle étude d'aménagement paysager (peut-être quelques craintes au niveau crues de la Cadoule ?)

[1] Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

AB

2 personnes ont consulté le dossier sans laisser d'observation

Jeudi 20 Février 2020 Néant

Vendredi 21 Février 2020 Néant

Lundi 24 Février 2020 Néant

Mardi 25 Février 2020 Néant

Mercredi 26 Février 2020

2ème permanence du commissaire enquêteur rencontré avec l'architecte en charge du projet (M. Devaux, MDR Architecture).

Fin de la permanence à 17 heures.

Jeudi 27 Février 2020 Néant

Vendredi 28 Février 2020 Néant

Lundi 2 Mars 2020 Néant

Mardi 3 Mars 2020 Néant

Mercredi 4 Mars 2020 Néant

Jeudi 5 Mars 2020 :
CIBEVEL Christian

Ce projet en étant confié à un établissement privé ne permet pas de se doter de moyens permettant de limiter la spéculation foncière. On aurait pu prendre l'exemple de collectivités territoriales qui se sont munies de structures juridiques permettant de maîtriser la spéculation par exemple une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC). Je ne vais pas énumérer ici les avantages de cette structure. L'autre question concerne les logements sociaux, au lieu de nous en tenir au seuil minimum fixé pour la métropole (PLH) on aurait pu augmenter la part pour combler un peu

2

notre retard par rapport aux 25 % dont nous devons être dotés. Ce projet a donné lieu à une première consultation, on ne sait pas ce qui a été intégré concernant les questions environnementales : réduction de l'imperméabilisation des sols, installation de capteurs solaires pour eau chaude et électricité, végétalisation des façades pour climatisation.

Vendredi 6 mars 2020

Vu l'importance du projet je m'étonne que les accès routiers soient si restreint. Surtout celui qui débouche sur la rue du Vieux puits. Cette rue étroite, est déjà bien encombrée le matin et le soir et le franchissement de la Cadoule par un petit pont submersible à voie unique limite la circulation mais favorise les files de voitures qui gênent les riverains.

(3)

D'autre part, s'il on veut préserver l'harmonie du quartier et favoriser la bonne intégration de ces constructions il est indispensable de conserver une barrière naturelle entre les maisons existantes et les nouvelles constructions. Les chênes verts qui longent la rue du vieux puits doivent être à tout prix préservés et de nouvelles plantations sont souhaitables là où ils font défaut.

Vendredi 6 mars 2020

En cette période d'urgence climatique, la Métropole de Montpellier dont Castries fait partie ne doit plus augmenter sa population car :

- nous savons que les grandes villes sont d'importantes sources de pollution. (les 3/4 des gaz à effet de serre sont produits par les villes). C'est vers la désurbanisation que nous devons agir maintenant.
- nos ressources en eau potable sont déjà insuffisantes. Nous en sommes déjà à potabiliser l'eau du Rhône qui est de très mauvaise qualité pour la santé.
- à Castries nous devons nous limiter à la régularisation des logements sociaux.

(4)

Ce projet tel qu'il nous est présenté :

- les épisodes cévenols deviennent de plus en plus violents, l'emplacement de Lavandière à proximité de la Cadoule est

AB

dangereuse.
- la circulation automobile autour de Castries est déjà catastrophique en matière énergétique, pollution, temps de déplacement serait encore agravée.
- nous n'avons pas de détails concernant la qualité des bâtiments. Ils devraient être passifs au niveau thermique. Notre Maire a évoqué la climatisation ? ce qui serait inquiétant.
- pas de locaux à vélo ?
- où sont les emplacement pour le compostage collectif ? obligatoire

Ce projet ne correspond pas aux exigences de la transition écologique et de l'urgence climatique.
<u>J'émets un avis défavorable à ce projet</u>

José Brochier 14 rue du Chateau Castries

Lundi 9 Mars 2020

Une observation du registre dématerialisé n° 2 du 5 mars 2020 à 16h46 émanant de Christian Cabriel est annexé au présent registre en pages 21 et suivante

