



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer
Service Territoire Urbanisme**

Montpellier, le 23 JAN. 2023

Affaire suivie par : Didier SOUSTELLE
Téléphone : 04 34 46 61 44
Mél : didier.soustelle@herault.gouv.fr

LRAR n° 1A19910223690

Monsieur le Président,

Par courrier du 04/11/2022, reçu en Préfecture le 07/11/2022, et conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, vous avez notifié le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Castelnau-le-Lez.

Ce projet de modification porte sur 5 points :

- 1 - l'accompagnement du renouvellement urbain de l'avenue de l'Europe avec notamment la création de 3 secteurs permettant une élévation des bâtiments à R+9 ;
- 2 - la création d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) proche du cœur de ville;
- 3 - la réalisation d'une opération résidentielle sur la parcelle CW649 ;
- 4 - l'adaptation de la servitude de mixité sociale en abaissant son niveau de déclenchement à 800 m² de surface de plancher à destination d'habitation et en exigeant une part de logements sociaux de 33 % en nombre et d'au moins 25 % en surface de plancher ;
- 5 - l'élargissement et le prolongement de l'emplacement réservé C10 au niveau du chemin du Pech Saint Peyre pour la réalisation du bus à haut niveau de service.

L'analyse du dossier me conduit à formuler les observations détaillées ci-après sur les points 1, 2 et 3 :

- Sur le point 1 : accompagnement du renouvellement urbain de l'avenue de l'Europe.

Le projet de modification fait référence au schéma directeur du renouvellement urbain de l'avenue de l'Europe qui a été défini pour répondre de manière concrète aux différents enjeux sur ce

**Monsieur Michaël DELAFOSSE
Président de Montpellier Méditerranée Métropole
50, place Zeus – CS 39 556
34 961 MONTPELLIER CEDEX 2**

secteur.

La procédure de modification doit permettre de mettre en place les outils nécessaires au respect et à la mise en œuvre de ce schéma. Il apparaît cependant que les principes et orientations de ce dernier sont insuffisamment présentés et argumentés dans le dossier. Afin de mieux appréhender le renouvellement urbain de ce secteur, le schéma directeur avec ses conclusions aurait pu être joint au dossier de modification. En l'absence de ce document, les éléments présentés dans le dossier ne permettent pas d'appréhender parfaitement l'évolution des formes urbaines de cet axe structurant de la ville de Castelnau-le-Lez.

Sans remettre en cause le parti pris d'aménagement, il convient d'apporter les éléments suivants.

Il apparaît nécessaire d'établir et d'analyser l'impact paysager, notamment au regard de la colline du château d'eau au Nord et de la plaine agricole au Sud, des trois émergences des secteurs dans lesquels la modification permet de porter les hauteurs de R+3 à R+9.

L'une des orientations du schéma directeur est de développer les modes actifs. En l'état du dossier, il n'apparaît aucun cheminement nouveau ou tout au moins aucune information permettant d'assurer une continuité de ces modes actifs, pistes cyclables notamment.

Une orientation du schéma directeur porte sur le développement d'une offre complémentaire de parcs publics. Sur ce point également il sera nécessaire de préciser les nouveaux secteurs à créer, le plan fourni en page 15 de l'additif au rapport de présentation se limite à recenser les parcs existants.

Il apparaît également nécessaire de localiser les emplacements réservés créés et ceux éventuellement supprimés (page 20 de l'additif au rapport de présentation). Enfin il est créé des servitudes de localisation dont la justification réglementaire devra être apportée au regard de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

J'attire particulièrement votre attention sur le fait que le dossier devant faire l'objet d'une enquête publique, il est essentiel d'apporter tous les éléments et toutes les explications permettant la bonne compréhension et la parfaite appréhension du projet de modification du PLU de la commune par les citoyens.

- Sur le point 2 : création d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global en cœur de ville.

L'ambition de la commune de Castelnau-le-Lez de lancer une réflexion globale sur ce secteur stratégique pour faire émerger un projet d'aménagement urbain cohérent est particulièrement pertinente.

S'agissant toutefois de l'institution d'une servitude qui permettra de limiter fortement les constructions ou installations sur ce périmètre pendant 5 ans, elle doit être motivée. Ainsi, l'article L.151-41 du code de l'urbanisme stipule que ce type de servitude ne peut être mise en œuvre dans les zones urbaines et à urbaniser que sous réserve d'une justification particulière.

Cette justification particulière doit être développée au sein du rapport de présentation du PLU, en cohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Ainsi, dans le cadre de la procédure de modification, au-delà de la présentation des motivations de la commune, des études qui seront nécessaires pour élaborer le projet d'aménagement global et de l'explication des raisons qui nécessitent la mise en place de cette servitude, il convient de vérifier la cohérence avec les orientations du PADD en cours.

- Sur le point 3 : réalisation d'une opération résidentielle sur la parcelle CW649.

Il s'agit d'adapter le zonage du PLU pour permettre la réalisation d'une opération résidentielle sur la parcelle CW649 d'une superficie de 8408 m².

Cette opération doit permettre la réalisation de logements dont des logements sociaux. La parcelle CW649 est située en contiguïté directe d'une zone d'activités et plus particulièrement d'un dépôt du groupe Nicollin. Il conviendra donc d'étudier la forme urbaine ainsi que l'implantation des bâtis afin de limiter au maximum les conflits d'usage.

En conclusion, je vous demanderai d'apporter toutes justifications et compléments au dossier conformément aux observations ci-dessus. Il conviendra également d'apporter tous les compléments sollicités par l'Architecte des Bâtiments de France qui vous ont été adressés dans son courrier du 02/12/2022.

D'une manière générale, il apparaîtrait nécessaire de compléter l'additif au rapport de présentation en apportant un argumentaire plus étayé sur les évolutions prévues dans le cadre de cette procédure.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à mes sentiments les meilleurs.

Le préfet,



Hugues MOUTOUH

