

**DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
COMMUNE DE CASTELNAU LE LEZ**

**PROJET DE MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commissaire enquêteur François TRUSSON

Table des matières

1 .GÉNÉRALITÉS.....	7
1.1 PRÉAMBULE.....	7
1.2 OBJET DE L'ENQUÊTE.....	7
1.3 LE PROJET DE MODIFICATION N°4 DU PLU, SON HISTORIQUE ET SON CONTEXTE.....	7
1.4 ÉTUDES PRÉALABLES ET CONCERTATION PRÉALABLE AVEC LA POPULATION..	9
1.4.1 Schéma Directeur de l'avenue de l'Europe.....	9
1.4.2 Déroulement de la concertation réglementaire.....	9
1.4.3 Apports de la concertation initiale.....	10
1.5 CADRE GÉNÉRAL DANS LEQUEL S'INSCRIT L'OBJET DE L'ENQUÊTE.....	11
1.5.1 Encadrement au titre de plans et programmes d'échelle supra-locale :.....	11
1.5.2 Contexte des documents en vigueur en matière d'urbanisme.....	12
1.5.3 Encadrement au titre d'autres projets et procédures.....	12
1.6 SAISIE ET AVIS SUR DOSSIER « CAS PAR CAS » DE LA MRAE.....	13
1.7 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE.....	13
1.7.1 Le contexte réglementaire de la modification du PLU : modification ou révision ?.....	13
1.7.2 Recours à enquête publique :.....	14
1.7.3 Concertation.....	14
1.8 COMPOSITION DU DOSSIER.....	14
2. LE PROJET DE MODIFICATION N°4 DU PLU DE CASTELNAU LE LEZ.....	14
2.1. OBJET N°1 : ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'AVENUE DE L'EUROPE.....	14
2.2 OBJET N°2 : CRÉATION D'UN PAPAG AU CŒUR DE VILLE.....	18
2.3 OBJET N°3 : OPÉRATION RÉSIDENTIELLE SUR LA PARCELLE CW649.....	20
2.4 OBJET N°4 : ADAPTER LA SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE (SMS).....	21
2.5 OBJET N°5 : ADAPTER L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ C10.....	22
3. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DU PROJET.....	24
3.1. ANALYSE DU PROJET AU REGARD DU PADD DU PLU DE CASTELNAU LE LEZ.	24
3.2 ARTICULATION DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES.....	25
3.2.1 La modification N°4 du PLU de Castelnau le Lez à l'aune du SCOT Montpellier Méditerranée Métropole.....	25
3.2.2 La modification N°4 du PLU de Castelnau le Lez à l'aune du PLUI Climat de Montpellier Méditerranée Métropole.....	26
<i>Pourquoi m'apparaît-il utile et légitime de procéder à cette lecture comparée ?.....</i>	26
3.2.3 Plan de déplacement urbain et futur plan de développement des mobilités.....	28
3.2.4 Plan Local de l'Habitat.....	28
3.2.5 Risques inondation et ruissellement.....	28
3.3 INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT LE CADRE DE VIE, LES RESSOURCES NATURELLES ET LE PATRIMOINE.....	29
3.3.1 Évaluation environnementale.....	29
3.3.2 Conclusion sur l'évaluation environnementale :.....	32
3.4 OBJET N°1 : DE LA DÉLIBÉRATION DE JUIN 2021 AU PROJET DE MODIFICATION DU PLU.....	33
3.4.1. La délibération du 29 juin 2021.....	33

3.4.2. De la délibération au schéma.....	33
3.4.3. Du schéma directeur à l'OAP et au PLU.....	35
3.4.4 Conclusion sur le cheminement réflexion stratégique/modification du PLU.....	36
4. SUITES DONNÉES À LA SAISIE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.....	37
4.1 AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE.....	37
4.2 COLLECTIVITÉ PORTANT LE PROJET ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.....	37
5. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	38
5.1 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	38
5.1.1 Désignation du commissaire enquêteur.....	38
5.1.2 Rencontres préalables à l'ouverture de l'enquête publique et visite sur le terrain.....	38
5.1.3 Suites données aux entretiens avec le responsable du projet et derniers calages à l'ouverture de l'enquête.....	39
5.2 MISE EN PLACE ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	39
5.2.1 Déroulement des permanences.....	39
5.2.2 Information directe du public et publicité de l'enquête.....	39
5.2.3 Autres contacts et investigations.....	40
5.2.4 Les publications légales.....	40
5.2.5 La réunion publique d'information et d'échanges.....	40
5.2.6 Clôture de l'enquête.....	41
6. LA CONSULTATION DU PUBLIC.....	42
6.1. NOMBRE D'OBSERVATIONS ET CANAUX EMPRUNTÉS.....	42
6.2. TRAITEMENT DES OBSERVATIONS : NOMBRE ET CONSISTANCE.....	42
6.3 DYNAMIQUE DES CONSULTATIONS.....	44
6.4 INCERTITUDES SUR LE CARACTÈRE SPONTANÉ DES DÉPOSITIONS ?.....	45
6.5 TENEUR DES OBSERVATIONS.....	45
7. PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE ET ANALYSE DE SES RÉPONSES.....	48
PARTIE 2 :CONCLUSIONS ET AVIS.....	55
CONCLUSIONS MOTIVÉES.....	56
1. Le projet mis à l'enquête.....	56
1.1 OBJET DU PROJET.....	56
1.2 LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE.....	56
2. LA CONDUITE DE LA PROCÉDURE.....	58
2.1 ADÉQUATION DE LA PROCÉDURE À L'OBJET.....	58
2.2 CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC.....	58
2.3 LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	59
2.4 MESURES DE PUBLICITÉ ET AFFICHAGE.....	59
2.5 LA RÉUNION PUBLIQUE D'INFORMATION (CF. NOTE DE CADRAGE ET COMPTE-RENDU ANNEXÉS / N°9 ET 10).....	59
2.6 QUALITÉ DU DIALOGUE ENTRE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET RESPONSABLE DU PROJET.....	59
2.7 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE.....	59
3. LES avis exprimés par le public et les personnes publiques associées.....	60
3.1 QUEL MESSAGE EN RETOUR DU PUBLIC À L'OCCASION DE L'ENQUÊTE ?.....	60
3.2 LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET DU PUBLIC.....	61
3.3 LES APPORTS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE OUVERTE SUR LA MODIFICATION N°4 DU PLU DE CASTELNAU LE LEZ.....	61
4. SYNTHÈSE CONCLUSIVE Analyse bilancielle du projet.....	62
4.1 Objet N°1.....	62
4.2 Objet N°2 :.....	64
4.3 Objet N°3.....	65

4.4 Objets N°4 et 5.....	65
5. UN PROJET ET UN AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR INSÉRÉS DANS UNE ARCHITECTURE COMPLEXE.....	66

PARTIE 1 : LE PROJET MIS À L'ENQUÊTE

1. GÉNÉRALITÉS

1.1 PRÉAMBULE

La commune de Castelnau le Lez se situe en première couronne de la ville-centre de Montpellier et sa population est la seconde des communes les plus peuplées de la métropole. La ville s'est développée le long des axes de communication vers l'Est, à partir de son centre ancien, situé en aplomb de la vallée du Lez, qui longe sa limite Ouest.

Au cours des années récentes, deux tendances ont marqué son développement :

- un cœur de ville plus contemporain a accueilli des équipements publics structurants, administratifs et culturels et une offre résidentielle renforcée,
- avec l'arrivée du tramway, en 2006, l'ex-nationale 113 a vu le développement massif d'une urbanisation sous forte pression des promoteurs et acteurs de l'aménagement, qui s'est progressivement diffusée à l'ensemble des espaces urbanisés de la commune.

Face à cette pression, la municipalité a souhaité conduire des réflexions sur le devenir de certains secteurs stratégiques de la commune pour encadrer leur développement et proposer un encadrement réglementaire, à travers la mise à l'étude, sollicitée auprès de la Métropole, compétente de droit en matière d'urbanisme, une modification du Plan Local d'Urbanisme de Castelnau le Lez.

1.2 OBJET DE L'ENQUÊTE

Le présent rapport porte sur l'enquête publique conduite sur le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Castelnau le Lez. La planification urbaine étant une compétence de droit des métropoles, c'est Montpellier Méditerranée Métropole qui porte le projet. Elle en est également autorité organisatrice.

L'objectif de cette modification n°4 est de mettre à jour le PLU pour le faire coïncider avec les évolutions urbaines et politiques du territoire communal. Dans ce contexte, celle-ci concerne plusieurs objets :

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

1.3 LE PROJET DE MODIFICATION N°4 DU PLU, SON HISTORIQUE ET SON CONTEXTE.

Dans ce rapport, le terme «projet» désignera l'objet de l'enquête, et Montpellier Méditerranée Métropole, personne publique responsable du projet, sera désignée par « le maître d'ouvrage». Pour en faciliter la lecture, il sera fait usage des acronymes, mais chacun sera précédé de sa signification développée à sa première mention dans le texte. En amont de la présente opération, il convient également de rappeler la concertation (obligatoire, cf. § 1.4) menée au cours de l'année 2023, qui avait connu un large écho. Celle-ci est décrite au § 1.4.1.

Historique du PLU

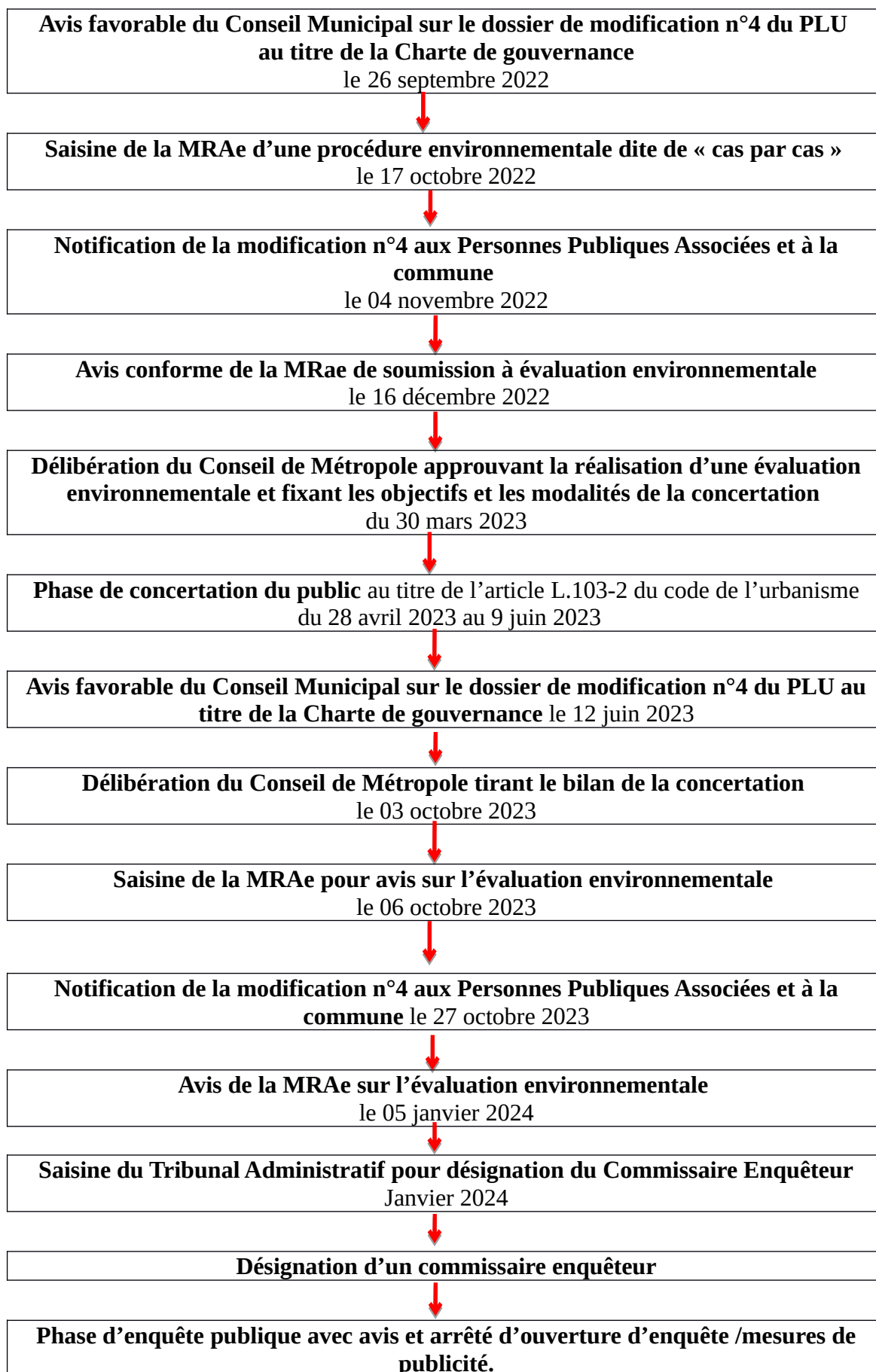
La modification n°4 du PLU de la Commune de Castelnau-le-Lez porte sur le plan tel qu'il a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2017.

Depuis cette date, ce dernier a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

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

Aucune de ces modifications ne se révèle a posteriori en relation avec les objets composant le projet actuel.

Cheminement du projet : le schéma ci-dessous reprend de façon synthétique l'ensemble des étapes qui ont conduit à l'enquête objet de ce rapport :



1.4 ÉTUDES PRÉALABLES ET CONCERTATION PRÉALABLE AVEC LA POPULATION

1.4.1 Schéma Directeur de l'avenue de l'Europe

Par délibération en date du 29 juin 2021, le Conseil municipal décide la réalisation d'un « schéma directeur de renouvellement urbain pour l'Avenue de l'Europe », et trace les lignes directrices du travail à mener.

NOTA : une étude plus détaillée du contenu du schéma figure au §. 3.4

Extrait du document de rendu du Schéma figurant au dossier mis à l'enquête :

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

En résumé, la logique suivie pour dessiner ce schéma directeur est la suivante :

ENJEU 1 :

Tendre vers le maintien d'espaces perméables d'environ 50% afin de favoriser la création de cœur d'îlots végétalisés;

ENJEU 2 :

Retravailler les alignements le long de l'avenue de l'Europe afin de « casser » la linéarité de l'avenue, en amment en imposant des reculs pour redonner des espaces de respiration le long du tramway et développer de nouvelles en rez de chaussées.

ENJEU 3 :

Identifier des espaces non construits qui permettront l'implantation d'espaces publics et d'espaces ouverts à la déambulation ponctuelle dans le même but. Cette réappropriation de l'espace par le public passera également par la reprise du profil de certaines voies d'accès à l'avenue et d'autres seront créées; à végétaliser.

Identifier des espaces non construits qui serviront d'espaces de respiration dans le tissu en direction des cœurs d'îlot et de la plaine des sports pour augmenter la place du végétal.

ENJEU 4 :

Imposer la création d'accès dédiés aux modes actifs pour compléter la trame des modes actifs Nord-Sud et la connecter aux axes de déplacements structurants. Ce désenclavement passera également par des tracés de réseaux pour le développement de modes actifs imposés à l'OAP.

- ENJEU 5 :

Moduler les hauteurs des programmes bâtis pour apaiser certains secteurs et créer une animation de l'avenue par l'émergence de 3 signaux architecturaux (R+9)

1.4.2 Déroulement de la concertation réglementaire

Une concertation du public au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme a été organisée du 28 avril 2023 au 9 juin 2023 inclus, selon les modalités définies par délibération du Conseil du Métropole du 30 mars 2023.

Du 28 avril au 24 mai 2023, le dossier de concertation comportait :

- la délibération n°M2023-39 du 30 mars 2023 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé les objectifs et les modalités de cette concertation ;
- La décision de la Mission Régionales de l'Autorité Environnementale (MRAe) n° 2022ACO22 du 16 décembre 2022, soumettant à évaluation environnementale le projet de modification n°4, l'ensemble des avis émis par les personnes publiques associées ainsi que l'avis simple du Conseil Municipal de Castelnau-le-Lez au titre de la charte de gouvernance métropolitaine ;
- l'additif au rapport de présentation du PLU de Castelnau-le-Lez et les pièces du PLU modifiées : le règlement, le zonage, l'orientation d'aménagement de l'avenue de l'Europe et la liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation ;
- le schéma directeur de l'Avenue de L'Europe ;
- l'état Initial de l'Environnement (EIE).

A compter du 24 mai 2023, le dossier de concertation a été complété pour tenir compte des observations formulées par les personnes publiques associées. Dans ce cadre, ont été mis à disposition du public: l'additif au rapport de présentation modifié, l'orientation d'aménagement et de programmation de l'avenue de l'Europe modifiée, la liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation actualisée ainsi que l'évaluation environnementale complète du projet de modification.

À l'issue de la période de concertation, et conformément à la Charte de gouvernance du PLU dans la métropole, le Conseil municipal de la Ville de Castelnau-le-Lez a été sollicité pour émettre un avis quant au projet de modification complété et amendé, tel que soumis à concertation.

Dans ce cadre, la Ville de Castelnau-le-Lez a, par délibération en date du 12 juin 2023, émis un avis favorable, et n'a pas souhaité y apporter d'évolutions en réponse aux observations formulées par le public.

Par délibération du 03 octobre 2023, Montpellier Méditerranée Métropole en a donc tiré le bilan, sans que le dossier tel qu'il avait été soumis à la consultation du public soit modifié.

1.4.3 Apports de la concertation initiale

Outre quelques courriers et observations portés au registre, l'essentiel des contributions a été communiqué par voie électronique (près de 470) ainsi qu'à travers une pétition qui a recueilli plus de mille signatures. À l'exception de deux, toutes ces contributions s'inscrivent en opposition au projet.

Sommairement résumées, ces contestations, hormis celles qui portaient sur des sujets étrangers au projet, et les réponses qui leur ont été apportées sont les suivantes :

1. *Projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur l'avenue de l'Europe*

- écarts entre dispositions en projet dans le cadre du PLU intercommunal (PLUi) et modifications envisagées au PU communal.
 - *Réponse* : le PLUi identifie la zone comme « en cours d'analyse ».
- constat d'un aménagement de l'avenue de l'Europe mal conçu et à l'origine de dysfonctionnements divers et nombreux. Les modifications envisagées tendraient à accroître ces défauts : accroissement du parc de logements, des flux d'automobiles, ne favoriseraient pas les modes de déplacement actifs, augmenteraient l'exposition aux risques naturels (inondations), le paysage serait dénaturé par les immeubles prévus en R+9, des services ainsi que des équipements publics à caractère social seraient menacés.
 - *Réponses* : ce diagnostic est en partie partagé par la Commune et la Métropole et le schéma directeur établi pour cette avenue propose des réponses à ces divers constats négatifs.

2. *PAPAG Cœur de ville* : mieux associer la population à sa définition, élargir le périmètre.

- *Réponse* : c'est à la Commune de définir ces modalités.

3. *Parcelle CW649* : contestation du choix de changer la destination de ce secteur (d'équipement public à habitat dense, pourcentage en pleine terre minime)

- *Réponse* : la réponse rappelle seulement la destination des logements prévus sur ce secteur à l'issue de la modification proposée.

4. *Servitude de mixité sociale* : devrait être raisonnée au niveau intercommunal.

- *Réponse* : la modification constitue une anticipation de ce que le PLUi établira sur la base du bilan du PLH 2019/2024.

5. *Emplacement réservé C10*. Un avis contestant l'emprise accrue sur des terres agricoles et naturelles, sans nécessité démontrée.

- *Réponse* : l'emplacement réservé est une mesure conservatoire permettant d'adapter, si nécessaire la voirie pour assurer un bon fonctionnement du bus-tram, la création de sites dédiés aux cycles et la mise en œuvre du plan de circulation de Castelnau.

La teneur des réponses apportées aux observations du public me paraît insuffisante pour ce qui concerne :

- objet N°1 : on verra plus loin (§ 3.4) que le schéma n'aborde pas le caractère hautement problématique de la situation créée par la configuration de l'avenue de l'Europe et ne constitue donc aucunement une réponse aux préoccupations exprimées, d'ordre fonctionnel, alors que le projet, attaché à la composition urbaine, n'aborde que très partiellement ces aspects fonctionnels (circulation, stationnement, praticabilité pour les piétons, exposition au risque de ruissellement)

- objet N°2 : opposer aux citoyens la compétence de la commune paraît pour le moins lapidaire ; la réponse ne traduit pas la prise en compte de la question évoquée, elle renvoie simplement au niveau institutionnel dont la responsabilité est engagée dans le problème cité.
- Objet N°3 : la réponse apportée est sans rapport avec la question ressortant de la concertation.
- Objet N°4 et 5: de vraies réponses du maître d'ouvrage aux interrogations issues de la concertation.

Il m'apparaît ainsi que le processus de concertation, qui a fortement mobilisé la population, s'est trouvé vidé d'une large part de son intérêt, compte tenu du décalage entre questions mises en lumière et réponses apportées. Le caractère dilatoire de plusieurs de ces dernières m'apparaît en effet incontestable, en particulier sur l'objet N°1, le plus questionné.