Mardi 10 Mars 2020

Une observation du registre dématerialisé n°3 du 9 mars 2020 à 16h35 émanant de T Dominique est annexé au présent registre en pages 21 et suivante

Mercredi 11 Mars 2020 Néant

Jeudi 12 Mars 2020

Gérard COSTES 5 informe la Pierre Bleue 3466@CASTRIES
5 Etude très intéressante. Ce projet s'intègre très bien dans l'environnement. Intégration d'une résidence seniors et Commerces ce qui est une bonne chose.
Attention toutefois aux épisodes cévenols de plus en plus violents et le risque de débordement où les Cadoulès malgré les bassins de rétention.
A prendre en compte également les aménagements routiers qui sont peut être insuffisants au regard

AB

du transport de véhicules
Enfin il convient d'être vigilants sur la protection des espaces boisés. Les arbres sont un élément essentiel sur la qualité de l'air, et sur la beauté des paysages et remarquer passer en ville c'est mon bon projet.

Jeudi 12 Mars (suite)

L'accès qui débouche sur la rue du Vieux Puits peut créer une zone accidentogène vu la circulation intense (parfois à vitesse élevée) de cette rue. La file de voitures arrive souvent au niveau du débouché frein, il y a donc risque de bouchons et donc de pollution accrue.

6

Il serait bon de maintenir une barrière végétale, pour assurer le bon vivre du quartier existant coté médiathèque, assez épaisse pour filtrer la visibilité, et préserver la faune et la flore

CROUZET Christian 2 rue A. DAUDET

Vendredi 13 mars 2020

Une observation du registre dématérialisé n° 4 du 13 mars 2020 à 9h52 émanant d'un déposant anonyme est annexé au présent registre en pages 21 et suivante

AB

Export des observations de l'enquête publique du 13/02/2020 18:42

Observation n° 1 du 13 fevrier 2020 - 18:17
Défavorable
Auteur : anne Brochier

Voici mes remarques :
1) Pourquoi établir des PLU / POS / COS s'ils peuvent être modifiés sur demande du maire ? Des documents très lourds ont été élaborés, diffusés, discutés... pour être aussi facilement balayés ? Cela interpelle beaucoup au point de vue de la fiabilité des personnes / groupes / consultants / élus qui élaborent ces documents, surtout quand on en connait le coût .
2) Concernant ce projet :
- pourquoi ce pourcentage de logements sociaux, qui ne servira en rien à rééquilibrer le manque de Castries, puisque plus de logements non sociaux sont prévus dans ces constructions : cela également interpelle ; ce pourcentage n'est-il pas un alibi pour obtenir une dérogation pour ce projet ?
- concernant la voirie : quelle serait la part à la charge du promoteur ? La commune va-t-elle en avoir une charge ?
- concernant les parkings : sont-ils suffisants quand on sait qu'étant donné l'indigence des transports en commun à Castries, quand dans un couple 2 personnes travaillent, il faut 2 voitures...
- concernant les transports en commun : qu'est-il prévu pour améliorer l'existant ?
- concernant les bâtiments eux-mêmes : on voit mal en quoi ils sont "éco responsables". A quelle norme correspondent-ils ? Rien n'apparaît en ce qui concerne la régulation thermique tant en hiver, qu'en été. En été surtout : aération ? ventilation ? Notre maire lors de la présentation a parlé de climatisation. Il est inenvisageable aujourd'hui de construire du neuf qui nécessiterait des climatiseurs en été.
- enfin, je tiens à rappeler la proximité de la Cadoule et le fait que cette zone est inondable. Certes des bassins de rétention sont prévus, mais quelle mauvaise parade en face de tant de "bétonnage".
Dernière observation concernant l'enquête publique elle-même : pourquoi si peu de personnes s'expriment-elles ? Nous avons le sentiment d'être des faire-valoir lorsque l'on participe à cette démarche. Nous sommes la justification.... C'est d'autant plus regrettable que ces consultations devraient être réellement un lieu d'expression démocratique. Mais la majorité est désabusée après avoir essayé de participer pour être si souvent balayé d'un revers de manche.

Export des observations de l'enquête publique du 05/03/2020 17:08

Observation n° 2 du 5 mars 2020 - 16:46
Ne se prononce pas
Auteur : christian Cibenel

L'étape de cette consultation me semble en décalage par rapport à l'environnement économique.
En effet, il me semble qu'au moins deux paramètres auraient dû être privilégiés.
En premier lieu, étudier les moyens qui peuvent permettre de contenir la spéculation foncière,
le second point concerne le comblement du déficit de la commune en matière de logements sociaux.
Confier ce projet à FDI ou à tout autre opérateur de ce type ne permet pas de s'attaquer à ces deux questions .
Pour intervenir sur la spéculation foncière, les collectivités territoriales peuvent se doter de structures juridiques telles les Sociétés Coopératives d'Interêt Collectif(SCIC). Ainsi il serait possible de garantir la qualité des usages de l'immobilier, d'associer les acteurs impliqués dans le projet immobilier.
La SCIC peut exercer ses compétences dans les domaines :
la maitrise d'usage, « l'habitat qui me convient au moment où j'en ai besoin »
la conduite de projet en tant que coordinateur et assistant à maître d'ouvrage
le pilotage et la coordination des projets
la gestion immobilière sur les plans techniques et juridiques.

Sur la partie logements sociaux, se caler sur un seuil minimal(33%) défini par le PLH ne permet pas de combler le fossé qui nous sépare des 25 % à atteindre sur la commune.
En résumé une consultation en amont, c'est à dire au niveau des intentions aurait pu permettre à l'intelligeance collective de trouver des solutions originales et socialement efficaces.

Export des observations de l'enquête publique du 09/03/2020 16:57

Observation n° 3 du 9 mars 2020 - 16:35
Ne se prononce pas
Auteur : Dominique T

Ce projet de 350 nouveaux logements à l'entrée de Castries soulève les questions ci-dessous :

-Circulation :
L'entrée routière de Castries est saturée, surtout depuis la mise en service de la déviation qui bouche le rond point d'entrée et sortie .
Programme insuffisant de transports en commun, pas de pistes cyclables sécurisées.

-Respect de l'environnement :
Dans les années à venir, notre commune va être confrontée à un grave problème de ressources en eau. Où sont la sagesse et la vraie réflexion de fond dans ce projet ?
Quid de l'équilibre territorial, du respect de l'environnement, du respect de la santé des personnes des végétaux et des animaux. Castries doit rester le poumon de la métropole.
Pourquoi modifier le PLU ?
Par ailleurs, le site en bordure de la Cadoule est inondable. Les bassins de décantation prévus pourront-ils pallier aux épisodes de pluies violentes auxquelles nous serons de plus en plus confrontés ?

- Qualité des constructions prévues :
Il ne s'agit pas d'éco-constructions responsables. Les matériaux utilisés ne sont pas en accord avec les règles d'économie d'énergie, ni pour l'hiver, ni pour l'été. Or aujourd'hui on se doit de bâtir dans le respect des règles d'énergie positive.

- Les voitures individuelles :
550 places de stationnement (les unes extérieures, les autres en sous sol) pour 350 logements .
On sait que chaque famille a au minimum 2 voitures, 3 dès que les enfants grandissent. Par ailleurs où les visiteurs, pourront-ils se garer ?

Castries rêve d'un plan d'urbanisme qui respecte son entrée. Castries rêve d'être éco-responsable.
Ce programme ne répond pas à ces critères. Pour cela, j'émets un avis défavorable.

Export des observations de l'enquête publique du 13/03/2020 09:55

Observation n° 4 du 13 mars 2020 - 09:52
Ne se prononce pas
Auteur : anonyme

Si nous voulons que nos enfants puissent se loger, il va bien falloir proposer des solutions plus abordables que l'offre actuelle. Ce projet peut aider à répondre à ce besoin.
Mes préoccupations sont liées à l'automobile. Il faut être véhiculé quand on habite Castries. L'offre de transport en commun augmente, on arrivera bien un jour à avoir des vraies pistes cyclables sur l'agglo, mais il va rester compliqué pour beaucoup d'aller au travail autrement qu'en voiture.
En conséquence, le nombre de places de parking me semble un peu juste, surtout qu'il n'y a pas grand-chose autour comme autre rue ou place. On voit déjà les problématiques de stationnement pour les habitants de la rue de la Liberté ou de la rue de la Bourgine.
De même, l'arrivée de nouveaux concitoyens va contribuer à l'engorgement des 2 ronds-points de connexion entre la 110 et la déviation. Globalement le traitement du nœud Lien-RD65-113-110-A9 sur les communes de Baillargues-Castries-Vendargues devrait être une priorité de nos édiles mais c'est un autre débat.