Preuve en est, selon moi, qu'à la faveur de l'enquête, le public qui s'est exprimé est revenu sur les mêmes questions, formulées sous une forme très voisine de celle de la concertation préalable.

1.5 CADRE GÉNÉRAL DANS LEQUEL S'INSCRIT L'OBJET DE L'ENQUÊTE

Le territoire d'étude est concerné par :

- le SCOT Montpellier Méditerranée Métropole approuvé le 18 novembre 2019,
- l'élaboration du Plan de Mobilité 2030 dans le cadre de la révision du PDU,
- le Programme Local de l'Habitat 2019/2024 adopté le 19 novembre 2019.

L'article L 131-5 du code de l'urbanisme stipule par ailleurs que « Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière ».

- Le territoire est concerné par le Plan Climat Air Énergie Territorial Solidaire (PCAETS), révision du PCET engagée depuis 2018. Enfin l'article L131-7 précise qu'« en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2. ».

Le SCOT Montpellier Méditerranée Métropole ayant été approuvé en novembre 2019, il est intégrateur de ces documents de rang supérieur.

Il convient toutefois, d'analyser la modification du PLU avec les orientations du SRADDET Occitanie 2040 adopté le 30 juin 2022 ainsi qu'avec le SDAGE 2022- 2027 Rhône Méditerranée adopté le 18 mars 2022.

Les plans retenus pour l'analyse de l'articulation sont donc :

- le SCOT Montpellier Méditerranée Métropole,
- le projet de Plan de Mobilité 2030,
- le PLH 2019/2024,
- le PCAETS,
- le SRADDET Occitanie 2040,
- le SDAGE 2022-2027 Rhône Méditerranée.

1.5.1 Encadrement au titre de plans et programmes d'échelle supra-locale :

La quatrième modification du PLU de Castelnau le Lez s'inscrit dans un ensemble de documents de planification et de programmation emboîtés à différentes échelles, avec lesquels il doit entretenir a minima des relations de compatibilité.

SRADDET Occitanie : ce document de planification territoriale a été arrêté par l'Assemblée régionale le 19 décembre 2019. Il a en particulier intégré le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Languedoc-Roussillon, cartographie régionale de la trame verte et bleue (TVB) au regard desquels le projet sera examiné.

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée : adopté par le comité de bassin du 25 septembre 2020, ce schéma fixe pour le bassin hydrographique Rhône-Méditerranée et Corse les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Montpellier appartient à la zone couverte par ce schéma.

1.5.2 Contexte des documents en vigueur en matière d'urbanisme

Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Montpellier Méditerranée Métropole

Le Conseil de Métropole a décidé de réviser le premier SCOT approuvé en 2006. Le projet de SCOT révisé a été arrêté le 19 juillet 2018. Le document a fait l'objet d'une enquête publique fin 2018 a été approuvé le 18 Novembre 2019. Le PLU ayant été adopté, sa conformité avec le SCOT, et plus particulièrement celle de son Plan d'Aménagement et de Développement Durable a été attestée au moment de son adoption. Pour apprécier la portée de la modification de ce document au regard du SCOT, on vérifiera que la modification proposée n'entre pas en contradiction avec le PADD du PLU communal en vigueur, lui-même compatible avec le SCOT en vigueur (cf. § 3.2)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Climat (PLUi Climat) de Montpellier Métropole

Prescrit en novembre 2015, ce PLUi est en cours d'élaboration sur l'aire de la Métropole de Montpellier et a fait l'objet d'une modernisation de contenu (exercice du droit d'option) en décembre 2016. Le long délai qui a couru depuis cette date témoigne de la difficulté de conduire ce type d'exercice à cette échelle très élargie. Il a néanmoins franchi un cap, avec l'adoption de son Plan d'Aménagement et de Développement Durable en janvier 2023 et de son projet de règlement écrit en décembre de la même année.

1.5.3 Encadrement au titre d'autres projets et procédures

Le SAGE Lez-Mosson :

L'opération s'inscrit également dans le cadre dessiné par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux Lez-Mosson du bassin versant Lez-Mosson-Etangs Palavasiens, adopté par arrêté préfectoral le 29 juillet 2003 et révisé en 2015. Ce schéma a été établi pour répondre aux grands enjeux liés à l'eau sur le territoire en termes de pollution, d'alimentation en eau potable et de gestion préventive des inondations.

Le Plan de Déplacement de Montpellier Métropole

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Montpellier Métropole 2010-2020 approuvé le 19 juillet 2012 et révisé le 17 mai 2017, selon trois axes :

- construire la ville des courtes distances,
- accélérer la transition vers de nouvelles mobilités et limiter le réflexe automobile,
- déployer une offre de transport intermodale à l'échelle de la métropole.

Par délibération en date du 1^{er} février 2021, le Conseil métropolitain a décidé d'engager, dans le cadre de la révision de ce PDU, la démarche d'élaboration du Plan de Mobilité 2030, qui « détermine les principes régissant l'organisation de la mobilité des personnes et du transport des marchandises, la circulation et le stationnement dans le ressort territorial de l'autorité organisatrice de la mobilité » (extrait de l'article L.1214-1 du Code des transports)

Il conviendra de s'assurer que les modifications proposées ne s'inscriraient pas en faux par rapport aux principes majeurs qui inspirent cette révision du PDU et guident l'élaboration du PDM, à savoir :

- concevoir le territoire afin de pouvoir se déplacer de manière plus économe (moins loin / moins souvent / moins longtemps / dans des périodes moins congestionnées) : tendre vers la « ville du quart d'heure », dans le contexte d'une ville fonctionnellement plus mixte ;
- concevoir des espaces publics apaisés et des itinéraires pour faciliter les modes actifs pour tous les déplacements qui s'y prêtent (entre 0 et 9 km environ) : poursuivre et amplifier la politique en faveur des mobilités actives récemment engagée ;
- pour tous les déplacements non réalisables en modes actifs, concevoir une chaîne de déplacement multimodale variée et adaptée aux caractéristiques du territoire : accroître et optimiser l'offre,
- connecter les réseaux de transport sur des points d'échange multimodaux (PEM), mais aussi faciliter l'accès à la mobilité.

Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019/2024

La modification N°4 du PLU de Castelnau le Lez intervient dans le cadre du PLH 2019-2024, avec lequel il entretient des rapports de compatibilité et dont le premier arrêté est intervenu le 21 février 2019. Le PLH est l'instrument majeur de la politique de l'habitat menée par la Métropole en termes de production diversifiée de logements, développement d'un logement social et abordable et action en faveur de l'équilibre territorial. Les principales données de bilan de ce plan seront évoquées au § 3.2.4

1.6 SAISIE ET AVIS SUR DOSSIER « CAS PAR CAS » DE LA MRAE

En application des articles R.104-33 et 34 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable, Montpellier Méditerranée Métropole, a transmis à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), un dossier dit de « cas par cas : « Autorité environnementale saisie pour l'examen au cas par cas de la modification n°4 du PLU le 17 octobre 2022 / n°2022-011099) »

À l'issue de l'instruction, la modification projetée a été soumise à évaluation environnementale par la décision 2022ACO22 du 16 décembre 2022 car il a été considéré que :« le projet est susceptible d'entraîner des ruptures urbaines et des impacts notables sur le paysage » (annexe N°4)

1.7 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

1.7.1 Le contexte réglementaire de la modification du PLU : modification ou révision ?

Article L 153-36 du code de l'urbanisme : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

Article L 153-37 du code de l'urbanisme :

« *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, qui établit le projet de modification.* »

Le dossier du projet affirme que la modification des règles d'utilisation du sol projetée ne correspond pas au cas de figure d'une révision tel que défini à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme. La modification projetée ne remettrait en effet en cause ni les orientations du PADD ni aucune mesure de protection spécifique.

Il a été acté par le maître d'ouvrage que c'est L.153-36 du code de l'urbanisme qui s'applique et que la modification projetée rentrait dans le cadre procédural d'une modification de droit commun. Cette conclusion s'appuie sur les considérations suivantes (extrait de la note de présentation au titre de l'article R.123-8 du Code de l'Environnement)

« Les différents objets de la modification n°4 ne visent pas à :

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

La première de ces considérations est celle qui est la plus susceptible d'interprétation, les autres relevant de caractéristiques objectives. Il m'a paru nécessaire de procéder à une analyse complémentaire pour vérifier que les effets de la modification projetée ne entraient pas en contradiction avec certains des partis d'aménagement fondant le PADD, en particulier en termes d'objectifs de chiffre population à atteindre dans les huit années figurant dans la note de présentation du PLU. Ma conclusion relative à ce point figurera donc au §.3.1.

En application des articles R.104-33 et 34 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable, Montpellier Méditerranée Métropole, a transmis à l'autorité environnementale (la mission régionale d'autorité environnementale / MRAe), un dossier dit de « cas par cas ».

1.7.2 Recours à enquête publique :

Le projet ayant été apprécié comme devant présenter une évaluation environnementale, l'article art. L123-1 (et suivants) du code de l'environnement s'applique. De même, son effet sur la constructibilité modifiée de plusieurs zones le fait rentrer dans le champ d'application de l'article L 153-41 du code de l'urbanisme. Ces deux dispositions imposent de soumettre le projet à enquête publique.

1.7.3 Concertation.

Article L103-2 du CU : font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées les procédures suivantes :b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale, ce qui est le cas du présent projet.

1.8 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier mis à l'enquête, identique dans ses différents formats (format papier en mairie, format électronique sur le site de la mairie et sur le registre dématérialisé) était constitué de: Actes de procédure : délibérations N° M 2023-39 du Conseil de Métropole (modalités de la concertation) et N° M2023-391 relative au bilan de la concertation, note de présentation du projet (art . R128-3 du CU), arrêté d'ouverture de l'enquête publique ;

- Projet : additif au rapport de présentation, évaluation environnementale du plan.
- Pièces modifiées : liste des emplacements réservés et servitudes de localisation, Orientation d'Aménagement de de Programmation (OAP), règlement écrit,
- Plans de zonage (planches Nord et Sud)
- Avis formulés :
 - ✓ délibération N°DE 2022-09-14 du Conseil municipal de Castelnau le Lez , donnant avis favorable sur le projet d modification N°4 du PLU (26/09/2022)
 - ✓ Avis conforme de soumission à l'évaluation environnementale émis le 16.12.2022
 - ✓ Délibération N°DE 2023-06-28 du Conseil municipal de Castelnau le Lez , donnant avis favorable sur le projet d modification N°4 du PLU (12/06/2023)
 - ✓ Avis de la MRAe sur la modification N de Castelnau le Lez émis le 5 janvier 2024
 - ✓ Avis des personnes publiques associées
- Informations complémentaires : schéma directeur de renouvellement urbain de l'avenue de l'Europe.

2. LE PROJET DE MODIFICATION N°4 DU PLU DE CASTELNAU LE LEZ

2.1. OBJET N°1 : ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'AVENUE DE L'EUROPE

Rappel de définition : la première modification du PLU figurant au projet consiste à substituer à deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles qui concernaient l'Avenue de l'Europe, une seule OAP et à transcrire celle-ci dans le PLU (règlement et plan de zonage)

La portée de l'inscription de ces orientations dans le document est définie à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. *Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.* ». Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations de droit des sols.

Objet de la modification

L'objet de la modification est de traduire les nouveaux principes d'aménagement du schéma directeur du renouvellement urbain de l'Avenue de l'Europe qui visent à encadrer les opérations futures.

Les règles en vigueur dans le PLU de Castelnau-le-Lez ne permettent pas de mettre en œuvre ces principes ; le projet propose donc de modifier les pièces du PLU, à savoir le règlement graphique, le règlement écrit, la liste des emplacements réservés ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation.

Motif de la modification : *Retour sur le développement de l'urbanisation dans le secteur de l'avenue de l'Europe (extrait du dossier).* « L'arrivée de la 2ème ligne de tramway en décembre 2006 a permis d'aménager l'avenue de l'Europe, ex- RN 113, en voirie structurante supportant les objectifs d'un renouvellement urbain sur le tissu existant à cette époque. Cette avenue présentait des opportunités de restructuration forte, notamment en matière de densification de l'habitat, et en s'écartant résolument du modèle résidentiel pavillonnaire, consommateur d'espace.

Le SCOT de l'agglomération de Montpellier, approuvé en 2006, identifie ainsi un espace prioritaire de réinvestissement urbain dans un corridor de 500 m de part et d'autre de la ligne de tramway : Castelnau le Lez est directement concerné par cet objectif de réinvestissement urbain sur un linéaire de 3 km et autour de 6 stations de Tramway. Dans ce corridor, les mutations se font sur la base d'un modèle urbanistique encadré par le règlement du PLU, avec un gabarit moyen de R+2 +attique, et d'une affectation spécifique sur cet axe d'activités et services en rez de chaussée et de logements en étages. Cette règle d'urbanisme est actuellement valide.

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

Depuis lors, les usages et les attentes des riverains ont largement évolué. Le caractère stratégique de l'Avenue de l'Europe dans le fonctionnement urbain de la commune et au-delà pour le territoire de l'Est montpellierain demeure.

Pour autant, les pressions foncières et immobilières à l'œuvre sur la commune de Castelnau-le-Lez demeurent (l'avenue de l'Europe présente encore une capacité de mutation importante) dont il convenait de définir les enjeux.

Ceux-ci ont démontré la nécessité impérieuse de mettre en place de nouveaux principes d'aménagement et un cadre réglementaire adapté afin de sécuriser et encadrer le devenir de cet axe et des espaces urbanisés connexes. De nouveaux principes d'aménagement pour l'Avenue de l'Europe ont été définis : le principe de la mise à l'étude un schéma directeur a donc été et approuvé à l'unanimité du Conseil municipal le 29 juin 2021 »

Précision: *la délibération adoptée pose uniquement les principes de l'étude à conduire en vue d'établir le schéma et celui d'un sursis à statuer à l'intérieur du périmètre d'étude. De premières ébauches du schéma ont bien été présentées en séance, mais non préalablement examinées en commission urbanisme, ni communiquée avant la séance aux membres du Conseil municipal; aucun vote sur le contenu du schéma n'interviendra avant, par sa traduction dans le projet, l'avis simple sur la modification du PLU, approuvé à la majorité.*

Affirmer « que le schéma a été voté à l'unanimité » est donc inexact. Dans les faits, il n'a jamais fait l'objet d'un vote, avant de se trouver joint au dossier du projet qui, lui, n'a été approuvé, dans l'avis de la commune que Montpellier Méditerranée Métropole a sollicité, qu'à la majorité du conseil municipal.

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

Incidences sur les OAP du PLU

Dans le PLU en vigueur, l'avenue de l'Europe était concernée par deux Orientations d'Aménagement et de Programmation : OAP N°3, stade Jean Fournier et OAP N°5, Polarités urbaines secteur 1UB.

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

Cette orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée précise :

Le programme envisagé sur le site ;

- Les principes architecturaux ; les orientations relatives à la lutte contre l'artificialisation des sols et notamment les équilibres recherchés entre emprises bâties et emprises perméables ;
 - Les principes de desserte du secteur par les différents modes de déplacement (voies, cheminements piétons et cycles...) ;
- Le schéma d'aménagement de l'OAP est inclus et synthétise l'ensemble de ces éléments

Incidences sur le règlement du PLU

Une incidence majeure du projet réside dans la modification des règles établies sur les espaces en libres, déterminant de facto l'emprise des bâtiments édifiés ; elle passe de 10 % à 20 ou 45 % selon les sous-secteurs, et doit être laissée « en pleine terre ».

L'autre incidence majeure est la reprise de la proposition du schéma directeur de créer trois « émergences », positionnées aux deux extrémités de l'axe et en son centre, soit trois immeubles se démarquant du tissu bâti environnant par leur hauteur de dix niveaux (R+9) destinées à « rythmer » la perspective en cassant sa linéarité.

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

- Une zone 5UB dite « d'entrée de ville » qui s'étendait sur le secteur de Prado-Concorde et de l'Étoile.
- Une zone UB « comprenant les extensions « denses » du centre-ville le corridor de l'Avenue de l'Europe desservi par la deuxième ligne de tramway »,
 - Une zone 1UB qui encadrait les implantations autour des stations, lieux de centralité de l'Avenue de l'Europe. La zone 1UB correspond désormais à l'avenue de l'Europe. Ce secteur est désormais composé de 3 sous-secteurs :

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

- **Emprise au sol non réglementée**
- **Hauteur** : R+2 avec attique à 30% de l'étage inférieur **sauf si dispositions spécifiques inscrites à l'OAP « Avenue de l'Europe », 45% d'espaces libres de l'unité foncière minimum constitué uniquement d'espaces de pleine terre.**
- **Plantation et arbres de haute tige** : 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100m² d'espace libre / En cas d'abattage 2 arbres de haute tige à replanter pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière
- **Traitement paysager des aires de stationnement de surface** : 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement / Lorsque 75% des places sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres plantés peuvent être regroupés sur une parcelle.

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

Un sous-secteur 1UB3 : cette zone correspond aux « émergences » de l'avenue de l'Europe :

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

Le tableau ci-dessous synthétise la façon dont, selon les termes du dossier mis à l'enquête, les nouvelles règles du PLU retraduisent les principes de composition urbaines retenues dans le schéma directeur de l'avenue.

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

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

Les enjeux d'aménagement du secteur « Cœur Contemporain » mis en avant par le projet sont :

ENJEU 1 : Améliorer la marchabilité du cœur de ville en s'inscrivant dans la continuité des aménagements du centre ancien : donner la priorité aux modes actifs ;

ENJEU 2 : Démultiplier les connexions entre le centre ancien et le cœur contemporain afin d'améliorer leur fonctionnement et leur rayonnement ;

ENJEU 3 : Restructurer l'activité commerciale et renforcer l'animation commerciale en cœur de ville et travailler les parcours à travers des linéaires commerçants bien identifiés ;

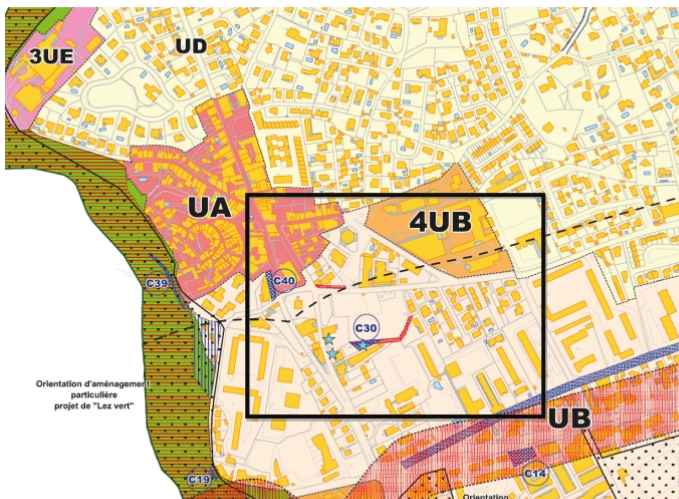
ENJEU 4 : Renforcer la place du végétal en cœur de ville et de se faire valoriser le paysage urbain et végétal ;

ENJEU 5 : Encadrer les mutations potentielles du foncier pour travailler une « densité » qualitative et tendre vers 50 % d'espaces perméables sur chaque opération.

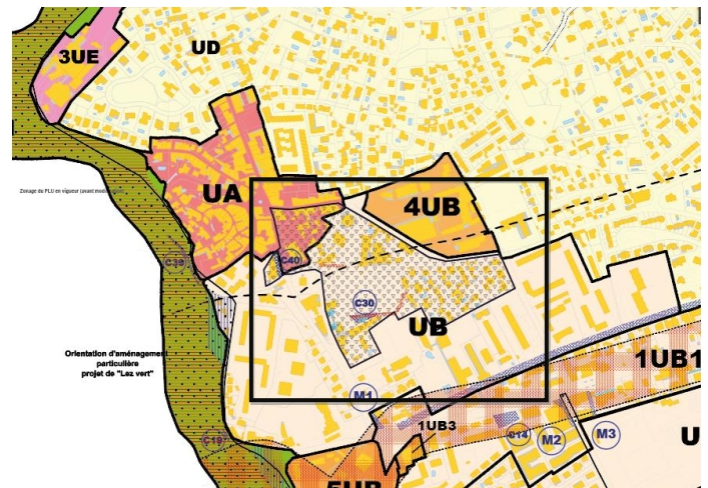
Il est estimé que les réflexions engagées sur le devenir du centre historique ne sont pas assez avancées aujourd'hui pour définir le cadre réglementaire nécessaire au développement en mesure de relever ces enjeux. Afin de ne pas laisser des opérations ponctuelles obérer la mise en œuvre d'un projet d'aménagement global il a donc été souhaité mettre en place un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global sur cet espace stratégique. »

Le Plan de Zonage

Le plan de zonage avant modification



Le plan de zonage après modification



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

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

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

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

2.4 OBJET N°4 : ADAPTER LA SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE (SMS)

Contexte : le Programme Local de l'Habitat (PLH),

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

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

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

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

Pour la ville de Castelnau-le-Lez, cette orientation se traduit par les chiffres suivants :

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

Objet de la modification

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

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

Intégrant les objectifs de rattrapage en matière de production locative sociale, le projet *prévoit donc d'abaisser le seuil de déclenchement de cette servitude en le fixant à hauteur de 800 m² [au lieu de 1200] de surface de plancher à destination d'habitation et d'exiger une part de production plus importante en la fixant à hauteur d'au moins 33% [au lieu de 30] du nombre de logements et au moins 25 % de surface de plancher ».*

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

Compte tenu des objectifs fixés par le PLH, le projet prévoit *d'adapter et de compléter cette disposition afin de garantir la production d'un minimum de 20 % du nombre de logements en accession abordable et d'assurer une diversité des produits tout en privilégiant les produits pérennes dans le temps.*

Dans ce cadre, il est nécessaire de prévoir :

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

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

Incidences sur le PLU (en violet dans le paragraphe ci-dessus)

L'adaptation de la servitude de mixité sociale se traduit par une modification de la rédaction de l'article 2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » des zones UA, UB, UC, UD, 1AUa) et 2AU, pour y introduire une nouvelle rédaction reprenant l'ensemble des dispositions décrites ci-dessus.