Annexe 19

Commune de CASTRIES

Enquête publique sur la mise en compatibilité du PLU de Castries

Réponses de la commune de Castries suite aux observations recueillies au cours de l'enquête

A l'attention de Monsieur Alain DEBOUARD, commissaire enquêteur

D'un point de vue global, ce projet d'envergure, constitué de logements collectifs, sera une première sur Castries. Il suscite intérêt mais aussi inquiétude. Il devra être réalisé en prêtant la plus grande attention aux attentes des riverains et des castriotes, en soignant le moindre détail.

Une volonté :Densifier sur un terrain adapté situé en entrée de ville afin de sauvegarder de la constructibilité des zones plus sensibles en limite de garrigue et éviter l'étalement urbain.

Étant donné les études d'impact en cours et le suivi des services de l'Etat, les aspects faune /flore et les risques d'inondabilité, de récupération des eaux seront traités avec le plus grand sérieux.
Pour la commune, il est important d'insister sur les aspects suivants :

- l'intégration au village devra être harmonieuse avec des voies en continuum, des voies douces piétonnes et cyclables qui pourront se poursuivre vers le centre,
- Les arbres devront être préservés au maximum vers la route et pour protéger les riverains rue du vieux puits. Des plantations de hautes tiges devront venir compléter l'existant pour constituer un écran végétalisé tout autour du quartier,
- Le bâti en lui-même devra s'inscrire dans une démarche de développement durable (matériaux, orientation, énergie propre....),
- Les terrasses devront être végétalisées pour créer une impression de nature sur les façades des bâtiments,
- Des locaux permettant l'ouverture d'activités commerciales au Rez de chaussée devront être prévus pour donner de la vie au quartier, ainsi que que des locaux pour une crèche et pour la résidence senior qui devra être pensée en lien avec les futurs utilisateurs et les exemples vertueux réalisés récemment dans d'autres communes.

La construction par phase devra être gérée de manière à générer le moins de nuisance possible.
Les espaces publics devront être aménagés et soignés pour créer des lieux ouverts sur la nature en faveur des habitants et des castriotes.
La crainte d'une augmentation de la circulation nécessitera notamment d'étudier l'élargissement du pont sur la Cadoule avec suppression du feu rouge permettant de fluidifier cette circulation.
Pour conclure, cet aménagement qui permet la création de 33% logements locatifs sociaux et de logements libres tout en économisant du foncier devra être novateur, dans le cadre d'un dialogue essentiel et indispensable pour offrir à ses futurs habitants un cadre de vie des plus agréables et intégré au village qualitativement et humainement.
L'obtention de labels tels qu'ils existent récompensant des opérations locales d'urbanisme remarquables, mêlant architecture, environnement socio-économique et développement durable, serait un plus.

D'autre part, en réponse aux observations formulées lors de l'enquête publique, la commune de Castries souhaite apporter les réponses suivantes.
Au sujet, de la quantité de logements locatifs sociaux, ce projet comprend 33% de logements sociaux soit un pourcentage supérieur aux obligations de la loi ALUR et SRU. Certes, nous n'atteignons pas le nombre total et final fixé par cette loi mais via ce projet, à l'image des autres opérations menées sur le territoire, la commune de Castries démontre depuis plusieurs années sa volonté de produire des logements sociaux de qualité qui s'intègre parfaitement dans le tissu urbain castriote. Nous souhaitons avoir des opérations d'aménagement d'ensemble basé sur de la mixité sociale avec une forte qualité architecturale au bénéfice de tous au contraire d'opérations de grand ensemble à vocation uniquement sociale ou libre.