2.5 OBJET N°5 : ADAPTER L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ C10.

Motif et enjeux de la modification

« Depuis plusieurs années, Montpellier Méditerranée Métropole mène une politique volontariste....de réduction des modes de déplacements individuels. Pour cela, plusieurs aménagements et actions sont mis en place à l'échelle intercommunale :

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

Dans ce contexte, la métropole souhaite également mettre en place cinq lignes de Bus-tram, solution décarbonée, pour réduire davantage la place de la voiture en proposant des alternatives à cette dernière.

Ces cinq lignes desserviraient dix communes métropolitaine avec une amplitude horaire importante. La première ligne de Tram-bus programmée doit relier la Place de l'Europe de Montpellier au Parking Relais(P+R) de Sablassou à Castelnau-le-Lez et nécessite de mettre en œuvre des outils adaptés à sa bonne réalisation. »

Alors que, sur la majeure partie du tracé de cette première ligne, les emprises publiques sont suffisantes pour programmer l'insertion du Bus-tram et des modes actifs (voies piétons et cycles), sur le chemin du Pech Saint-Peyre, reliant le Boulevard Philippe Lamour au P+R de Sablassou, les emprises publiques sont trop étroites et il est donc nécessaire de procéder à l'élargissement de cette emprise.



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

Un emplacement réservé existait déjà sur cette portion et prévoyait un élargissement de voirie *qu'il convient désormais d'adapter pour permettre les aménagements nécessaires à la réalisation d'une connexion transport en commun modes actifs-voirie carrossable de compétence métropolitaine.*

Objet de la modification

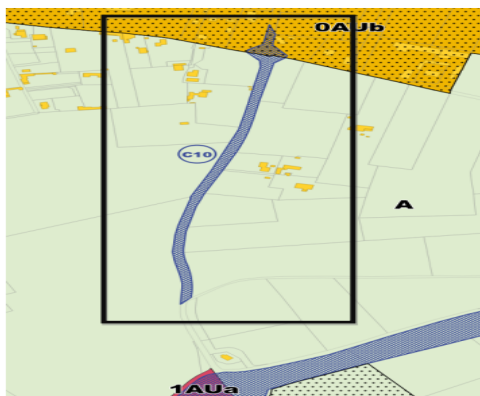
L'objectif est de modifier l'emplacement réservé (ER) C10 sur le chemin du Pech Saint Peyre pour permettre la création d'une connexion transport en commun modes-actifs voirie carrossable de compétence métropolitaine. Il est envisagé un élargissement de l'ER sur sa frange Est de sorte que l'ER couvre,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

Il représente une surface totale de 11 780 m² environ. Outre un élargissement de l'ER C10 existant afin qu'il accueille sur son tracé, transports en commun, modes actifs et véhicules, celui-ci se voit prolongé au Nord et au Sud. Le but recherché est la connexion avec le réseau existant et à venir aux abords du Boulevard Philippe Lamour. Enfin, la compétence mobilités et déplacements étant désormais métropolitaine, le bénéficiaire est également modifié au profit de Montpellier Méditerranée Métropole.

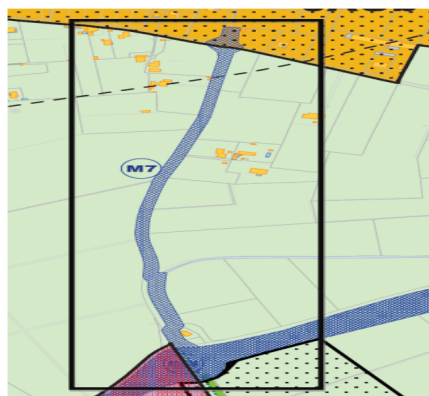
Incidences sur le PLU

Cette modification entraîne une modification de la liste des emplacements réservés et du plan de zonage : ER C10 supprimé, ER M 7 s'y substitue. Le règlement écrit reste inchangé ainsi que les autres pièces du PLU.

Le plan de zonage avant modification



Le plan de zonage après modification



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

Liste des emplacements réservés avant modification

C 10

Chemin du Pech Saint Peyre

7090 m² environ

Voir profil joint : chaussée de 6m + trottoir de 1,5m coté Ouest + piste cyclable directionnelle 3,5m coté Est. Schéma de déplacement doux validé par le Conseil municipal le 26 juin 2006.
Source : Etude ALTER MODAL.

Liste des emplacements réservés après modification

M7

Chemin du Pech Saint Peyre

11 780 m² environ

Elargissement du chemin du Pech Saint Peyre pour la création d'un axe TC et modes actifs :

Piste cyclable + voie bus - bande de 20m environ.

3. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DU PROJET

3.1. ANALYSE DU PROJET AU REGARD DU PADD DU PLU DE CASTELNAU LE LEZ

Il s'agit ici :

- d'une part de questionner les effets de la modification projetée sur la capacité de la collectivité à conserver, au moment de l'application de ce PLU modifié, le lien de cohérence interne qui doit être assuré entre l'esprit et la lettre de ces deux volets du plan : le Plan d'Aménagement et de Développement Durable d'une part et sa traduction dans le zonage et le règlement graphique d'autre part.
Il devient ainsi possible d'évaluer si le projet *accroîtrait, maintiendrait, ou amoindrirait cette indispensable cohérence interne.*
- d'autre part de vérifier la validité de l'analyse du maître d'ouvrage l'ayant conduit à conclure que devaient s'appliquer à son projet les dispositions cadrant une modification et non une révision de PLU.

Il est proposé ici de confronter les modifications projetées dans le PLU aux partis arrêtés dans le PADD concernés par ces modifications, afin de dégager les effets potentiels des nouvelles dispositions introduites par le projet de PLU modifié sur le respect de ces principes directeurs et sur la capacité de la collectivité à conserver, au moment de l'application de ce PLU modifié, la cohérence interne du plan.

Enfin, si l'on est en droit d'attendre d'une modification de PLU qu'elle maintienne ou, à tout le moins, n'amoindrisse pas cette cohérence interne, il n'est pas, a priori, dans les attributs d'une modification que cette dernière améliore la capacité du plan à traduire dans les faits l'application des principes structurant le PADD.

Ceci posé, dans quelle configuration nous trouvons-nous face au projet de modification N°4 du PLU de Castelnau le Lez ?

Les diverses parties du projet de modification du PLU de Castelnau le Lez qui interagissent avec les grands partis d'aménagement et de développement consacrés par le PADD sont à rechercher dans les principes de la politique urbaine à mettre en œuvre qui doit permettre :

- de renforcer la place de Castelnau-le-Lez au sein de l'agglomération comme pôle d'habitat mais surtout d'emplois par une programmation équilibrée entre renouvellement urbain et ouverture à l'urbanisation de certaines zones ;
- de développer et localiser préférentiellement l'accueil de nouvelles populations à proximité du tramway et du transport en commun et des quartiers déjà équipés tout en dotant ces nouveaux quartiers d'équipements publics et de services de qualité ;
- de maîtriser l'étalement urbain tout en initiant des démarches de diversification de l'offre en logements favorisant une certaine mixité sociale et urbaine et en préservant et valorisant les paysages.

Il ressort du rapprochement entre ces deux ensembles une non-contradiction du projet de modification N°4 du PLU avec les grandes options structurantes du PADD de ce dernier (peu impacté par ailleurs par les différentes modifications qui ont pu intervenir depuis son approbation en 2007)

Je conclus donc un recours à une procédure de modification justifiée.

Il faut, cependant, selon moi, analyser la question plus en détail.

C'est en effet la portée des divers principes directeurs du PLU comme point de référence qui pose question :

- d'une part du fait de l'ancienneté du document, datant de 2007. Nous sommes dix sept années plus tard. Or, il est couramment admis qu'un PLU de plus de dix ans date déjà sensiblement,
- d'autre part, la trajectoire projetée qui figure dans le rapport de présentation du PLU vise 18 000 habitants en 2015, année où la population de Castelnau le Lez est déjà supérieure de près de 10 % à ce chiffre *et le dépasse de 40 % six ans plus tard.*

Le cas de figure devant lequel nous nous trouvons n'est-il donc pas plutôt celui celui où l'on constate que la trajectoire suivie par la mise en œuvre du PLU s'écarte sensiblement de celle qui fonde ce document de planification urbaine?

Dans une telle configuration, plutôt que d'apprécier si une modification du plan préserve la cohérence entre les documents initiaux cadrant le PLU, ne doit-on pas plutôt évaluer dans quelle mesure l'occasion offerte de corriger, à la faveur de la modification projetée, cette dérive et rapprocher les deux trajectoires, a été pleinement mise à profit?

Je constate que l'inflexion portée par le projet dans le sens d'une décélération du rythme d'accueil de nouveaux habitants est incontestable (réduction de celle-ci d'un facteur deux dans le périmètre de la nouvelle OAP/ objet N°1) et permet de répondre à cette dernière question par l'affirmative.

Mais, compte tenu de l'écart considérable qui s'est déjà creusé entre les deux trajectoires, la question à examiner ne devient-elle pas à son tour : *cette inflexion est-elle suffisante ?*

La vigoureuse interpellation qui ressort des avis exprimés par le public porte bien sur cette dernière question. Il m'apparaît donc opportun d'examiner le projet, entre autres, sous l'angle de la portée de l'inflexion qu'il opère, ou pas, sur la trajectoire suivie par la commune de Castelnau le Lez dans son développement urbain. Le mémoire en réponse à mon procès-verbal de synthèse sera, de ce point de vue, éclairant

3.2 ARTICULATION DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

L'analyse produite ci-dessus démontre la difficulté d'apprécier la modification du PLU à la lumière d'une définition initiale d'objectifs qui date et qui s'est trouvée largement démentie, en termes de croissance démographique, par la réalité du développement urbain qu'a connu Castelnau le Lez depuis 2007.

Une référence plus récente, et plus pertinente au regard des démarches actuelles de planification, désormais de compétence métropolitaine, sera donc recherchée :

- d'une part dans le Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)* révisé de Montpellier Méditerranée Métropole, approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 18 novembre 2019,
- et d'autre part dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) arrêtée pour du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la métropole.

Le dossier certifie que le projet de modification du PLU de Castelnau-le-Lez « est en phase avec les orientations du SCOT Montpellier Méditerranée Métropole, du Plan de déplacements Urbains (PDU) et projet de Plan de Mobilité, du Plan Local de l'Habitat (PLH), du Schéma régional d'aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), du Plan Climat Air Énergie Territorial Solidaire (PCAETs), du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) La modification du PLU contribue positivement à ces différents plans et programmes et particulièrement pour les orientations relatives aux enjeux de mobilité et de déplacement, et d'accès au logement pour tous. »

Je vais m'attacher, dans ce qui suit à vérifier cette assertion pour ce qui concerne le SCOT, le PLUi et le PLH.

3.2.1 La modification N°4 du PLU de Castelnau le Lez à l'aune du SCOT Montpellier Méditerranée Métropole

Notons tout d'abord que l'articulation avec les autres schémas, plans et programmes est présentée comme « compatible avec les différentes orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée (SDAGE) et les Plan de Gestion de la Ressource en Eau qui en découlent , du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Lez Mosson Étangs Palavasiens (SAGE), du Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI)... »

Je ne retiens dans cette analyse que les enjeux figurant au document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCOT retraduits dans le document d'urbanisme d'échelle communale et ses parties modifiées (en grisé dans ce qui suit). Si la compatibilité du projet, sur ces sujets, s'avérait assurée avec le SCOT, on pourrait en conclure que la non-contradiction du projet de modification avec ces documents encadrants est acquise.

**SCOT dont les principes directeurs ont déjà prévalu sur certaines propositions de modifications de PLU communaux (source : DDTM de l'Hérault)*

Réseaux et services de déplacements

- Offrir à la population la possibilité de recourir à d'autres modes que la voiture, notamment les modes actifs.
- Valoriser et apaiser les espaces publics de voirie. Localiser de manière optimum les lieux de développement et de mutations urbaines.
- Améliorer les conditions de déplacement des biens et des personnes.

Mon analyse : objets du projet concernés, le 1, le 2 et le 5. Compatibilité acquise pour l'objet N°5, mais lacunaire sur l'objet N°1 (modes doux) et l'objet N°2 (périmètre inadapté à ces enjeux)

Habitat

- Amplifier le développement d'une offre de logements sociale et abordable, adaptée,
 - Fluidifier les parcours des publics en développant la production de logement abordable et social,
 - Poursuivre l'effort de construction à hauteur de 4 250 à 4 500 logements par an en veillant à maintenir et accroître l'amplitude des réponses à la diversité des parcours résidentiels en adéquation avec les besoins des ménages.
 - Privilégier le développement résidentiel au sein de l'enveloppe urbaine existante et engagée.
- Mon analyse : objets du projet concernés, le 1, le 3 et le 4. Compatibilité acquise sur ces objets.*

Consommation foncière

- Préserver les espaces naturels et agricoles notamment à forts enjeux.

Objet du projet concerné, le 1. La dédensification inscrite dans le projet N°1 peut paraître contradictoire avec cet enjeu en favorisant indirectement la consommation foncière, mais la régulation de la pression d'urbanisation à l'échelle intercommunale peut justifier cet écart, compte tenu de « l'avance » prise par Castelnau ces dernières années.

Mon analyse : objets du projet concernés, le 1 et le 3. Non contradiction avec cet enjeu pour le 1, parti de densité moyenne (individuel groupé mais de faible hauteur) pour le 3

Risques

« De manière générale, le principe de prévention est mis en œuvre d'autant plus que la vulnérabilité aux risques naturels pourrait s'accroître en lien avec le changement climatique en cours. En outre, les enjeux de gestion des eaux pluviales, en lien direct avec les problématiques de ruissellement et d'aggravation du risque inondation, constituent une nouvelle préoccupation majeure à intégrer dans la planification du développement. »

Mon analyse : objet du projet concerné, le 1. Cet objet est clairement en porte à faux par rapport à cet enjeu

-« les actions de verdissement des milieux urbains, conduisant à désimperméabiliser les sols, permettent d'atténuer à la fois les risques liés aux inondations et l'effet « îlot de chaleur urbain ».

Mon analyse : objet du projet concerné, le N°1. Il est assez cohérent avec le premier et le deuxième enjeu cité mais incomplet quant aux mesures d'ordre architectural participant à ce dernier.

3.2.2 La modification N°4 du PLU de Castelnau le Lez à l'aune du PLUI Climat de Montpellier Méditerranée Métropole

Pourquoi m'apparaît-il utile et légitime de procéder à cette lecture comparée ?

La particularité de la démarche entreprise (modifier un PLU communal dans le temps même où s'élabore un PLU intercommunal qui englobe le même territoire)* *me paraît imposer que les dispositions envisagées dans le projet porté par la commune ne contreviennent pas aux partis déjà arrêtés par la Métropole, en particulier son PADD.*

De plus, le cas particulier de la rénovation urbaine de l'Avenue de l'Europe, identifié sur le plan de zonage du futur PLUi comme « en cours d'analyse » (ECA), me semble plaider dans la même sens : cette rédaction me paraît signifier que les apports de la démarche conduite par la commune nourriront le projet métropolitain, celui-ci ayant, en toute hypothèse « le dernier mot ». J'y reviendrai dans mes conclusions.

Notons tout d'abord qu'aux termes du projet de PLUi, Castelnau le Lez est classé comme commune du « cœur de métropole à qualifier et à conforter ». À ce titre, le PLUi intègre un objectif de maîtrise de la consommation foncière visant à répondre aux enjeux de préservation et de valorisation des espaces agro-naturels et vise, plus particulièrement, à maîtriser les formes urbaines et encadrer la pression foncière et immobilière dans un territoire sous forte tension.

* J'ai cherché, en vain, à vérifier si ce cas de figure, surprenant, était cadré par des éléments de droit ou de doctrine.

AXE 1 - Révéler le grand parc métropolitain

* Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain : afin de maintenir et renforcer un rapport harmonieux entre les silhouettes urbaines et le grand paysage dans lequel elles s'inscrivent, le PLUi prend en considération la question de la morphologie générale des villes et villages dans le cadre des démarches de projet d'aménagement et de construction, de manière à bien insérer les futures opérations et à favoriser une amélioration de la lisibilité et de la cohérence des formes urbaines du territoire. éviter les effets de constructions trop massives, risquant de remettre en cause les perceptions paysagères, notamment celle de la canopée urbaine. »

Mon analyse : de ce point de vue, les trois « émergences » de l'avenue de l'Europe posent vraiment question.

* Développer des armatures végétales en milieu urbain Le confortement et l'accroissement du réseau végétal des villes viennent compléter les objectifs spécifiques de préservation et d'épaississement de la trame verte et bleue.

Mon analyse:enjeu traité de façon assez satisfaisante dans l'objet N°1.

AXE 2 Se préparer au défi climatique

* Imposer la production d'énergies renouvelables dans les tissus urbanisés.

Mon analyse : préoccupation absente du projet.

* Favoriser les îlots de fraîcheur urbains Accompagner l'émergence d'opérations intégrant la nécessité de réduire le stockage de chaleur à travers une conception bioclimatique (volumes bâtis favorisant une circulation adéquate de l'air, meilleure perméabilité des sols

Mon analyse : la dédensification (espaces de pleine terre) y contribue dans l'objet N°1, mais je note l'absence de prescription architecturale plus précise (couleur du bâti et albedo, par exemple)

* Préserver la ressource en eau : favoriser l'infiltration des eaux ou des techniques alternatives permettant l'alimentation des nappes.

Mon analyse : alimentation de la nappe en difficulté sur l'avenue de l'Europe, non évoquée dans le projet.

* Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques / Réduire la vulnérabilité du territoire au ruissellement urbain.

Mon analyse : enjeu non traité dans l'objet N°1, identifié dans l'objet N°3.

* Produire la ville des courtes distances grâce à la mixité des fonctions et à l'aménagement d'un espace public apaisé, de manière à favoriser les mobilités décarbonées.

Mon analyse : prise en compte dans l'objet N°1 pour les déplacements à pied, mais trame viaire pour vélos illisible.

AXE 3 – S'inscrire dans une trajectoire de maîtrise de la consommation foncière

* Le PLUi a privilégié les secteurs desservis, ou prévus de l'être, par des axes de transports collectifs et autres équipements, réseaux et services adaptés. Par ailleurs, l'intensification des tissus urbains existants devra être associée à des modalités d'aménagement favorisant une bonne intégration et évitant les dysfonctionnements (capacités de stationnement, continuité de l'espace public, capacité des réseaux,...)

Mon analyse : cf. SCOT ci-dessus / compatibilité acquise pour l'objet N°5, mais très lacunaire sur l'objet N°2 (périmètre inadapté à la prise en compte de ces enjeux)

AXE 4 – Encadrer la croissance démographique équilibrée.

* Un cœur de métropole à qualifier et à conforter. Privilégier la densification et le réinvestissement des tissus déjà urbanisés en cohérence avec la trajectoire du ZAN.

* Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée

*Organiser une répartition équilibrée des logements sociaux afin de diversifier l'offre sur l'ensemble des communes et d'éviter de concentrer l'offre sociale sur la ville-centre.

* Développer de l'accession abordable, en favorisant la constitution d'une offre résidentielle davantage adaptée à la demande et aux besoins des ménages. Cet objectif est essentiel pour fluidifier les parcours résidentiels des ménages (logements en accession abordable)

Mon analyse : projet en ligne avec ces enjeux et objectifs travers ses objets N° 1, ,3 et 4.

AXE 5 – Construire la Métropole du quart d'heure : En appui sur cette politique, le PLUi vise à favoriser l'utilisation des modes alternatifs à l'automobile au regard des modalités d'urbanisation qu'il définit, en particulier en articulant le développement urbain à la desserte en transport public et en agissant sur le levier du stationnement privatif.

Mon analyse : un enjeu bien servi par l'objet N°5, mais mal servi dans les objets N°1 et 2.

Plus en détail sur deux types d'enjeux.

- **Habitat** : Le scénario table sur une croissance annuelle de la population métropolitaine de +0,99% à l'horizon 2034, soit 562 000 habitants, nécessitant la mise en œuvre d'une politique publique active en matière d'habitat pour les ménages nécessitant également une juste répartition de l'offre de logements, en lien avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat, dans des formats diversifiés en taille et en nature de logements. Il s'agit notamment de favoriser l'accès abordable.
Mon analyse : projet en ligne avec ces enjeux sur les objets N°1, 3, 4.
- **Risques** : « Plutôt que d'attendre qu'il ne soit trop tard, le projet doit anticiper les phénomènes à l'œuvre, pour mieux se protéger dans la durée, mais aussi apprendre à bien vivre avec le risque ; en d'autres termes, être en pleine mesure de prévenir et s'y adapter. Compte tenu de la fragilité de son environnement, la Métropole peut, de ce point de vue, devenir un véritable « territoire résilient », pilote au plan de vulnérabilité est beaucoup plus prégnante que dans la plupart des autres métropoles. Les violentes inondations et autres événements climatiques sont là pour le rappeler à tous. Avec l'évolution du climat, ces risques gagnent en fréquence et en intensité.
Mon analyse : l'objet N°1 ne relève pas cet enjeu.

3.2.3 Plan de déplacement urbain et futur plan de développement des mobilités.

La modification proposée est à analyser au regard des principes qui inspirent la révision du PDU et guident l'élaboration du PDM, auxquels une commune peut contribuer, soit plus particulièrement : « concevoir des espaces publics apaisés et des itinéraires pour faciliter les modes actifs pour tous les déplacements qui s'y prêtent (entre 0 et 9 km environ) : poursuivre et amplifier la politique en faveur des mobilités actives récemment engagée ».

Mon analyse: la morphologie que dessinent les propositions de l'objet N°1 et l'échelle à laquelle l'objet N°2 est proposé ne me paraissent pas en ligne avec ces principes.

3.2.4 Plan Local de l'Habitat.

Les engagements de la commune dans la répartition de l'effort d'accueil de population nouvelle, traduits dans le PLH, apparaissent avoir été dépassés, avec 3070 logements créés sur la période 2013/2019 (440/an) au lieu de 1500 planifiés, soit une réalisation en dépassement de 100 %.

Pour 2019/2024, l'objectif assigné était de 2220 à 2400 ; de 2019 à février 2024, 2335 constructions de logements ont été autorisées, (380/an ; production estimée à 2 430 sur la totalité de la période selon chiffres Montpellier Méditerranée Métropole), ce qui traduit la poursuite d'un effort du même ordre de grandeur que sur la période précédente et dans le respect du PLH. Je ne dispose pas d'information sur les perspectives post-2024 à mettre en perspective du projet : sur ce plan c'est plutôt le SCOT qui nous éclaire.

3.2.5 Risques inondation et ruissellement

La prévention des risques liés aux inondations et au ruissellement est cadrée par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI 20022/2027 Bassin Rhône Méditerranée approuvé le 21 mars 2022. Le SCOT entretient un lien de compatibilité avec ce document. Les PLU (communaux et intercommunaux) également, via leur compatibilité attendue avec le SCOT.

Par ailleurs, le Plan de Prévention du Risque Inondations qui décline ces principes directeurs est en révision. Les communes de Montpellier et Castelnau le Lez sont impliquées dans une démarche qui, pour la première fois, intègre les deux types de risques : inondation et ruissellement.

La publication du Porter à Connaissances (PAC) est annoncée pour cet été, mais une première communication aux élus, par la DDTM de l'Hérault, de l'actualisation de l'évaluation de l'aléa « ruissellement » est intervenue en février 2024.

3.3 INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT LE CADRE DE VIE, LES RESSOURCES NATURELLES ET LE PATRIMOINE

3.3.1 Évaluation environnementale

Inscription du projet dans le contexte réglementaire touchant à l'environnement et au patrimoine :

Le contexte urbain et le caractère très majoritairement anthropisé des secteurs impactés par le projet expliquent que celui-ci ne recoupe aucun zonage réglementaire de protection d'éléments du patrimoine naturel. Les objets de la modification n°4 ne se situent ni dans un espace naturel sensible, ni en superposition d'une Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique (ZNIEFF) ou d'une Zone Importante pour le Conservation des Oiseaux (aucune ZICO située dans un périmètre de 4 km autour de la commune de Castelnau).

Les objets de la modification n°4 ne sont concernés ni par un corridor écologique, ni par un réservoir de biodiversité, ni par un élément de la trame bleue et ne se trouvent dans aucun périmètre Natura 2000, pas plus que d'arrêté de biotope.

L'évaluation environnementale estime également que les objets de la modification n°4 ne sont concernés par aucun site patrimonial remarquable ; en cela, elle néglige la proximité de l'objet N°3 avec la Via Domitia, signalée par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC /cf. ci-dessous) .

Incidences directes des cinq objets constitutifs du projet

Objet N°1 (voir plus bas)

Objet N°2 : PAPAG

Au titre de celui-ci, les demandes d'autorisation d'urbanisme sur des projets d'une surface de plancher supérieure au seuil défini par le règlement feront l'objet d'un refus (pour une durée de cinq ans au plus) La modification a ainsi pour incidence de « geler » temporairement l'évolution du secteur.

C'est pourquoi, l'évaluation environnementale du projet conclut à l'absence d'incidences sur l'environnement de cet objet N°2.

Objet N°3 : CW649

Le dossier développe une argumentation aux termes de laquelle cette modification de destination n'aurait pas d'incidences notables sur l'environnement, « compte tenu du caractère constructible préexistant de la parcelle concernée. Inséré entre une zone d'activités à l'Ouest, une zone résidentielle à l'Est et l'Avenue des Vénus au Nord, le secteur est déjà fortement anthropisé et ne présente que peu d'intérêt d'un point de vue écologique.

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

En outre, le maintien des règles existantes, notamment en matière de recul par rapport aux limites séparatives, permet de conserver une distance minimale de 9 m entre les constructions de la zone 2UE et celle du secteur concerné »

Cette distance permettrait, selon l'argumentaire développé dans le dossier, de « garantir une mise à distance entre des bâtiments n'ayant pas la même vocation et une relation apaisée entre les différents secteurs »

On verra plus loin que cette assertion, que ne justifie aucune donnée d'investigation sur le terrain, ne fait pas l'objet d'un consensus auprès du public.

Je ne partage pas non plus totalement ces conclusions et y reviendrai dans le procès-verbal de synthèse.

La parcelle CW 649 » est localisée à proximité immédiate de la zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA) de Castelnau-le-Lez (Arrêté n°2011349-0013 du 15/12/2011) », ce qui motive l'observation de la DRAC sur sa proximité du départ de la Via Domitia.

Objet N°4 : Seuils de déclenchement logements sociaux

« La modification du règlement écrit dans les zones à vocation d'habitat (UA, UB, UC, UD, 1AUa et 2AU) a pour objet l'ajustement de la règle de servitude de mixité sociale existante. Cette modification permet en effet de répondre aux objectifs fixés par le PLH et n'entraîne pas d'évolutions des droits à construire sur les secteurs considérés. » C'est pourquoi, l'évaluation environnementale du projet conclut à l'absence d'incidences sur l'environnement de cet objet N°4.

Objet N°5 : emplacement réservé C10

Incidences sur l'environnement

« L'élargissement et l'agrandissement de cet ER au Sud et au Nord en vue de la création d'un axe dédié aux transports collectifs et modes actifs pourra avoir des incidences sur l'environnement. Actuellement, le Chemin du Pech Saint Peyre est bordé principalement de fonds de jardins, fossés en bordure de parcelles agricoles cultivées, parcelles viticoles, murets, quelques arbres ainsi que des haies arbustives. L'occupation des sols est principalement à vocation agricole et naturelle. »

Au titre de l'intégration de ces enjeux, le projet opte pour un élargissement de l'ER existant à l'Ouest :

- pour éviter la suppression du mur en pierre sèche à l'Ouest du chemin du Pech Saint Peyre, celui-ci pouvant constituer un habitat pour certaines espèces protégées et pour l'intérêt patrimonial et paysager qu'il peut représenter,
- le nouveau profil permet de constituer un écran entre les parcelles à l'Est et le projet via l'implantation d'une bande plantée constituant un écran végétal et servant de support de biodiversité, le profil du projet permet également la reconstitution du fossé existant. Lors de la réalisation du projet, la séquence « éviter/ réduire/ compenser » (ERC) portée par le bénéficiaire visera en phase amont à s'assurer de la réduction, limitation et l'évitement des incidences qui pourraient apparaître du fait de : la présence d'un secteur arboré (habitats potentiels) à l'est du chemin du Pech Saint Peyre au niveau des constructions existantes et la suspicion de la présence d'un ru à proximité du chemin. »

En outre, il est conclu à une incidence positive du projet en tant qu'il favoriserait l'utilisation de modes doux et des transports en commun.

IMPACTS RÉSIDUELS

L'évaluation environnementale estime que les incidences de la modification du PLU de Castelnau le Lez, ses impacts résiduels après mise en œuvre des mesures préconisées sur les composantes de l'environnement et du cadre de vie seront globalement faibles à nuls, voire positifs. Les objets de la modification n°4 du PLU « constituent des aménagements pertinents au regard de leur intérêt pour les besoins en logements du territoire, de la mobilité, de l'intégration de la végétalisation aux projets.

Quelques points méritent toutefois une attention particulière: ressource en eau, masses d'eau, agriculture, intégration paysagère et végétalisation, nuisances sonores, sites et sols pollués. »

Nous reprenons ici les principales de ces analyses :

Paysage :

« Les zones d'étude se situent majoritairement dans la sous-unité des piémonts urbanisés (objet 1 à 4) et dans l'unité paysagère de la plaine agricole (objet 5). Le paysage des zones d'étude se situe majoritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Sur ce plan, les objets N° 2, 3 et 4 présentent un enjeu faible ou nul.

L'objet N°5 appelle une attention particulière liée à la présence d'un muret de pierre sèche qui délimite un domaine viticole aux qualités paysagères avérées. »

C'est l'objet N°1 qui présente un enjeu significatif, du fait principalement de l'édification projetée de trois immeubles de dix niveaux tranchant vivement avec la ligne du bâti en vue lointaine. L'évaluation conclut à un « enjeu d'insertion paysagère afin de prendre en compte les potentielles ruptures urbaines et les impacts éventuels sur les paysages ». Les avis des personnes publiques associées m'amèneront à revenir sur le sujet que l'évaluation traite de façon sommaire.

Risque inondations : « les secteurs réglementés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de Lez ne concernent pas les objets de la modification n°4 du PLU. On notera cependant que ce plan de prévention est en cours de révision et qu'il intégrera, à la différence du plan initial, les risques dus au ruissellement. Mais aucune conclusion n'est aujourd'hui disponible pour examiner le projet de modification au regard d'éventuelles prescriptions nouvelles qui pourraient en résulter. »

Aucune référence aux désordres existants ni à l'accroissement potentiel de la vulnérabilité des constructions autorisées par le nouveau règlement du PLU ne figure dans l'évaluation environnementale. Je reviendrai dans mon PV de synthèse sur les questions posées par ces omissions.

Autres risques : les objets de la modification n°4 restent en dehors des zones d'aléa feux de forêt et aucun Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRT) ne couvre le territoire de Castelnau le Lez

Eaux souterraines : « un enjeu fort pour un impact résiduel faible », aux termes de l'évaluation

« Pour rappel, les eaux souterraines du secteur sont vulnérables aux pollutions de surfaces par infiltration. Ainsi, des incidences indirectes pourraient survenir du fait d'une mauvaise gestion des eaux pluviales et/ou usées. En effet, le contexte géologique de Castelnau le Lez est relativement perméable donc sensible aux risques de pollutions superficielles.

Bien qu'une attention particulière soit portée par le règlement des zones urbanisables afin de limiter au maximum l'imperméabilisation et favoriser les espaces de pleine terre et la végétalisation, les objets n°1, n°2, n°3 et n°5 de la modification sont susceptibles de contribuer à l'imperméabilisation des sols, défavorable à la bonne alimentation en eau de la nappe. »

Aucune mention de l'interception de la nappe par les niveaux souterrains des constructions, ni de l'effet des chantiers et des niveaux en sous-sol à l'étanchéité défectueuse sur les pompages, ni des limites d'efficacité d'espaces en pleine terre vis à vis des arrivées massives d'eaux de ruissellement du bassin versant qui domine l'avenue de l'Europe.

Mesures de réduction : Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, l'objet n°1 « Avenue de l'Europe » prévoit de renforcer la place des espaces perméables de pleine terre (50% d'espaces perméable et création de cœurs d'îlots végétalisés, place du végétal au sein de chacune des opérations) permettant une augmentation de la capacité d'infiltration des sols. De plus, des espaces publics végétalisés complémentaires sont programmés. Un impact bénéfique sur le développement de la nature en ville (biodiversité), en est également attendu.

Mais ces mesures ne réduiront pas la part des précipitations provenant du bassin versant qui domine le bas de la ville et n'auront qu'un impact très limité sur les phénomènes de ruissellement lors d'épisodes d'occurrence rare (extrêmes)

Captages (risques de pollutions) : Des captages AEP sont présents au droit de l'objet n°2 « PAPAG Cœur de ville Dans ce contexte, des pollutions pourraient survenir du fait d'une mauvaise gestion des eaux pluviales.

Les préconisations liées aux périmètres de protection devront être respectées par la mise en place de mesures anti-pollution afin de garantir la protection de la ressource en eau vis-à-vis de potentielles pollutions

»Eau potable : « Il sera nécessaire de s'assurer de la disponibilité De la ressource en eau avant de démarrer tout aménagement. »

Le tableau ci-dessous résume les enjeux pris en compte dans l'évaluation environnementale.

Thématique	Enjeux à prendre en compte dans le projet	Importance de l'enjeu
Topographie Géologie	Objet n°2 « PAPAG Cœur de ville » s'insérant dans un secteur à la topographie marquée et aux formations géologiques sensibles à l'érosion par ruissellement.	Fort
Ressources en eau et milieux aquatiques	La prise en compte du cycle de l'eau dans les aménagements (gestion des eaux pluviales et du ruissellement). La préservation de la qualité des eaux souterraines et de surface (vulnérabilité de la ressource aux pollutions, respect des préconisations liées aux périmètres de captages).	Fort
Ressource foncière agriculture	- Prise en compte des exploitations concernées par l'objet n°5 « chemin du Puech Saint-Pierre ».	Moyen
Biodiversité et trame verte et bleue	Absence de zones naturelles protégées et de corridors écologiques/réservoirs de biodiversité. Objet n°5 s'insérant dans un contexte agricole et naturel.	Moyen
Patrimoine	Muret le long du chemin de Puech Saint-Peyre (objet n°5) à préserver.	Moyen
Paysage	Enjeu d'insertion paysagère afin de prendre en compte les potentielles ruptures urbaines et les impacts éventuels sur les paysages.	Moyen
Risques naturels et technologiques	Prise en compte des risques naturels identifiés et de la modification en cours du PPRI. Interactions possibles de la modification avec les établissements et infrastructures à risques.	Moyen
Nuisances et pollutions	Risque de pollution des sols à prendre en compte. Prise en compte des zones de bruit et d'exposition à la pollution atmosphérique pour les aménagements à vocation d'habitats.	Moyen
Energie	Climat de type méditerranéen (précipitations soudaines et fortes et des étés secs et chauds), constituant un enjeu au regard des phénomènes météorologiques et des économies d'énergie dans le contexte climatique actuel et futur.	Moyen

3.3.2 Conclusion sur l'évaluation environnementale :

Les lacunes qui me semblent patentes dans cette évaluation environnementale n'auront pas permis au maître d'ouvrage de prendre correctement la mesure de tous les enjeux de l'insertion du projet dans son environnement, du fait d'une minoration des contraintes pesant sur l'aménagement du secteur concerné par l'objet N°1. La consultation du public va les réintroduire avec force dans le champ de la réflexion à mener.

3.4 OBJET N°1 : DE LA DÉLIBÉRATION DE JUIN 2021 AU PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Compte tenu du poids relatif de cet objet dans le projet, nettement plus significatif que celui des quatre autres, il m'est apparu nécessaire d'évaluer dans quelle mesure, depuis la délibération, qui en acte les principes directeurs, jusqu'à la retranscription finale de ces derniers dans l'OAP et dans les nouvelles dispositions du PLU, le cheminement suivi a préservé et retranscrit les intentions initiales arrêtées par la commune.

3.4.1. La délibération du 29 juin 2021

Elle s'ouvre sur un rappel de l'historique : arrivée du tramway en 2006, axe prioritaire pour un réinvestissement urbain dans une bande de 500m de part et d'autre, gabarit moyen R+2 , et création de quatre pôles de centralités (R+3) Le « contexte a changé, les modes de vie et attentes des habitants ne sont plus les mêmes en 2021. »

Est donc proposé le principe de :

- « Porter à la réflexion une étude urbaine permettant de requalifier cet axe structurant » : ,volonté de dédensifier, de retrouver des espaces végétalisés, création de trames viaires piétons/cycles.
- Enchaîner analyse urbaine du fonctionnement actuel, diagnostic prospectif, enjeux hiérarchisés et orientations stratégiques pour définir un plan d'action : un plan directeur de référence.
- Grands principes :
 - instauration anticipée reprise du règlement du PLUi d'une emprise perméable d'environ 30 à 50 % de la parcelle (faciliter gestion des eaux pluviales et îlots de chaleur),
 - création de passages à l'intérieur des propriétés privées (à gérer par convention) des deux côtés du périmètre,
 - mise en place de hauteurs plus importantes au droit des centralités (signaux architecturaux) et programmations innovantes ,
 - création de parcs urbains,
 - mise en place de reculs des constructions par rapport aux emprises publiques,
 - requalification de la zone commerciale Aube Rouge prenant en compte les contraintes hydrauliques , réflexion sur une mutualisation des stationnements.

La délibération, votée à l'unanimité, retient le principe de cette réflexion et instaure un périmètre d'étude selon article L424-1 du code de l'urbanisme (sursis à statuer opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme pour une durée maximale de 10 ans), mais n'adopte pas le schéma directeur en tant que tel, puisqu'il n'est pas encore formalisé (cf.§ 2.1)

Je ne pense pas interpréter abusivement le sens de cette délibération en y voyant le *cahier des charges de l'étude commanditée par la commune.*

3.4.2. De la délibération au schéma.

Les principes d'aménagement du schéma directeur de renouvellement urbain de l'Avenue de l'Europe.

Le schéma directeur de l'Avenue de l'Europe propose d'infléchir certaines tendances :

- pour adapter le profil urbain de cet axe structurant en y intégrant des ambitions environnementales et paysagères,
- pour prendre en compte les enjeux actuels mis en lumière dans le cadre des réflexions.

Les objectifs du schéma reprennent pour partie le cahier des charges posé par la délibération, en les explicitant dans la définition de ses enjeux :

- Tendre vers le maintien d'espaces perméables d'environ 50% afin de favoriser la création de cœur d'îlots végétalisés et « réduire la production de logements de moitié, de 3000 estimés actuellement à environ 1500 ». Ces chiffres résultent d'une analyse détaillée du « gisement foncier » de près de neuf hectares que constituent les espaces susceptibles de mutation à court et moyen terme, auxquels sont appliqués un ratio de surface de plancher résultant des autres paramètres (nombre de niveaux, surface moyenne par logement,...) préfigurant les règles attendues dans le PLUi .

- Retravailler les alignements le long de l'avenue de l'Europe afin de « casser » la linéarité de l'Avenue (« l'effet couloir ») notamment en imposant des reculs pour redonner des espaces de respiration le long du tramway,
Générer, notamment au droit des RDC commerçants, des espaces utilisables par le public permettant d'animer l'avenue et y développant de nouvelles aménités
- Identifier des espaces non construits qui permettront l'implantation d'espaces publics et d'espaces ouverts : parc urbain, espaces verts, voies dédiées aux modes doux, et développer les usages et aménités (Parc Pujol), lien entre le front de l'Avenue et les espaces sportifs situés au Sud.
- Identifier des espaces non construits qui serviront d'espaces de respiration dans le tissu en direction des cœurs d'îlot et de la plaine des sports pour augmenter la place du végétal.
- La plaine des sports sera accessible via des accès rendus possibles par la future OAP via des retraits imposés entre les futurs bâtiments au niveau de l'actuel Speedy et via l'allée du stade.
En outre, des percées visuelles seront imposées au sein des futures opérations pour créer des ouvertures depuis l'Avenue en direction des tissus arrière.
- Imposer la création d'accès dédiés aux modes actifs pour compléter la trame des modes actifs Nord-Sud et la connecter aux axes de déplacements structurants, désenclaver certains sites par des bouclages viaires complémentaires. Ce désenclavement passera d'une part par des retraits imposés entre les bâtiments mais également par des tracés de réseaux pour le développement de modes actifs imposés à l'OAP
- Moduler les hauteurs des programmes bâtis pour apaiser certains secteurs et créer une animation de l'avenue par l'émergence de 3 signaux architecturaux (R+9)

Le schéma traduit graphiquement les propositions issues de la prise en compte des enjeux cités :

- * des constructions nouvelles à emprise limitée,
- * un recul du bâti futur au droit des espaces inventoriés comme mutables,
- * des espaces non construits dédiés à la mise en œuvre d'espaces publics complémentaires, essentiellement à dominante minérale (une carte illustrée de pictogrammes non légendés)
- * des ouvertures visuelles vers les cœur d'îlot et la plaine sportive,
- * un épannelage redéfini qui fixe la localisation des émergences R+8 à R+9
- * des fonctions urbaines réinterrogées (mixité fonctionnelle, linéaire commerçant),

Mais il présente également des écarts significatifs avec le cahier des charges fixé par la délibération :

Il n'est pas posé de diagnostic, dans les termes fixés par la délibération, afin de disposer d'une « analyse urbaine du fonctionnement actuel ».