Deuxièmement, sur le plan de la saturation du trafic, ce projet intègre un important aménagement du rond-point Général de Gaulle et donc il n'y aura pas de gêne occasionnée par ce programme. En ce qui concerne, la rue du vieux puits et le pont de la cadoule, comme nous l'avons expliqué précédemment, nous allons étudier l'élargissement du pont sur la Cadoule avec suppression du feu rouge permettant de fluidifier cette circulation.

Troisièmement, les constructions seront construites avec une recherche de qualité écologique. En premier point, l'adaptation au sol de l'ensemble des bâtiments et des aménagements sera travaillée pour que tous les déblais du chantier reste sur site, sur des zones de remblais, afin que seuls des mouvements de terre soient réalisés sur ce terrain. En ce qui concerne le chauffage des bâtiments, les isolations renforcées, le traitement des ponts thermiques, tous ces dispositifs amènent à concevoir des bâtiments très peu énergivores en hiver. Le plus handicapant aujourd'hui est le traitement du confort d'été. Pour ce faire, les bâtiments seront ceints de larges terrasses qui permettront aux façades bénéficiant des expositions ensoleillées d'être protégées des rayonnements solaires. Une inertie importante sera recherchée dans les dalles et dans les voiles béton et les murs en gabion.

En ce qui concerne l'hydraulique, le projet fait l'objet d'une étude confiée à un bureau d'études spécialisé. Ce dernier a soumis son projet aux services de l'état qui l'ont validé, sachant que l'exigence sur les dispositifs devient de plus en plus importante, compte tenu des épisodes cévenols à l'intensité croissante. Le projet ne traite pas que l'imperméabilisation qu'il crée, mais aussi tout le bassin versant de la ville de Castries. A cet effet, un système de récupération des eaux est créé sur le rond-point d'entrée, rejetant ces dernières sur un bassin de 1000 m3 avant son épandage sur les rives de la Cadoule.

Ensuite, au sujet de votre interrogation sur la conduite semi enterrée, il s'agit d'une canalisation d'eaux usées qui relie la partie ouest côté rue du vieux puits et côté est. Le cabinet d'architecte MDR, auteur du projet, a étudié avec le bureau d'études RELIEF son dévoiement puisqu'elle relie deux quartiers. Compte tenu du fait qu'il fautconserver absolument son fonctionnement gravitaire, elle sera dévoyée en partie nord du terrain ANGLADE. Son nouveau tracé et sa position ont été validés par les services de la Métropole.Cette canalisation étant aujourd'hui positionnée dans une sorte de merlon, forme comme l'avez si justement remarqué une digue. Le bureau d'études hydraulique qui intervient sur l'opération, MEDIAE, a tout d'abord calculé le volume de rétention que cette digue permettait. Cela représente environ 1000 m3. Il a été donc proposé aux Services hydrauliques de la DDTM de reconstituer un bassin reconstituant le même volume, situé entre le rond-point d'entrée de l'opération, et un deuxième bassin d'écrêtement. Ces dispositions ont été soumises à Monsieur VICARIO à la DDTM et ont été validées par ses soins au titre de l'étude hydraulique de l'opération.

Enfin, au sujet de la modification du zonage et par conséquent de l'OAP, notre objectif dans cette mise en compatibilité du PLU est de prioriser un projet qui produit des logements d'où la séparation de zones. En effet, ce projet d'aménagement, identifié sur la zone AU 3, répond à une forte priorité pour la commune pour répondre aux exigences du PLH et du nombre de logements sociaux. L'aménagement de la zone AU4 est aussi importante car il constitue un important réinvestissement urbain mais il sera réalisé plus tard en concertation avec tous les acteurs. Il n'y a pas de recul, bien au contraire, mais c'est une question de priorité dans les cycles d'aménagement. C'est d'ailleurs parfaitement indiqué dans le PADD (page 65 du dossier de mise en compatibilité) où toutes les orientations sont inclues.

P/ le maire,
Claudine Vassas Mejri
1ère adjointe

ANNEXE 20

Les anciennes vignes sur le site du projet

Rue du Vieux Puits : le pont sur la Cadoule