À part la nécessité de rendre franchissable la barrière de bâti continu par les piétons et la création d'accès dédiés aux modes actifs, *c'est en termes de perceptions, d'ambiance* (« l'effet couloir » du tissu bâti continu) que le site est essentiellement décrit, *sans évoquer plusieurs des problèmes fonctionnels* posés par la composition actuelle et fortement mis en avant dans les contributions du public: trottoirs difficilement praticables, offre de stationnement très insuffisante, effets du ruissellement, impraticabilité de l'axe pour les cycles, encombrements chroniques....

* Ainsi, les enjeux retenus et les solutions envisagées s'attacheront à une recomposition urbaine qui ignore largement les difficultés engendrées par la composition actuelle.

* Au contraire, le schéma est précédé d'un retour sur la métamorphose de l'axe de l'ancienne N113 sans recul critique et à la tonalité plutôt positive sous forme d'un simple rappel des principes qui ont permis d'édifier « un front urbain continu », de « limiter fortement la consommation d'espace », à rebours du modèle résidentiel, dans une « logique d'urbanisme négocié précurseur des méthodes actuelles ». Ce hiatus est sans doute à rapprocher de la vigueur des réactions hostiles exprimées à l'endroit du projet.

* De plus, l'objet « requalifier la zone commerciale de l'Aube rouge » prenant en compte les contraintes hydrauliques existantes et « une réflexion sur la mutualisation du stationnement », objet décrit, pour le coup, en termes fonctionnels dans la délibération, est renvoyé à une « réflexion globale », sans que l'on sache pour quelle raison.

Là où la délibération projette :

- la création de passages à l'intérieur des fonciers privés rythmant de manière transversale , vers le Nord et vers le Sud pour retrouver une trame viaire transversale, les plans du schéma n'en fait apparaître que trois côté Nord,
- la création de « parcs urbains », le schéma n'en fait apparaître qu'un seul, le parc « Pujol » existant et rendu public depuis lors,
- la création de trames viaires piétons/cycles :
 - ✗ aucun réseau formalisé ne ressort pour les cycles,.
 - ✗ le plan consacré aux piétons ne fait apparaître, en dehors des trottoirs de l'avenue, aucune continuité permettant de sécuriser ces modes de déplacement,
 - ✗ le schéma produit un plan sans légende intitulé « améliorer et sécuriser la trame des déplacements tous modes » dénué d'explication et de hiérarchisation : on ne saura pas en quoi consisterait « l'amélioration ».

En outre, les propositions du schéma n'illustrent pas les principes qui figurent dans son préambule, et certaines d'entre elles n'apparaissent pas décrites en termes opérationnels :

- Le schéma s'assignait de « requalifier cet axe structurant en intégrant une volonté affirméede retrouver des espaces végétalisés de qualité... », mais la plupart des espaces publics de la trame dessinée sont à dominante minérale,
- Des accès piétons « imposés » au cour des îlots bâtis, pour compléter la trame Nord/Sud des modes actifs structurants : certes, mais comment ?
- On ne saura pas comment se traduit « le désenclavement passera... également par des tracés de réseaux pour le développement de modes actifs imposés à l'OAP »

3.4.3. Du schéma directeur à l'OAP et au PLU.

Quelle transcription le schéma connaît dans la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation et dans les nouvelles dispositions du PLU, ultime étape du processus menant de la réflexion à l'action ?

Le rapprochement entre les plans issus de l'élaboration du schéma (notamment les zooms sur les quatre séquences de centralité) et leur transposition dans la nouvelle OAP de l'avenue de l'Europe fait apparaître un nouveau retrait relatif.

Sont retraduits dans l'OAP et le PLU :

- * des constructions nouvelles à emprise limitée : 45% en sous-secteurs 1UB 1 et 1UB3 mais pas en 1UB2 (20 % dont 10 % en pleine terre),
- * un recul du bâti futur, au droit de certains des espaces inventoriés comme mutables, mais seulement au plus pour la moitié de ceux-ci,
- * le parc Pujol confirmé dans sa vocation d'espace public (acquis depuis lors par la commune)
- * des espaces non construits dédiés à la mise en œuvre d'espaces publics complémentaires, mais essentiellement à dominante minérale et en nombre et surface très limités (cf. ci-après)
- * trois « porosités » à travers les îlots bâtis réintroduites (au Nord de l'avenue)
- * des ouvertures visuelles vers les cœurs d'îlot et la plaine sportive permises par les règles d'implantation des futures constructions,
- * un épannelage redéfini qui fixe la localisation des émergences R+8 à R+9,
- * des fonctions urbaines peu explicitement réinterrogées (mixité fonctionnelle, linéaire commerçant) , à l'exception de la hauteur des rez de chaussées vitrines,
- *un seul bouclage viaire repris.

Mais le rapprochement entre les plans issus de l'élaboration du schéma (notamment les zooms sur les quatre séquences de centralité) et leur transposition dans le texte puis dans le plan de la nouvelle OAP de l'avenue de l'Europe fait apparaître une nouvelle «perte en ligne » entre étapes du processus.

Préconisations du schéma non ou non totalement reprises dans l'OAP / objectifs de l'OAP non retranscrits graphiquement :

- **Préconisations d'ordre général :**

- * recul des constructions par rapport à la voie publique non repris sur un linéaire significatif , en particulier sur la partie Ouest de l'avenue (en transversal mais pas en longitudinal)
- * des programmes innovants par mixité fonctionnelle logements/commerces / bureaux ?
- * des espaces publics « à dominante minérale » prépondérants, des surfaces concernées très limitées hors parc et une faible mobilisation d'emplacements réservés en nombre et en surface.

Ceux-ci ne couvrent en effet que : M5 / espace public, 401m² (à dominante minérale), C44 /parvis plaine des sports 1200m² (espace public à dominante minérale), M6 /2192m², cartographié à dominante végétale, mais défini comme « voie partagée » (?) Cette critique peut cependant être tempérée par certains éléments de réponse qui sont à trouver le PLUi (us forme d'emplacement réservé (ER))

- * en fait de "trames viaires piétons et cycles », aucun maillage n'est esquissé,
- * des espaces conviviaux animant les lieux chichement pourvus : la « trame des espaces publics » du schéma, qui faisait apparaître une quinzaine de lieux bien répartis le long de cet axe très étiré, ne sont pas repris dans l'OAP,
- * des tracés de « réseaux pour le développement de modes actifs imposés à l'OAP » absents, de même que les « sections de l'avenue qui seront requalifiées pour permettre un recours facilité aux modes actifs » .
- * une connexion des modes actifs vers les axes de déplacement structurants pas explicitée.

Nota : les passerelles à créer au-dessus des voies ferrées ne figurent pas en tant que telles, mais elles sont reprises sous forme de deux servitudes de localisation

- **Par secteur :**

- Entrée de ville : pas de précisions sur les « façades qualitatives »,
- Centurions : le développement d'espaces végétalisés et la volonté de maintenir un « espace ouvert » sur le site de la BNP non reporté, tout comme l'aménagement paysager qualitatif pour le signal sur le site des Arcades.

Enfin, par quel disposition le stationnement de proximité cartographié par l'OAP se traduira-t-il dans la réalité ? Question qui se pose d'autant plus que la question du stationnement n'est évoquée à aucun moment dans cette séquence

Des questions qui demeurent :

Les propositions du schéma directeur n'apparaissent pas toutes décrites en termes opérationnels :

- * un plan illustrant « améliorer et sécuriser la trame des déplacements tous modes » dénuée d'explication : en quoi consisterait « l'amélioration » ?
- * le plan consacré aux piétons ne fait apparaître, en dehors des trottoirs de l'avenue, que des amorces de voies Nord/Sud sur la partie la plus à l'Ouest de l'avenue ? Pistes cyclables existantes ou à créer ?
- * que sont et où sont les « venelles piétonnes » ? Des ouvertures visuelles vers les cœurs d'îlot et la plaine sportive ?

Le maître d'ouvrage produira des réponses à certaines de interrogations en réponse à mon PV de synthèse qui les reprendra.

3.4.4 Conclusion sur le cheminement réflexion stratégique/modification du PLU

Cette analyse de l'enchaînement des phases conduisant des principes directeurs affirmés dans la délibération du 29 juin 2021 jusqu'à leur traduction finale dans l'OAP et dans l'objet N°1 de la modification du PLU fait ainsi apparaître une somme de décalages *aboutissant à une traduction réglementaire en retrait significatif par rapport à l'intention politique initiale.*

Avec un peu de recul, je m'étonne de la pauvreté de la somme d'informations figurant au schéma d'aménagement du périmètre couvert par cette OAP, rapportée, d'une part à son étendue (plus de deux kilomètres de long et cent à trois cents mètres de large) et d'autre part à son importance majeure dans l'offre d'habitat et son rôle structurant dans la physionomie et la dynamisme d'évolution de la commune.

4. SUITES DONNÉES À LA SAISIE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

4.1 AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE.

Par décision n°2024AO01 du 05 janvier 2024, la MRAe a rendu son avis sur l'évaluation environnementale de la modification n°4. Les deux avis de la MRAe ont été versés au dossier d'enquête publique.

L'avis délivré le 05 janvier 2024 se conclut sur deux recommandations :

- « mieux justifier la nécessité de créer une émergence sur le secteur de l'Aube Rouge » et proposer dans l'OAP de l'avenue de l'Europe des préconisations devant inciter à « travailler l'insertion des constructions à la fois sur les vues proches et lointaines du projet »,
- « préciser les mesures d'intégration paysagère envisagées pour réaliser la connexion en transports en commun et modes actifs et les traduire dans le règlement écrit ou graphique ».

4.2 COLLECTIVITÉ PORTANT LE PROJET ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Montpellier Méditerranée Métropole : Suite à l'analyse produite par la MRAe (cf §.4.1), Montpellier Méditerranée Métropole a délibéré le 30 mars 2023 afin de soumettre la modification n°4 à une évaluation environnementale et fixer les objectifs poursuivis et modalités de la concertation.

Avis de la commune de Castelnau le Lez

Au titre de la charte de gouvernance de la Métropole, le Conseil Municipal de Castelnau-le-Lez, consulté par la Métropole, a émis un avis favorable sur le dossier de modification n°4, le 26 septembre 2022.

Avis des personnes publiques associées (PPA) :

Ont également émis un avis favorable sur la modification n°4, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat d'Occitanie/Pyrénées Méditerranée, le 15 novembre 2022 et la Chambre du Commerce et d'Industrie de l'Hérault, le 21 novembre 2022.

Ont transmis des remarques et observations :

- le Conseil Départemental de l'Hérault, le 05 décembre 2022 :
 - porter le pourcentage perméable de la zone 1UB2 de 10 à 25 %,
 - risque d'altération de la composition urbaine du quartier où est prévu un bâti R+9,
 - attention particulière à porter au secteur d'élargissement de l'emplacement réservé C10 (mur de pierre sèche)
 - des précisions auraient été utiles sur la typologie des logements attendus au regard des besoins de la commune (objet N°3 du projet)
 - un développement des modes doux entre différents secteurs résidentiels de la commune aurait pu tirer avantage de l'établissement d'une voirie adaptée sur l'ER C10.
- la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM) le 23 janvier 2023 , préconise :
 - d'analyser l'impact paysager des bâtiments prévus en R+9,
 - d'établir la cohérence entre la modification projetée sur le statut de l'avenue de l'Europe et le schéma directeur dont celle-ci avait préalablement fait l'objet (schéma à joindre au dossier), plus particulièrement sur la part réservée aux cheminements actifs, parcs publics et emplacements réservés modifiés,
 - d'argumenter de façon plus poussée la nécessité d'établir un PAPAG en cœur de ville,
 - de raisonner l'implantation des bâtis et la forme urbaine à venir sur la parcelle CW649 pour tenir compte des nuisances dues aux activités présentes sur le site.

- L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault (UDAP) - en clair, l'Architecte des Bâtiments de France- le 02 décembre 2022 : attention à porter à la proximité de la via Domitia et de la parcelle CW 649, maintien à assurer du mur de pierre sèche le long de l'ER C10 (caractère champêtre), éviter toute rupture urbaine des deux « émergences » autres que celle du carrefour Charles de Gaulle. En conclusion, avis réservé compte tenu des observations formulées, en particulier sur l'impact paysager anticipé des tours figurant au projet. Ces avis ont été joints au dossier d'enquête publique.

L'évolution du dossier de modification n°4 en réponse à ces remarques et observations se marque :

- d'une part par l'insertion d'une étude de l'impact paysager du projet d'édification de trois tours de dix niveaux, sous la forme de montages photographiques illustrant leur visibilité depuis la voie elle-même et en vue lointaine depuis plusieurs points
- d'autre part par une argumentation de l'objet N°2 en référence au PADD de la commune.

C'est un dossier complété par l'évaluation environnementale de la modification du PLU qui a donné lieu à un second avis du Conseil Municipal de Castelnau-le-Lez, le 12 juin 2023, ainsi qu'à une nouvelle notification aux personnes publiques associées le 27 octobre 2023, laquelle a recueilli, en réponse, la confirmation de l'avis positif du Conseil départemental de l'Hérault, confirmant ses observations initiales et l'avis complémentaire de la MRAe repris ci-dessus.

5. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

5.1 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

5.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision de Madame la Vice-présidente du tribunal administratif de Montpellier, déléguée par son Président (décision du janvier 2024, N°E 24000011/34), « en vue de procéder à une enquête publique relative à la modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castelnau le Lez » (cf. annexe 2),

5.1.2 Rencontres préalables à l'ouverture de l'enquête publique et visite sur le terrain.

Une première prise de contact avec la direction déléguée Planification Environnement et Appui aux territoires (chef de service et chargées de mission technique et administrative) de Montpellier Méditerranée Métropole se tient dans ses locaux le 19 février 2024. Le même jour, ces mêmes services m'accompagnent en mairie de Castelnau pour une rencontre en présence de Monsieur Lafforgue, Maire, entouré de ses services (DGS et directrice de l'aménagement).

Ces échanges me permettent de prendre connaissance du projet et de son contexte local, ainsi que d'établir, d'un commun accord avec les présents, le calendrier prévisionnel de l'enquête, ses dates d'ouverture et de clôture, ainsi que les dates et lieux des trois permanences. Ces dates figureront dans l'arrêté d'ouverture d'enquête MAR2024-0015 en date du 1^{er} mars 2024, annexé (annexe N°1)

À noter l'accord donné de principe par le maître d'ouvrage (formalisé / cf.annexe 14) sur la participation de Monsieur Tony Zagaroli, nouveau commissaire enquêteur inscrit sur la liste d'aptitude en fin d'année 2023, en tant qu'observateur du déroulement de l'enquête. Cette participation s'inscrit dans le cadre du dispositif de formation initiale coordonné par la Compagnie des Commissaires Enquêteurs Languedoc Roussillon, sous supervision du tribunal administratif de Montpellier, au titre duquel je suis reconnu comme tuteur.

Le 6 mars 2024 est organisée une visite des lieux concernés par le projet de modification du PLU, en présence des mêmes participants. Cet échange et cette visite me permettent :

- de prendre connaissance des mesures de publicité légale et d'information du public mises en œuvre ou en projet,
- de disposer d'une information générale sur la contexte propre au projet qui fait l'objet de l'enquête,
- de replacer les éléments du projet tels que décrits dans le dossier dans la réalité des lieux concernés,
- d'obtenir un ensemble de réponses à certaines des questions qu'une première analyse des documents constitutifs du dossier a fait naître.

5.1.3 Suites données aux entretiens avec le responsable du projet et derniers calages à l'ouverture de l'enquête

Plusieurs échanges par messagerie électronique tenus avec les services de la Métropole me permettent d'être associé à la rédaction de l'arrêté et de l'avis d'ouverture de l'enquête.

Deux dispositions sont prises par le maître d'ouvrage, suite à ma demande : substituer au plan de l'OAP inclus dans le dossier un plan plus lisible (format doublé) et s'assurer que le dossier mis en ligne sur la plate-forme dématérialisée ne fractionne pas celui-ci en documents multiples, afin de faciliter sa consultation par le public (leçon tirée d'une expérience précédente où j'avais réalisé trop tard que la mise en ligne de l'évaluation environnementale, somme de diverses études, avait induit l'éclatement du dossier en ligne en une cinquantaine d'entrées...)

5.2 MISE EN PLACE ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

L'enquête a été initialement ouverte pour une durée de trente deux jours consécutifs du 02 avril à 08h00 au 03 mai 2024 à 17h inclus.

Suite à ma demande d'organisation d'une réunion publique d'information dans le cadre de l'enquête, une réunion se tient en mairie en présence des services du maître d'ouvrage et élus de la Commune le 16 avril 2024. La date retenue pour tenir la réunion publique, compte tenu des contraintes d'agenda des élus et de la disponibilité d'une salle de jauge élevée, est fixée au 13 mai à 18h.

En conséquence, il est décidé, d'un commun accord, de procéder, conformément à la possibilité qu'offre la réglementation, à une prolongation de la durée de l'enquête d'une durée de douze jours. Son nouveau terme est fixé au mercredi 15 mai 2024 à 17h00 inclus. Cette modification entraîne la rédaction d'un nouvel arrêté et l'actualisation des procédures de publicité légales, annexées.

5.2.1 Déroulement des permanences.

Les permanences se sont tenues en mairie le jeudi 04 avril de 08h00 à 12h00, jeudi 18 avril de 13h15 à 17h00, vendredi 03 mai de 13h15 à 17h00.

Il a été convenu qu'en cas de forte affluence, les services communaux assureraient la gestion de l'attente du public (numéro d'ordre remis aux personnes se présentant), mais il ne s'est pas avéré nécessaire d'actionner ce dispositif. Le nombre de personnes reçues s'est élevé à douze le 04 avril, dix le 18 avril et douze le 03 mai.

Par ailleurs, des rendez-vous individuels (quatre) ou collectifs (trois) ont été sollicités et accordés, qui ont permis aux personnes concernées d'exprimer leur avis sur le projet, Compte tenu de leur indisponibilité au moment des permanences.

Les points de vue partagés par des associations ou groupements d'élus ont concerné : le groupe « Ensemble pour Castelnau » (comprenant des élus de l'opposition municipale), l'association de quartier du Devois, l'association des maraîchers amateurs de Sablassou (membre du Collectif Ceinture Verte), l'association Berges du Lez Vieux Village, et l'Observatoire de Castelnau. Les points de vue mis en avant par ces collectifs se retrouvent tous dans les avis déposés.

Plusieurs adjoints au maire sont venus exprimer leur soutien au projet, en développant l'argumentaire figurant au dossier au regard de leur délégation respective (affaires économiques, sociales, scolaires, développement durable et mobilités, finances), que l'on retrouve également pour partie dans les avis déposés.

Enfin, Monsieur le sénateur Grand, ex-maire, est également venu commenter sa contribution déposée en soutien au projet.

5.2.2 Information directe du public et publicité de l'enquête.

Le public a été tenu informé de l'enquête publique par plusieurs canaux : affichage de l'arrêté municipal en divers lieux de la commune, dont en particulier tous les arrêts de la ligne de tramway N°2 situés sur la commune (cf. en annexe N°7, les rapports de la police municipale le certifiant), ainsi qu'au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (même annexe)

L'insertion d'une rubrique dédiée sur le site Internet de la Ville a été menée à bien, permettant d'accéder à l'avis d'ouverture de l'enquête et aux documents constituant le dossier.

Le dossier, déposé en un exemplaire dans chacun des deux lieux recevant les permanences, est resté accessible au public aux heures d'ouverture de la mairie d'une part, et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole d'autre part pendant toute la durée de l'enquête.

Il a été possible d'en consulter les pièces sur un poste informatique si désiré, et il a figuré pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la Métropole (<http://montpellier.fr/projets>), comme de la commune (<https://www.castelnau-le-lez.fr/>)

Un registre dématérialisé a par ailleurs été créé à l'initiative du maître d'ouvrage (<https://www.democratie-active.fr/enquete-publique-modification-plu-castelnau-le-lez>) Ce registre a été accessible au public à tout moment pendant toute la durée de l'enquête.

5.2.3 Autres contacts et investigations.

Afin de disposer d'éléments techniques complémentaires, j'ai sollicité et obtenu les entretiens suivants :

- * Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 34), service en charge de l'urbanisme, en deux fois, la deuxième en présence de la cheffe d'unité et de plusieurs chargés de mission,
- * Puis DDTM 34, service Eau et Risques (chef du service et responsable de l'unité risques)
- *Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Hérault, service en charge de l'urbanisme.

* J'ai par ailleurs pris connaissance de l'enregistrement audio et vidéo du débat tenu sur le projet d'étude d'un schéma directeur de l'avenue de l'Europe lors de la séance du Conseil municipal de Castelnau du 29 juin 2021.

* Je me suis également rendu sur site dans le quartier du Devois de bon matin (6h) le 10 juin, afin de vérifier « de mes propres oreilles » l'existence d'éventuelles nuisances sonores imputables à l'activité des entreprises (dont collecte des déchets Nicollin) riveraines de la parcelle.

5.2.4 Les publications légales

Les publications dans la presse de l'avis d'enquête publique ont été assurées, d'une part dans les éditions de la Gazette de Montpellier des 14 mars et 04 avril 2024, d'autre part dans celles du Midi Libre des 17 mars et 07 avril 2024. l'avis de prolongation est paru dans ces mêmes supports le 02 mai 2024 (cf. annexe N°11)

5.2.5 La réunion publique d'information et d'échanges

Conformément à ma décision communiquée par message électronique aux responsables du projet le 05 avril (cf. annexe N°8), une réunion publique d'information et d'échanges s'est tenue le 13 mai 2024 en mairie.

Cette décision est intervenue tôt pendant la période d'enquête, ce qui suscité un certain étonnement (teinté d'irritation) chez le maître d'ouvrage. Je m'en suis expliqué en renvoyant à mon courrier, dans lequel je dressais le constat d'une consultation initiale qui n'avait pas pu produire les effets qu'on était en droit d'attendre d'elle, et notais que les premières observations publiées en apportaient la confirmation.

Dans ces conditions, programmer rapidement cette réunion laissait plus de latitude pour ne pas être obligé de prolonger l'enquête et permettrait de tenir les délais contraints pour la délibération à prendre par Montpellier Méditerranée Métropole. Des considérations d'agenda et de disponibilité de salle n'ont néanmoins pas permis d'éviter de recourir à cette prolongation.

L'organisation matérielle de la réunion n'encourt aucune critique : information du public claire dans l'avis d'enquête modificatif, choix de la plus grande salle publique possible, aménagement (nombre de sièges, sonorisation) à la mesure de l'affluence. Un enregistrement, dont le public a été averti, a été réalisé.

Une information préalable avait été assurée par la commune, en particulier sur les sites internet et via l'affichage réglementaire mis en place à l'ouverture de l'enquête, actualisé en tous lieux prévus par un nouvel affichage mentionnant, outre la prolongation de l'enquête, la tenue de cette réunion publique d'échange et d'information.

Un public nombreux et discipliné (environ 250 personnes) a participé à un échange qui s'est révélé aussi dépourvu que possible d'acrimonie. Le cadrage que j'avais pris la précaution de dessiner, communiqué et débattu avec le maître d'ouvrage en amont lors d'une réunion préparatoire tenue en mairie le 15 avril (cf. annexe N°9) semble s'être révélé efficace. L'extrait suivant de ma déclaration en ouverture de la réunion en résume l'esprit :

« Si l'occasion d'exprimer en direct, devant un public nombreux, son approbation ou ses interrogations à propos du projet et d'y voir apporter des réponses, devait être gâchée du fait d'une discipline collective insuffisante, le sens de cet élan civique se verrait nié.

*Je crois donc vraiment qu'il est de l'intérêt de tous que ces règles de base [se centrer sur le projet, rien que le projet] soient respectées. **Pour être tout à fait clair, si la réunion devait tourner au pugilat, je lèverais la séance illico.** Une telle réunion revêt une dimension de défi, et y recourir n'est pas si fréquent. Ne me faites pas regretter d'avoir pris ce risque. »*

Cette invite au public était destinée à ne pas reproduire le précédent d'une réunion d'information consacrée au PLUi de la Métropole, au cours de laquelle le sujet avait été évacué, au profit d'un échange interminable et stérile autour de la politique menée par la municipalité.

Cet écueil a été paré et de nombreux témoignages de satisfaction m'ont été adressés en fin de réunion, de nombreux avis publiés postérieurement les ayant en outre confirmés.

Fait notable, le maire, qui avait prévu de prononcer un mot « d'accueil républicain » du public sur le territoire de la commune et dans une salle municipale, a saisi l'occasion d'annoncer sa décision de proposer, « au nom de la majorité municipale » au Conseil de Métropole et dans un esprit d'apaisement, d'abandonner une composante du projet, à savoir deux des trois possibilités d'édifier des immeubles de dix niveaux, et la réduction de la hauteur du troisième à cinq ou six niveaux.

À noter que les effets immédiats étaient nuls, une modification du projet ne pouvant en aucun cas intervenir à ce stade de l'enquête. Cette annonce a cependant jeté un certain trouble dans l'assistance, traduit par une question formulée très rapidement : **sur quel projet fallait-il comprendre que l'on allait désormais débattre ?** J'ai pu recadrer les termes du débat (appuyé en cela par Madame Ringlet, DGA des services de la Métropole) **en précisant que le seul projet existant était celui qui figurait au dossier mis à l'enquête**, des amendements ne pouvant intervenir que via la communication du mémoire du maître d'ouvrage en réponse à mon procès-verbal de synthèse. J'ai par ailleurs jugé nécessaire d'informer le tribunal administratif de cette péripétie et de sa conclusion.*

5.2.6 Clôture de l'enquête

Les registres d'enquête publique ont été clos par mes soins en mairie de Castelnau le Lez le 15 mai 2024 à 17h et au siège de la Métropole le 16 mai 2024 à 8h30.

Un mémoire en réponse a été sollicité en fin d'enquête (repris en annexe N°11), sur la base du procès-verbal de synthèse, que j'avais communiqué par message électronique à Montpellier Méditerranée Métropole le 15 mai 2024 à 12h00, et remis en mains propres dans les locaux à Monsieur Filipiak le 16 à 8 h30 (Annexe N°15). Le mémoire en réponse sollicité auprès de la Métropole m'est parvenu le 06 juin 2024, sous forme électronique.

* Un commentateur maniant l'ironie pourrait voir dans cet épisode, malgré son caractère possiblement intempestif dans la chronologie normale des étapes d'une enquête publique, un certain parallélisme des formes entre, d'une part, l'annonce du projet des trois tours, faite en son temps dans la presse sans que les propriétaires des fonds concernés aient été approchés au préalable et, d'autre part, la découverte par le public (y compris par le maître d'ouvrage 3M, non averti de la chose) de son abandon annoncé en direct...

6. LA CONSULTATION DU PUBLIC

6.1. NOMBRE D'OBSERVATIONS ET CANAUX EMPRUNTÉS.

- Trois observations ont été adressées par courrier.
- Registre papier : douze observations recueillies sur le seul registre d'enquête en mairie.

Registre dématérialisé :

Données brutes:

L'utilisation du registre dématérialisé seul a été massive. Les 844 avis se répartissent en :

- 124 avis favorables,
- 710 défavorables .
- 10 sans avis (NSPP dans mes tableaux)
- Deux exclues pour leur caractère injurieux.

Le recours à la plate-forme de téléchargement s'est également révélé très significatif : un nombre de personnes différentes (les « visiteurs uniques », dans le vocabulaire de la plate-forme) de 2125, pour 2076 téléchargements. Le nombre de téléchargements correspond au nombre de consultations de l'une ou l'autre composante du projet, l'accès à chacune des parties du dossier étant compté pour une visite.

Une idée plus exacte du recours, de la part du public, aux documents l'informant du projet nous est fournie par le nombre de téléchargements :

- additif à la « note de présentation » du projet, qui permet une connaissance plus approfondie de ce dernier : 305,
- évaluation environnementale : 231,
- schéma directeur : 97, et plans de zonage : 85.

Le service urbanisme de la Métropole a par ailleurs assuré le report, sur la plate-forme, des courriers parvenus au siège de la Métropole ou annexés au registre papier en mairie.

6.2. TRAITEMENT DES OBSERVATIONS : NOMBRE ET CONSISTANCE

Les contributions du public à l'enquête se sont révélées particulièrement nombreuses, elles figurent en annexe (N°15) Il ne m'est pas apparu opportun (ni matériellement possible) de les reproduire in extenso. J'ai en revanche analysé la totalité de leur contenu en rattachant, à l'intérieur de catégories rendant compte de leur message, les diverses observations consignées dans ces contributions.

Cette typologie, établie sous une première forme à partir d'une lecture rapide des premières dizaines de contributions, a été affinée et complétée au fur et à mesure que certaines préoccupations nouvelles se révélaient au fil de leur mention sur les différents registres.

Cette retranscription, amorcée alors que le flux des téléchargements ne laissait pas présager du caractère massif qu'elle allait revêtir, aura au final représenté une lourde charge de travail. Mais j'avais démarré sur cette base et n'ai pas envisagé d'en changer au milieu du gué. Au moins dispose-t-on ainsi d'une représentation très fidèle des avis émanant du public.

L'intégralité de ce travail de décryptage figure en tableaux annexés.

- **Autres précisions sur le traitement opéré sur les contributions et observations du public.**

Les chiffres qui rendent compte du nombre d'insertions sur les divers registres ont été traités *de façon à distinguer les dépositions des observations* :

*** une déposition égale un déposant**; ainsi, un même déposant ne sera compté qu'une fois, même s'il dépose des observations sur plusieurs objets. Auquel cas, j'aurai réuni toutes ses observations au même endroit sur un tableau (il peut y avoir quelques doubles comptes, très peu nombreux, si ces observations ont été séparées par un long délai, bien que j'aie repéré sans doute la plupart de ces cas de figure, surlignés en violet) Ayant vérifié auprès du tribunal administratif la validité d'un avis éventuellement fractionné selon les cinq objets du projet, compte tenu du caractère très distinct et indépendant les uns des autres qu'ils revêtaient, **il m'est apparu nécessaire d'évaluer individuellement les avis que chacun des cinq objets recueillait.** c'est pourquoi j'ai adopté et appliqué le principe suivant :

***une observation égale un commentaire sur l'une des cinq composantes du projet** ; ainsi, un déposant aura formulé autant d'observations que d'objets du projet sur lesquels il aura produit des commentaires distincts (et pas plus, même s'il est intervenu sur un même objet en plusieurs fois), *ce qui permet de comptabiliser les observations objet par objet.*

De ces définitions ressortent les chiffres définitifs suivants, tous supports confondus (les contributions hors sujet ont été soustraites):

- nombre de déposants : 833, dont 120 favorables et 713 défavorables. Les doubles comptes ont été exclus (surlignés en violet) , ainsi que les hors sujet (15)
- nombre d'observations : 907, dont 157 favorables et 750 défavorables.

Ces chiffres à rapprocher du décompte brut des avis:

- Plate-forme dématérialisée : 124 favorables, 710 défavorables, 10 NSPP, total 844.
- Registres papier : 2 favorables, 11 défavorables, 5 sans avis.

Je me suis attaché, par ailleurs, à faire apparaître le caractère plus ou moins argumenté de chaque position exprimée, par rapport à au moins une des cinq composantes du projet. Sans pour autant disqualifier les contributions peu explicites, il m'a en effet semblé possiblement éclairant qu'apparaisse nettement la part, dans chaque catégorie d'avis (« favorables » ou « défavorables »), de ce qui s'apparentait à des positions de principe plus qu'à un argumentaire détaillé relatif au contenu du projet.

À titre d'exemple, la contestation de la « bétonisation » déplorée par certains citoyens ou, à l'inverse, le soutien, exprimé par certains autres, au programme de mandat mis en œuvre par la municipalité, sans autre lien explicite avec le contenu du projet, présente un caractère général indépendant de la diversité des objets du projet et ne porte pas d'appréciation sur sa contribution à, ou de son impact sur, telle ou telle dimension de la vie locale. Cette distinction apparaît dans les colonnes « lien explicite au projet ».

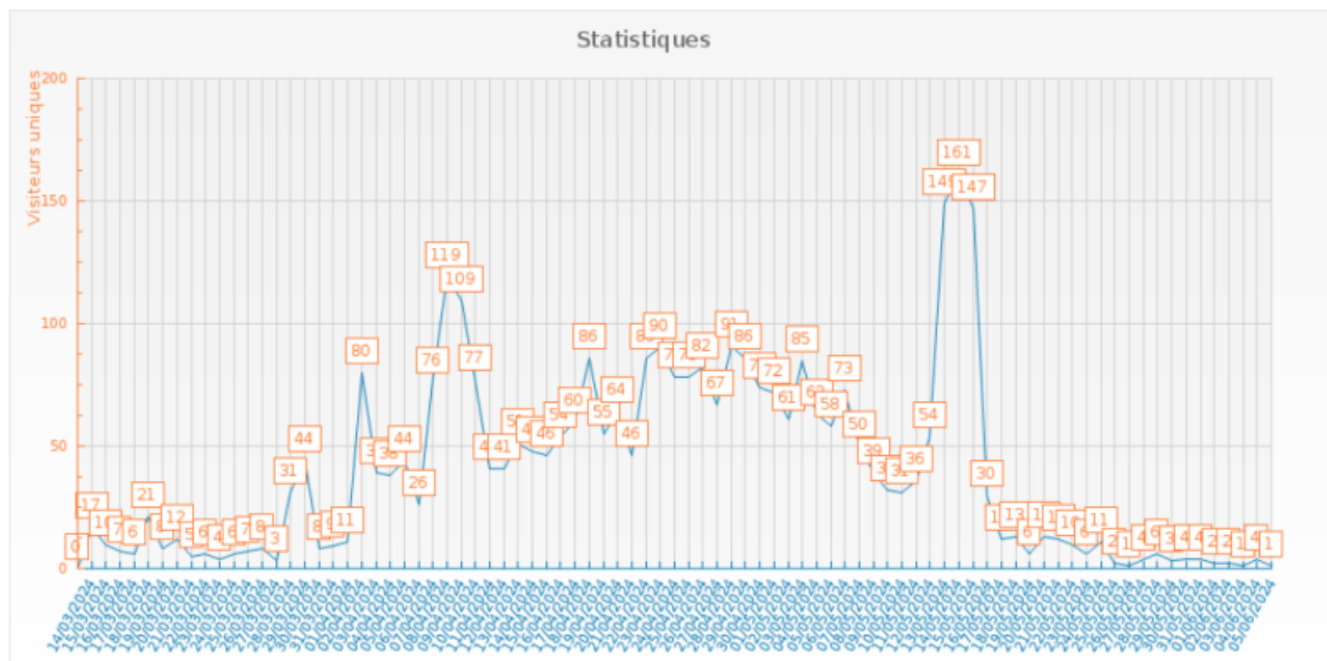
Présent en assez grand nombre au départ de la consultation, ce type de mentions s'est avéré au final d'un poids numérique limité.

Je redis bien que la classification complémentaire à laquelle j'ai procédé (distinguo entre avis de portée très générale et avis ciblés), ainsi que la mise en évidence des divers objets du projet visés par chaque publication, ne visent pas à démonétiser des avis de principes, favorables ou défavorables au projet, mais à rendre possible l'appréciation portée sur chacun des cinq objets et un éventuel avis différencié sur chacun d'entre eux.

Des erreurs portant sur quelques unités se sont nécessairement glissées, compte tenu des nombres en cause, très élevés; ainsi, quelques doubles comptes peuvent m'avoir échappé, mais cela ne modifie en rien les ordres de grandeur.

6.3 DYNAMIQUE DES CONSULTATIONS.

Le graphique ci-après traduit la fréquentation quotidienne du registre dématérialisé tout au long de l'enquête . Il met en évidence deux pics dans le recours à la plate-forme de télé-consultation : à l'ouverture de l'enquête, début avril, ainsi qu'un second, plus marqué, immédiatement après la tenue de la réunion publique, mi-mai.



6.4 INCERTITUDES SUR LE CARACTÈRE SPONTANÉ DES DÉPOSITIONS ?

Mon attention avait été appelée par les services de la Métropole sur le risque éventuel que des initiatives destinées à encadrer l'expression de contributeurs et coordonnées par des acteurs associatifs aient pesé sur la validité de certaines des observations déposées sur la plate-forme.

Il peut arriver en effet que certaines initiatives relèvent de la manipulation et, en prenant de l'ampleur, soient de nature à fausser l'image renvoyée par l'expression du public. J'ai donc assuré mes interlocuteurs que je resterais attaché à prendre la mesure d'un tel risque, en étant vigilant aux indices qui témoigneraient d'une tentative de saturation du registre à l'aide des contributions identiques, comme cela se constate dans certaines enquêtes, d'infrastructure par exemple.

En réponse à cette alerte, j'ai également précisé qu'à mes yeux, le fait qu'une association propose d'expliquer son point de vue afin de le faire partager ne me paraissait nullement sujet à caution. De même, proposer une aide à la rédaction pouvait s'avérer nécessaire pour certains publics.

Pour autant, au final, je n'ai pas décelé de phénomène de nature à détourner la procédure de son objet, et ce en dépit :

- marginalement, de quelques contributions en série émanant de la même famille ou de la même source (clinique du Parc par exemple),
- d'un ensemble (une trentaine) d'observations se concluant sur la nécessité de renoncer à la modification proposée pour y substituer un PAPAG en vue de la délimitation d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Ces dernières ne m'ont pas semblé en effet témoigner d'une volonté de faire masse, mais plutôt être inspirées par une analyse partagée au sein d'un collectif préexistant au projet, dont les membres se sont significativement impliqués dans l'appel aux avis du public, sans que cette mobilisation m'apparaisse illégitime.

Le maître d'ouvrage a, de son côté, fait procéder à une analyse des contributions sur la base de l'identification de leur source (adresse IP des ordinateurs) Il en ressort qu'aucune tentative de dévoiement de la procédure, par injection de contributions provenant massivement de source identique, n'est avérée.

6.5 TENEUR DES OBSERVATIONS.

Avis favorables :

- une trentaine d'avis favorables au projet qui témoignent de leur approbation de la politique municipale, ou exprimant leur satisfaction sur la plan de la qualité de vie à Castelnau, sans qu'une argumentation se référant à l'un ou l'autre objet du projet ne soit développée.

- Par objet et par ordre décroissant de motivation exprimée :
 - Objet N°1 (plusieurs réponses possibles) : une trentaine soulignent le bénéfice attendu de la dédensification par réduction de l'emprise au sol , un accompagnement nécessaire de l'accroissement de la population, pas de contestation du principe des émergences, perçu, par ailleurs par une part non négligeable, comme un geste architectural fort qui démarquera positivement Castelnau le Lez des communes comparables et, enfin, loin derrière, un accompagnement nécessaire à l'essor économique de la commune.
 - Objet N°2 : modestement évoqué (une quinzaine), pour s'en réjouir car synonyme, pour la moitié d'entre eux, de protection du centre ancien (objet imparfaitement compris ?, il ne s'agit pas à proprement parler du centre ancien)
 - Objet N°3 : cité dans une vingtaine d'avis, tant pour sa contribution à la sécurité (accueil des gendarmes +++), que pour son propos d'accueil diversifié (handicapés, primo-accédants,...++)
 - Objet N°4 : cinq citations, mais la contribution au parc social permise par le N°1 est citée par ailleurs.
 - Objet N°5 : une attente exprimée par une vingtaine d'avis , en termes de soutien très appuyé.

Avis défavorables

- 83 avis défavorables qui témoignent de leur désapprobation, sans qu'une argumentation se référant à l'un ou l'autre objet du projet ne soit développée. Pour le reste :

Objet N°1 :

- Autour de 280: les tours, soit en soi (« pas leur place »), soit en tant que mesure emblématique d'un projet qui va aggraver les difficultés existantes.
- Au même niveau de refus (> 250) : difficultés de circulation sur l'axe Avenue de l'Europe, que l'accueil d'une population riveraine supplémentaire ne pourrait qu'aggraver.
- Un peu plus loin derrière : l'augmentation de l'imperméabilisation et l'aggravation de l'exposition des constructions aux inondations dues au ruissellement (> 190) d'une part, un mode d'urbanisation réservant une part trop limitée aux espaces libres, dont espaces verts et de convivialité (« la bétonisation » citée par plus de 200 avis) d'autre part.
- Critique assez présente (> 150) : la poursuite d'une politique urbanistique qui accroît la population, au sortir d'une période où cette croissance a déjà été très excessive (objectifs du PLH dépassés de 100 %)
- Même ordre de grandeur (> 130) pour, d'une part, le manque de stationnement (qui rend en particulier la tâche difficile aux services de secours et professionnels de santé et pénalise le commerce) et, d'autre part, une organisation de l'espace qui décourage ou met en danger piétons et cycles.
- Viennent ensuite (75) : la crainte (ou le constat) que des services publics de base n'arrivent doré et déjà pas, ou auront du mal à l'avenir, à suivre le rythme de croissance de la population, particulièrement les écoles, mais aussi une inquiétude sur la ressource en eau et sur la mise en cause de la nappe superficielle (40 au total), la pollution (air et bruit > 100), et l'impréparation du projet aux conséquences du dérèglement climatique (îlots de chaleur), une vingtaine.
- Un cran plus loin : le constat opéré conduit à souhaiter que le projet soit suspendu, l'ensemble de problèmes qu'il ne résoudra pas ou aggraverait nécessitant un temps de réflexion complémentaire, que permettrait un PAPAG devant déboucher sur la délimitation d'une ZAC (une trentaine)

Autres observations critiques :

- x La chronologie du projet interroge quant à son articulation avec la révision du PPRI (attendre la fin de celle-ci) ou avec le PLUi.
- x Est également déplorée l'absence de données permettant d'éclairer certaines des interrogations : quid d'un plan de circulation ? Nécessité d'évaluer les impacts sur la nappe phréatique de l'urbanisation actuelle et future.

Enfin quelques points particuliers soulevés plusieurs fois :

Objet N°1 : Le devenir du gymnase/MJC Arcades, la réalité de la mise en œuvre du sursis à statuer établi par le périmètre d'étude, la question du passage à niveau dont la suppression, attendue, tarde.

Objet N°2 : des critiques (30) sur le périmètre du PAPAG, qui aurait dû être défini plus largement (englober le centre ancien et jusqu'au Lez) et une démarche qui intervient tardivement au vu de nombreuses constructions autorisées sur la période récente.

Objet N°3 : en premier lieu, la priorité à donner à des équipements publics plutôt qu'à de nouveaux logements et/ou la nécessité de conserver un espace non bâti (> 35) ainsi que quelques observations autour du manque de concertation avec les habitants du quartier, et la difficulté à assurer un cadre de vie satisfaisant aux futurs résidents (nuisances dues aux activités sur la zone riveraine, dont entreprise Nicollin / une dizaine)

Objet N°4 : objet de quelques remarques touchant à la définition des catégories de logements visés (sociaux, abordables...), au souhait d'abaisser encore les seuils ou de mieux répartir ces logements sur le territoire de la commune.

Objet N°5 : sur ce sujet, un avis favorable et un défavorable évoquent la nécessité de compenser le prélèvement induit par l'élargissement de l'ER sur les espaces agricoles (cf. question/réponse en réunion publique)

Retranscription des avis du public : elle figure en annexe N°15

Pour faciliter l'insertion des tableaux dans les annexes, les intitulés des colonnes décrivant le contenu des avis ont été remplacés par des lettres. La correspondance entre ces deux grilles de lecture est explicitée ci-dessous, d'une part pour les avis défavorables (+NSPP), puis pour les avis favorables

GRILLE N°1 D'ANALYSE DES CONTRIBUTIONS																	
					ARGUMENTAIRE												
					Qualité de la concertation déficiente	Capacité/opportunité d'Accueil de population nouvelle							Capacité en ressources / Risques naturels		Environnement / Cadre de vie		Autre
NOM	N°	Objet évoqué	Avis	Lien explicite au projet		Perte d'identité / qualité de vie De la commune	Croissance démographique à freiner/ stopper	Refus des Tours R+9 et ou / synonymes d'accueil excessif de population et/ou aggrav. des pbs	Risque de capacité insuffisante des équipements publics (écoles /crèches)	Saturation des infrastructures de voirie	Pénurie de stationnement	Aménagements piétons et vélo insuffisants	Imperméabilisation / Accroissement du phénomène d'inondation par ruissellement déjà présent	Pollution de l'air due à la circulation	Sauvegarde des espaces de nature	Bétonisation / Densité excessive Manque d'espaces verts et/ou conviviaux	
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	P	Q	R	S

GRILLE D'ANALYSE DES CONTRIBUTIONS										
NOM	N°	Objet plus particulièrement concerné	Avis	Référence explicite au projet modifié n°4	Approbation de la politique municipale à l'oeuvre	Témoignage de satisfaction de la qualité de vie à Castelnau le Lez	Approbation du projet			
							Accompagner la croissance de la population par une offre de logements	Créer des conditions favorables à l'activité économique	Principe de densification/ tours Economie de foncier/ opportunité des 3 tours	Autre
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K

7. PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE ET ANALYSE DE SES RÉPONSES

Le procès-verbal répercute, à destination du maître d'ouvrage les questions issues :

- d'une part des retours enregistrés au fil de la consultation des PPA et du public, qui permettent un regard extérieur sur le projet et assurent l'expression d'acteurs institutionnels, de collectifs de citoyens ainsi que du public dans son ensemble, retours qui interrogent les fondements du projet et la traduction de ces derniers en mesures structurant les parties du PLU modifiées,
- d'autre part de l'analyse personnelle du projet que j'ai pu conduire, en complément (et à la lumière) des avis recueillis au cours de la consultation.

Seront donc successivement présentés, pour chaque objet :

- En premier lieu : une synthèse des observations émanant du public et des PPA, tant dans les avis favorables que défavorables, complétée, le cas échéant, de mes propres interrogations.
- Sont ensuite exprimées les questions que me semblent poser les choix opérés, au regard des enjeux que souligne cet ensemble d'analyses et d'observations, qui appellent une réponse de la part du maître d'ouvrage et que j'ai réunies dans mon procès-verbal (PV) de synthèse,
- Puis, les réponses apportées par le maître d'ouvrage à ces questions,
- Enfin, l'analyse que j'opère sur la pertinence de ces réponses au regard des questions posées.

Dans le PV de synthèse j'ai communiqué au maître d'ouvrage les chiffres d'avis du public présentés au § 6.5 auxquels j'ai ajouté quelques situations individuelles :

- M et Mme RUBIO : déversements d'eaux pluviales sur leur propriété et lien à l'objet N°3 du projet
- M et Mme PLET : même sujet de préoccupation

Copie des pièces présentant leur problème étaient jointe en annexe à mon PV de synthèse.

Les avis des personnes publiques associées étaient également repris : avis favorables sans remarque d'une part, avis comportant des remarques et observations d'autre part. Les questions posées par ces remarques et observations ont été insérées dans le texte du PV, au fil des questionnements issus des autres canaux de recueil des avis.

La masse considérable que représentent les avis exprimés a été à la source de questions singulièrement nombreuses. L'ensemble questions/réponses/analyse personnelle aurait alourdi considérablement le texte du rapport. **c'est pourquoi j'ai pris l'option de mettre cet ensemble sous forme de tableaux synthétiques qui reprennent également la situation de chaque objet au regard de deux documents encadrants : PADD du SCOT et PLUI au niveau métropolitain. Il est néanmoins possible de se reporter au texte original, qui figure en annexe N°11.**

OBJET 1 / SYNTHÈSE DES QUESTIONS POSÉES PAR LE PROJET AU REGARD DE DOCUMENTS ENCADRANTS		
Enjeu	SCOT	
Valoriser et apaiser les espaces publics de voirie. - Améliorer les conditions de déplacement des biens et des personnes.		Lacunaire (modes doux)
Préserver les espaces naturels et agricoles notamment à forts enjeux.	Poursuite du réinvestissement urbain)	
Le principe de prévention est mis en œuvre / les enjeux de gestion des eaux pluviales, en lien direct avec les problématiques de ruissellement et d'aggravation du risque inondation, constituent une nouvelle préoccupation majeure à intégrer dans la planification du développement. Le projet doit anticiper les phénomènes à l'œuvre... qui gagnent en fréquence et en intensité		Déni des difficultés existantes Dysfonctionnements non pris en compte dans le diagnostic du schéma directeur. Principe de précaution ignoré et absence d'anticipation
Enjeu	PADD DU PLUi	
Bien insérer les futures opérations et à favoriser une amélioration de la lisibilité et de la cohérence des formes urbaines du territoire.	Émergences peu compatibles mais abandonnées	
Développer des armatures végétales en milieu urbain	Dispositions relatives aux plantations d'arbre de haut jet Végétalisation des 45 % de pleine terre	
Imposer la production d'énergies renouvelables dans les tissus urbanisés.		Absent du projet
Intégrer la nécessité de réduire le stockage de chaleur à travers une conception bioclimatique	Espaces en pleine terre portés à 45 %	Pas de prescriptions architecturales
Favoriser l'infiltration des eaux ou des techniques alternatives permettant l'alimentation des nappes.		Effets de 'urbanisation sur l'alimentation de la nappe, non évoqués dans le projet
Réduire la vulnérabilité du territoire au ruissellement urbain.		Non pris en compte
Mixité des fonctions et aménagement d'un espace public apaisé, de manière à favoriser les mobilités décarbonées.		Non précisé, déplacements doux traités de façon incomplète
Favoriser l'utilisation des modes alternatifs		Traitement non satisfaisant
Juste répartition de l'offre de logements, en lien avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat, dans des formats diversifiés en taille et en nature de logements. Il s'agit notamment de favoriser l'accession abordable.	Instauration des nouveaux seuils	
Avec l'évolution du climat, ces risques gagnent en fréquence et en intensité. « les problématiques de ruissellement et d'aggravation du risque inondation, constituent une nouvelle préoccupation majeure à intégrer dans la planification du développement. » Le projet doit anticiper les phénomènes à l'œuvre, pour mieux se protéger dans la durée		Enjeu non relevé
Plan de déplacement urbain et futur plan de développement des mobilités.		
Concevoir des espaces publics apaisés et des itinéraires pour faciliter les modes actifs pour tous les déplacements qui s'y prêtent (entre 0 et 9 km environ) :		Déplacements doux traités de façon incomplète

OBJET 1 / SYNTHÈSE DES QUESTIONS POSÉES PAR LE PROJET AU REGARD DE DOCUMENTS ENCADRANTS

Observations issues des avis des PPA, du public et de mes propres interrogations		
OBJET1	Justifiées dans le mémoire ou qui trouvent une réponse dans les amendements au projet annoncés	Absence de suite donnée par amendement du projet et/ ou justification insuffisante dans le mémoire en réponse
Réponse de l'OAP à la crainte d'une poursuite de la dynamique et de ses effets délétères	Premier niveau de réponse aux inquiétudes : pleine terre à 45 %, abandon des émergences, perspectives démographiques revues à la baisse	
Écarts entre témoignages d'expérience et exposé des motifs		Dysfonctionnements non pris en compte dans le diagnostic du schéma directeur.
Trottoirs		Déni des difficultés existantes
Stationnement		Dysfonctionnements non pris en compte dans le diagnostic du schéma directeur. Un seul parc de stationnement figuré dans le plan d'aménagement de l'OAP
Risque d'aggravation des effets des événements climatiques par sur niveaux en sous-sol soulignés par de très nombreux avis du public		Réalité contestée / efficacité attendue du coefficient d'espace en pleine terre surestimée
Perte d'identité de la commune sous l'effet d'une croissance non maîtrisée	Constat partagé d'évolution de Castelnau vers un caractère urbain marqué	
Critiques sur « émergences, dont avis UDAP et Conseil départemental 34	Retrait du projet	
Chai Charles de Gaulle	Réponse partielle	
Effets redoutés d'une population tutoyant à terme les 30 000 habitants, dont offre en services publics	Perspective qui s'éloigne éléments du projet modifiés ou abandonnés, effets attendus du PPRI)	
Menaces sur la MJC Arcades ?	Idem (retrait projet émergences)	
Limites atteintes pour AEP ?	Prospective rassurante	
Passer le relais dans l'accueil de population nouvelle à d'autres communes	La régulation est du ressort de la Métropole	
Trajectoire démographique à infléchir	Infléchie de facto : éléments du projet modifiés ou abandonnés+effets attendus du PPRI)	
Caractère apaisé du secteur couvert par l'OAP ?		Les retraits portés à 5 m sont trop peu mobilisés
Observation du C. départemental 34 : porter espaces libres 1UB2 à 25 %	Projet modifié : 45 % de pleine terre	
Alternative PAPAG+ZAC ?	Les suggestions du public portent sur dispositifs inappropriés aux caractéristiques du secteur	
Risque de dissonance PLU/PLUi ?	Justification incomplète : certaines options à venir dans le PLUi non connues à ce jour font obstacle à un avis totalement éclairé sur le projet.	
Inscription dans les partis d'aménagement du PLUi ?	OK sur réinvestissement urbain	cf. ci-dessus : non aligné sur enjeux majeurs
Modification du PLU à l'aveuglette sur révision du PPRI en cours		La connaissance partiellement acquise devrait permettre la prise en compte par anticipation de l'aléa ruissellement pour répondre à l'injonction du SCOT et éviter que le projet se trouve pris à contre-pied à court-moyen terme
Avec l'évolution du climat, ces risques gagnent en fréquence et en intensité. Le projet doit anticiper les phénomènes à l'œuvre, pour mieux se protéger dans la durée		Concerne une composante de l'environnement qui aurait dû figurer dans l'évaluation environnementale et être prise en compte dans le projet .
Préfiguration des effets positifs de l'OAP par application anticipée des nouvelles règles	La traduction timide d'une nouvelle trajectoire en termes de densité d'habitat et de croissance démographique	Un défaut d'application des règles d'implantation en recul du DP
Incertitudes sur : * Statut de certains espaces publics * Part des espaces végétalisés * Nombre et accessibilité d'espaces de détente au long du linéaire de l'avenue * Intitulés de voiries piétonnes absconses	Rappel opportun de définition, de statut et de possibilité d'accord avec privés pour usages publics des espaces dégagés par l'obligation de recul vis à vis de l'espace public et la création de « porosités » dans les îlots bâtis Précisions sur la maîtrise par la collectivité de certains espaces cités mais non repris dans l'OAP	Constat, malgré le tableau complété par le maître d'ouvrage, d'une plus-value limitée de l'OAP sur ce chapitre, et d'une répartition inégale des lieux participant au caractère « apaisé » du secteur entourant l'avenue de l'Europe
Création parcs urbains	Acquisition par la ville du parc Pujol	
Trame viaire piétons	Concernant l'adaptation à la marche à pied, tableau complexe, trame non discernable, non cartographiée et mobilisant, à terme, plusieurs dispositifs (cf. ci-dessus) dont on peut malgré tout penser que la « marchabilité » sera améliorée,	À l'exception notable des trottoirs actuels de l'avenue,
Trame viaire vélo	Servitudes de localisation pour franchissement de la voie ferrée vers vélo-ligne	Absence de plan d'ensemble formalisant une trame sans discontinuité
Écarts constatés entre fondements de l'OAP (délibération 29/06/2021 puis schéma directeur) et traduction dans le projet	Précisions apportées sur les possibilités offertes par conformité/compatibilité à faire jouer Précisions sur la diversité des mécanismes améliorant la desserte piétonne, les espaces végétalisés	Instauration limitée de la règle d'implantation en recul de 5m du DP Trame viaire vélo non formalisée Offre d'espaces de détente mal répartie, dont certains trop minéraux Des aménagements soumis à une inscription dans le PLUi non assurée à ce jour Des espaces à paysager propriété de la ville ou la Métro non reportés au plan

OBJET 2 / SYNTHÈSE DES QUESTIONS POSÉES PAR LE PROJET AU REGARD DE DOCUMENTS ENCADRANTS		
Enjeu	SCOT	
Valoriser et apaiser les espaces publics de voirie. - - Améliorer les conditions de déplacement des biens et des personnes.		Périmètre inadapté à la prise en compte de cet enjeu
	PADD DU PLUi	
Enjeu		
Axes de transports collectifs / modalités d'aménagement favorisant évitant les dysfonctionnements (capacités de stationnement, continuité de l'espace public,		Échelle inadaptée à ce qui est affiché comme un enjeu pris en charge
Favoriser l'utilisation des modes alternatifs		
Enjeu	Plan de déplacement urbain Plan de développement des mobilités.	
Concevoir des espaces publics apaisés et des itinéraires pour faciliter les modes actifs pour tous les déplacements qui s'y prêtent (entre 0 et 9 km environ) :		Échelle inadaptée à ce qui est affiché comme un enjeu pris en charge
Observations issues des avis des PPA, du public et de mes propres interrogations		
OBJET 2	Justifiées dans le mémoire ou qui trouvent une réponse dans les amendements au projet annoncés	Absence de suite donnée par amendement du projet et/ ou justification insuffisante dans le mémoire en réponse
Initiative trop tardive		Pas de réponse
Périmètre non adapté aux problématiques révélées		Réponse incomplète et en partie inadaptée (référence au périmètre protection MH)
DDTM 34 : mieux justifier au regard du PADD	Complément apporté	
Incohérence avec cartographie du PLUi	Pris en compte	

OBJET 3 / SYNTHÈSE DES QUESTIONS POSÉES PAR LE PROJET AU REGARD DE DOCUMENTS ENCADRANTS		
SCOT		
Enjeu		
- Amplifier le développement d'une offre de logements sociale et abordable, adaptée,	Public auquel s'adresse la projet	
- Fluidifier les parcours des publics en développant la production de logement abordable et social,		
- accroître l'amplitude des réponses à la diversité des parcours résidentiels en adéquation avec les besoins des ménages.		
Préserver les espaces naturels et agricoles notamment à forts enjeux.		Densité insuffisante (R+1)
Inscription dans les objectifs du PADD DU PLUi et du PLH		
Enjeu		
Imposer la production d'énergies renouvelables dans les tissus urbanisés.		Absent du projet
Intégrer la nécessité de réduire le stockage de chaleur à travers une conception bioclimatique		Non pris en compte
Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée Développer de l'accession abordable,	Offre prévue inscrite dans premières étapes du parcours résidentiel	
Juste répartition de l'offre de logements, en lien avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat, dans des formats diversifiés en taille et en nature de logements. Il s'agit notamment de favoriser l'accession abordable.		
Observations issues des avis des PPA, du public et de mes propres interrogations		
	Justifiées dans le mémoire ou qui trouvent une réponse dans les amendements au projet annoncés	Absence de suite donnée par amendement du projet et/ ou justification insuffisante dans le mémoire en réponse
Observation de la DRAC sur la proximité de la Via Domitia	Engagement de respect des procédures	
Voisinage de la zone d'activité et nuisance (DDTM 34+avis du public)		Non vérifié Pris en compte de façon inadaptée : marge de recul inopérante contre le bruit
Concertation avec habitants et approche globale des besoins à l'échelle du quartier		Concertation annoncée, mais la définition initiale du cadre du projet la vide de sens
Densité d'habitat à raisonner pour compenser la réduction appliquée dans l'OAP ? (R+2 et non R+1)		Privilégie l'insertion dans le pavillonnaire riverain plutôt que la conception d'un projet adapté aux besoins et au site
Changement de destination des usages du sol (d'équipements publics à tout habitat) en décalage avec les attentes exprimées par le public		Justification non valide
Doutes sur le niveau de contrainte exercé par le zonage risque lié au feu	Doutes levés, contrainte justifiée	
Absence de garantie que la répartition entre bâti et non bâti (parc à créer) sera mise en œuvre		Non modifié : le rattachement au sous-secteur limitrophe n'offre pas de garantie
Suggestion d'OAP écartée		Argumentation inadéquate
Doute sur la cohérence avec PLUi (observation 359)	Doute levé	
Problèmes liés aux écoulements des eaux superficielles	Hors champ de la modif. Mais sera pris en compte en temps utile	

**OBJET 4 / SYNTHÈSE DES QUESTIONS POSÉES PAR LE PROJET
AU REGARD DE DOCUMENTS ENCADRANTS**

Enjeu	SCOT	
- Amplifier le développement d'une offre de logements sociale et abordable, adaptée,		
- Fluidifier les parcours des publics en développant la production de logement abordable et social,		
- accroître l'amplitude des réponses à la diversité des parcours résidentiels en adéquation avec les besoins des ménages.		
	PADD DU PLUi	
Enjeu		
Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée Développer de l'accession abordable,		
Juste répartition de l'offre de logements, en lien avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat, dans des formats diversifiés en taille et en nature de logements. Il s'agit notamment de favoriser l'accession abordable.		
Observations issues des avis des PPA, du public et de mes propres interrogations		
	Justifiées dans le mémoire ou qui trouvent une réponse dans les amendements au projet annoncés	Absence de suite donnée par amendement du projet et/ ou justification insuffisante dans le mémoire en réponse
Déterminants des seuils fixés ?	Peu clair mais question non centrale	

OBJET 5 / SYNTHÈSE DES QUESTIONS POSÉES PAR LE PROJET AU REGARD DE DOCUMENTS ENCADRANTS		
Enjeu	SCOT	
Valoriser et apaiser les espaces publics de voirie. - - Améliorer les conditions de déplacement des biens et des personnes.		
	PADD DU PLUi	
Enjeu		
Axes de transports collectifs / modalités d'aménagement favorisant évitant les dysfonctionnements (capacités de stationnement, continuité de l'espace public,	Mène à P+Tram Notre dame de Sablassou	Objet 2: échelle inadaptée
Favoriser l'utilisation des modes alternatifs	Profil de voirie adapté à tous modes	
	Plan de déplacement urbain et futur plan de développement des mobilités.	
Planification des nouveaux types de TC		
Observations issues des avis des PPA, du public et de mes propres interrogations		
	Justifiées dans le mémoire ou qui trouvent une réponse dans les amendements au projet annoncés	Absence de suite donnée par amendement du projet et/ ou justification insuffisante dans le mémoire en réponse
Observations UDAP et Conseil départemental : mur pierre sèche, caractère champêtre (+préconisation de l'évaluation environnementale qui va dans le même sens)	Caractéristiques du projet satisfaisant à ces demandes	

MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CASTELNAU LE LEZ

PARTIE 2 :CONCLUSIONS ET AVIS

CONCLUSIONS MOTIVÉES

1. LE PROJET MIS À L'ENQUÊTE

1.1 OBJET DU PROJET

L'enquête publique faisant l'objet du présent rapport a pour objet la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Castelnau le Lez (modification n°4)

La planification urbaine étant une compétence de droit des métropoles, c'est Montpellier Méditerranée Métropole qui porte le projet. Elle en est également autorité organisatrice.

L'objectif de cette modification n°4 est de mettre à jour le PLU pour le faire coïncider avec les évolutions urbaines et politiques du territoire communal intervenues depuis l'adoption du PLU en 2007.

Depuis cette date, en particulier, la physionomie du secteur de renouvellement urbain délimité de part et d'autre du linéaire du tramway a connu une métamorphose complète et les attentes sociales ont évolué.

Dans ce contexte, un objet principal - motive la modification du PLU communal, son objet N°1, accompagner le renouvellement urbain de l'Avenue de l'Europe, auquel sont adjoints quatre autres objets :

- Objet 2 : Créer un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) « cœur de ville »
- Objet 3 : Permettre la réalisation d'une opération résidentielle sur la parcelle CW649 ;
- Objet 4 : Adapter la servitude de mixité sociale (SMS) ;
- Objet 5 : Adapter l'emplacement (ER) réservé C10

1.2 LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

Environnement

Quel peut être l'impact des modifications introduites dans le PLU de la commune sur *l'environnement* ?

Nous entendons par impact toute modification des paramètres et des dynamiques propres au milieu naturel ou toute atteinte portée aux fonctionnalités que le milieu assure (biodiversité, épuration, potentiel de production alimentaire..), modifications ou atteintes qui seraient dues à un accroissement, voire un excès de pression exercée par l'occupation humaine et ses activités sur ce milieu .

L'évaluation environnementale conclut à l'absence d'impact négatif prévisible sur la biodiversité.

Je souscris à cette conclusion : en effet, les modifications projetées portent essentiellement sur des zones déjà urbanisées, c'est à dire largement artificialisées, où les dynamiques propres au milieu ont cédé le pas devant une maîtrise assurée par une intervention humaine permanente.

De plus, l'accroissement des espaces en pleine terre et la végétalisation accrue sont susceptibles de favoriser à une certaine biodiversité (espèces généralistes principalement)

En revanche sur le plan des ressources naturelles, les impacts négatifs déjà avérés sur les eaux souterraines et l'évolution de ces phénomènes en lien avec les partis d'aménagement retenus **me conduisent à conclure à un impact final du projet (objet N°1) négatif, du fait de leur prise en compte insuffisante dans l'évaluation environnementale.**

Cadre de vie

En termes de *cadre de vie* (c'est à dire du milieu considéré non pas du point de vue de son fonctionnement propre, mais de sa *capacité à offrir un cadre agréable et sûr au séjour des populations humaines*), les effets attendus me paraissent, en accord avec les conclusions de l'évaluation environnementale, devoir être :

a) d'accord avec les conclusions positives de l'évaluation environnementale :

Objet N°1 :

- les règles relatives à l'implantation des futures constructions, l'augmentation concédée de la part réservée à la pleine terre ou les règles relatives aux plantations vont dans le sens d'un décor plus ouvert (plus transparent au regard) , où la végétation sera plus présente et où les îlots de chaleur seraient pour partie atténués ; la praticabilité de la zone (hors trottoirs de l'avenue sur les linéaires déjà urbanisés à la parcelle) sera sensiblement améliorée par addition de mesures de plusieurs ordres.
- une ambiance urbaine moins « bétonnée »
- le retrait des « émergences » est un élément qui va dans un sens favorable au cadre de vie ; l'accroissement des phénomènes de congestion redoutés par de nombreux contributeurs n'interviendra pas.

Objet N°3 : sa mise en œuvre aura un effet positif sur le cadre de vie des futurs résidents en créant une offre de logements abordables et donc en leur permettant de se loger au cœur de la métropole, zone majeure d'emploi.

Objet N°4 : pas d'incidence directe sur le cadre de vie, les règles instituées ne disant rien des formes urbaines à créer dans leur mise en œuvre, mais de la même façon que le N°3, il permettra d'accroître l'offre de logements à des ménages dont la qualité de vie s'améliorera à la mesure du rapprochement entre lieu de vie et lieu d'emploi, contraints qu'ils sont souvent de subir l'éloignement que leur imposent les prix du logement au cœur de la métropole.

Objet N°5 : je l'évalue positivement en ce sens qu'il devrait offrir des facilités de transport collectif dégageant des contraintes du recours à l'automobile, et contribuer à la réduction de la pollution de l'air et de l'empreinte carbone des déplacements.

b) Réserves sur les conclusions de l'évaluation environnementale :

Objet N°1 : ma lecture de l'évaluation environnementale (cf. §3.3.2) soulignait les lacunes de ce document, qui me conduisent à ne pas souscrire à ses conclusions.

- En effet, pour ce qui touche aux risques liés aux phénomènes d'inondations par ruissellement des eaux pluviales sur l'axe concerné par l'objet N°1, et compte tenu des informations délivrées par les services de l'État, une évaluation positive du projet ne me paraît pas possible. **Il va en effet dans le sens d'un accroissement de la vulnérabilité** des établissements humains (poursuite de la création de stationnements en sous-sol) et donc du risque qui pèserait sur eux, c'est à dire à une dégradation de la dimension « sécurité » de leur cadre de vie.
- Autre élément constitutif du cadre de vie, « l'apaisement » défini comme un objectif de l'aménagement sur l'aire de l'OAP. Le bilan, sur ce point, des bénéfices attendus de l'OAP ne penche pas en sa faveur, du fait :
 - d'une végétalisation insuffisante sur plusieurs espaces publics créés ou aménagés, par ailleurs trop peu nombreux et mal répartis ,
 - du manque d'ambition dans l'application de la règle de recul des constructions par rapport au domaine public,
 - d'une absence de solutions proposées aux dysfonctionnements en matière de stationnement, trottoirs, maillage et sécurisation des parcours à vélo.
 - d'une prise en compte insuffisante du besoin de contrer les effets du réchauffement du climat
- La question des encombrements chroniques est absente du projet. On m'objectera que le PLU n'est pas le lieu d'élaboration d'un plan de déplacement. Certes, mais que le schéma directeur, supposé dresser un diagnostic d'une voie qui, outre sa fonction d'habitat se trouve être un axe de transit, ne dise pas un mot du sujet laisse perplexe. Un travail sur cette thématique aurait peut-être pu ouvrir sur des propositions dont la modification du PLU aurait préparé la mise en place.

Objet N°2 : neutre puisqu'il gèle les lieux en l'état ; mais la prise en charge de composantes du cadre de vie telles que le commerce de proximité, la « marchabilité », la valorisation du paysage urbain à la bonne échelle aurait produit des effets positifs, que la délimitation étriquée retenue ne pourra pas exprimer.

Objet N°3 : l'anticipation du cadre de vie instauré à terme pour les populations accueillies sur la parcelle pêche par absence de vérification d'éventuelles nuisances dues à l'environnement proche.

- Mon déplacement sur le terrain m'a permis de constater que la zone est active dès potron-minet : circulation de voitures, manœuvres de camions et engins de chantier, démarrage d'activité de façonnage de métaux, interpellations entre personnes présentes sur le site, moteurs qui tournent à vide... En résumé, je confirme l'existence de nuisances sonores dont le recul de neuf mètres prévu ne protégera pas les futurs habitants du secteur. Ces nuisances sonores devront être prises en compte dans la définition des formes urbaines à donner à l'habitat envisagé sur cette zone, ce qui suppose une conception d'ensemble.
- Le classement de cette parcelle de 0,8 ha dans un sous-secteur autorisant une urbanisation à 90 % ne satisfait pas non plus à l'attente de résidents du quartier de disposer d'un espace collectif aménagé pour la détente.

En conclusion, j'estime que le bilan du projet de modification N°4 du PLU de Castelnau le Lez sur l'environnement et le cadre de vie présente des aspects prédominants positifs sur ses objets N°4 et 5, neutres sur le N°2 et négatifs sur ses objets N°1 et 3.

2. LA CONDUITE DE LA PROCÉDURE

2.1 ADÉQUATION DE LA PROCÉDURE À L'OBJET

L'objet des correctifs apportés au PLU de Castelnau le Lez adopté en 2007 peut être considéré, malgré son impact notable sur le document, comme correspondant bien au cas de figure d'une modification. Une lecture comparée des objectifs de la modification projetée et de ceux du PADD communal démontre l'absence de remise en cause de ces derniers par le projet.

J'ai exposé au paragraphe 3.1 en quoi, à mes yeux, l'examen de cette question ouvrait sur d'autres interrogations, également importantes, qui se retrouvent dans l'expression d'une large fraction des avis exprimés par le public en termes de trajectoire suivie par la commune dans son développement. Mais il ne remettait pas en cause le choix de la procédure de modification.

2.2 CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Les moyens mis en place pour assurer l'information du public ont été conformes aux règles en vigueur.

Les modalités d'affichage, d'accueil du public, de consultation au siège de Montpellier Méditerranée Métropole et en mairie et de tenue des permanences n'appellent, tout comme les publications légales, aucune observation. Les chiffres de fréquentation des permanences par le public sont de douze personnes le 04 avril, dix le 18 avril et douze le 03 mai.

En outre, la plate-forme dématérialisée était performante et de consultation aisée.

Le nombre de personnes ayant consulté ce registre (2182) et celui du nombre de téléchargements (2115), bien que modestes si on les rapproche du chiffre de la population communale, sont considérables comparés à ce qu'on observe d'habitude pour une « simple » modification de PLU.

L'enquête a été initialement ouverte pour une durée de 32 jours consécutifs du 02 avril à 08h00 au 03 mai 2024 à 17h inclus. Suite à ma décision de programmer une réunion publique d'information et d'échange le 13 mai 2024 (Annexe N°8), il est décidé, d'un commun accord, de procéder, conformément à la possibilité qu'offre la réglementation, à une prolongation de la durée de l'enquête d'une durée de 12 jours. Son nouveau terme est fixé au mercredi 15 mai 2024 à 17h00 inclus.

Cette modification a entraîné la rédaction d'un nouvel arrêté et l'actualisation des procédures de publicité légales, annexées.

Déroulement des permanences.

Les permanences se sont tenues en mairie le jeudi 04 avril de 08h00 à 12h00, jeudi 18 avril de 13h15 à 17h00, vendredi 03 mai de 13h15 à 17h00.

Il a été convenu qu'en cas de forte affluence, les services communaux assureraient la gestion de l'attente du public (numéro d'ordre remis aux personnes se présentant) Il ne s'est pas avéré nécessaire d'actionner ce dispositif.

Le nombre de personnes reçues s'est élevé à 12 le 04 avril, 10 le 18 avril et 12 le 03 mai.

Par ailleurs, des rendez-vous individuels (quatre) ou collectifs (trois) ont été sollicités et accordés, qui ont permis aux personnes concernées d'exprimer leur avis sur le projet.

Les points de vue partagés par des associations ou groupements d'élus ont concerné : le groupe « Ensemble pour Castelnau » (et notamment les élus de l'opposition municipale), l'association de quartier du Devois, l'association des maraîchers amateurs de Sablassou (membre du Collectif Ceinture Verte), l'association Berges du Lez Vieux Village, et l'Observatoire de Castelnau.

Les points de vue mis en avant par ces collectifs se retrouvent tous dans les avis déposés.

Plusieurs adjoints au maire sont par ailleurs venus exprimer leur soutien au projet, en développant l'argumentaire figurant au dossier au regard de leur délégation respective (affaires économiques, sociales, scolaires, développement durable et mobilités, finances), que l'on retrouve également pour partie dans les avis déposés.

Enfin, Monsieur le sénateur Grand, ex-maire, est également venu commenter sa contribution favorable au projet.

2.3 LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier a été accessible pendant toute la durée de l'enquête aux horaires d'ouverture au public, à la fois au siège de Montpellier Méditerranée Métropole et en mairie de Castelnau le Lez, chacun accompagné d'un registre destiné à recueillir les avis du public.

2.4 MESURES DE PUBLICITÉ ET AFFICHAGE

Elles ont toutes satisfait aux obligations légales, y compris par leur actualisation rendue nécessaire par la prolongation de l'enquête. On peut en prendre connaissance aux annexe 7 et 13.

2.5 LA RÉUNION PUBLIQUE D'INFORMATION (CF. NOTE DE CADRAGE ET COMPTE-RENDU ANNEXÉS / N°9 ET 10)

Suite à ma demande d'organisation d'une réunion publique d'échange et d'information dans le cadre de l'enquête, une réunion se tient en mairie en présence des services du maître d'ouvrage et élus de la Commune le 16 avril 2024. La date retenue pour tenir la réunion publique, compte tenu des contraintes d'agenda des élus et de la disponibilité d'une salle de jauge élevée, est fixée au 13 mai à 18h.

La réunion publique, bien organisée et cadrée, a connu une affluence significative (250 personnes); elle a permis aux personnes qui souhaitaient un dialogue direct avec le maître d'ouvrage de tenir celui-ci dans de bonnes conditions. De nombreux témoignages de satisfaction ont été enregistrés après la réunion ; ils valident totalement, a posteriori, ma décision d'actionner cette modalité de participation du public à l'enquête.

2.6 QUALITÉ DU DIALOGUE ENTRE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET RESPONSABLE DU PROJET.

Les échanges se sont tenus dans des conditions qui n'appellent aucune observation, la circulation de l'information avec les services de Montpellier Méditerranée Métropole a toujours été fluide et rapide.

2.7 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE

J'ai adressé mon PV de synthèse par messagerie électronique le 22 juin 2024 puis remis celui-ci le lendemain aux services de Montpellier Méditerranée Métropole en mains propres. Le mémoire en réponse m'est parvenue huit jours plus tard, le 06 juin au soir.

À noter que la mairie de Castelnau le Lez a exprimé le souhait de me rencontrer après l'envoi du mémoire, pour commenter celles des réponses qui avaient été préparées plus spécialement par ses soins. Cette rencontre s'est tenue en mairie le 10 juin 2024. J'avais insisté pour que les services de Montpellier Méditerranée Métropole soient présents, ce que la mairie n'avait pas prévu au départ.

3. LES AVIS EXPRIMÉS PAR LE PUBLIC ET LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

3.1 QUEL MESSAGE EN RETOUR DU PUBLIC À L'OCCASION DE L'ENQUÊTE ?

Je dois tout d'abord souligner l'ampleur du mouvement de participation du public à l'enquête : 833 déposants, 907 contributions réparties à raison de 15 % favorables et 85 % défavorables : chiffres étonnants pour une « simple » modification de PLU. À quoi les attribuer ?

Les objets qui font consensus dans un sens favorable : les deux derniers ne suscitent que peu de remarques.
* Sur la place accrue à donner aux logements sociaux et abordables, les seuls réserves touchent à la question de leur répartition sur le territoire : ne pas consacrer une démarcation sociale entre « haut » et « bas » de la ville.

* Faciliter la mise en place d'un nouveau service de bus (à haut niveau de service, dit « bus-tram ») suscite en retour le souhait que sa mise en service en site propre, accompagnée de voies pour modes doux, intervienne au plus vite.

Les trois autres, quand ils sont soutenus, le sont pour leur contribution à un aménagement urbain de qualité qui accompagnerait une croissance nécessaire mais maîtrisée, répondrait à des besoins mal couverts (primo-accédants, salariés d'un établissement socio-éducatif, renforts de gendarmerie...) et feraient bénéficier Castelnau le Lez d'un marquage original (« les émergences, un geste architectural audacieux »)

Inversement, les réactions hostiles sont particulièrement nombreuses et tranchées au sujet de l'OAP de l'avenue de l'Europe.

Il n'appartient pas au commissaire enquêteur de qualifier les contributions du public. Il doit seulement en rendre compte le plus fidèlement possible auprès du maître d'ouvrage.

Il ne m'apparaît cependant pas interdit de formuler des hypothèses sur les différents ressorts qui ont pu motiver l'accueil très majoritairement négatif réservé par le public à l'objet central du projet, le N°1, ce qui peut aider à en tirer les bons enseignements.

Je crois donc utile de faire la part, dans ce qui est exprimé à travers les contributions défavorables au projet, entre ce qui :

- relèverait de la conviction que, si peu que ce soit, tout logement nouveau sur l'avenue est un logement de trop, qui ne peut qu'aggraver les dysfonctionnements actuels,

ou bien

- pourrait relever du ressentiment, né d'une expérience vécue comme une perte de contrôle du destin de la commune (« livrée aux promoteurs »), ressentiment qui peut occulter la dimension du projet qui, à travers une réduction significative de la densité des futures opérations immobilières sur les tènements susceptibles de mutation, témoignerait pourtant d'une volonté de freiner la course à la croissance de population,

ou bien encore

- ce qui relèverait, non plus de ressenti ou de conviction, mais d'une analyse des caractéristiques du projet. Aux termes de cette analyse, de nombreux déposants concluraient à une mobilisation trop limitée, par la collectivité, des outils dont celle-ci s'est dotée et qu'elle devrait mobiliser, afin :
 - de se réapproprier le devenir de cette avenue, devenue une composante essentielle de la commune,
 - d'apporter un remède à ses nombreux dysfonctionnements...

...et les conduirait juger très insuffisantes, et la réduction de voilure des projets d'urbanisation dans ce secteur et la mutation esquissée dans sa morphologie urbaine.

Dans ce contexte, le projet d'immeubles de dix niveaux agit comme un chiffon rouge et révèle que les limites de l'acceptation sociale du type de développement conduit depuis 2006 sur l'ex RN113 ont été franchies : l'urbanisation engendrée est considérée par beaucoup comme négative parce que non cadrée et non maîtrisée.

Les deux autres objets mobilisent moins la participation du public mais font l'objet de critiques nourries :

- sur une inadéquation entre des enjeux affichés dans le PAPAG du cœur de ville contemporain qui ne sont pas contestés en soi, mais seraient pris en compte à une échelle qui ne permettra pas de les traiter efficacement
- sur un projet dans le quartier du Devois qui détourne une parcelle de sa destination initiale de lieu propice à la vie sociale et fait fi des attentes des habitants du quartier, non associés au devenir de ce dernier îlot non bâti.

3.2 LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET DU PUBLIC.

À l'issue de la présente enquête, et à la différence de ce qui s'était produit lors de la concertation préalable, qui n'avait débouché sur aucun amendement au projet soumis à un premier avis du public, la collectivité qui porte le projet corrige celui-ci sur deux points majeurs de la nouvelle OAP : l'abandon des trois « émergences » et celui de taux différenciés d'espace libre (20 ou 45 % selon les sous-secteurs) porté à 45 % dans toute l'aire couverte par l'OAP.

Les autres objets ne sont pas amendés et, aux questions et critiques adressées au maître d'ouvrage, celui-ci répond par des précisions ou un argumentaire justifiant le maintien des éléments du projet contestés.

À noter que plusieurs observations figurant dans les avis des personnes publiques associées: soit avaient été prises en compte avant ouverture de l'enquête (Conseil départemental 34 et UDAP / préservation du caractère champêtre du chemin porté en ER pour le tram-bus), soit se retrouvent sans objet avec l'abandon des immeubles de dix niveaux (CD34, DDTM 34, UDAP, ..), soit encore donnent lieu à un engagement procédural (DRAC/ patrimoine archéologique)

3.3 LES APPORTS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE OUVERTE SUR LA MODIFICATION N°4 DU PLU DE CASTELNAU LE LEZ

Ils me semblent pouvoir être appréciés à la lumière :

- des conditions matérielles favorables à une bonne information et une consultation du public, (affichages, publications, plate-forme dématérialisée, réseaux sociaux, réunion d'information...),
- de la prise en compte, par la commune, des avis des services techniques de l'État et des établissements publics consultés, pour partie traduits dans le projet qui serait soumis à approbation,
- de l'impact significatif des amendements apportés à deux mesures de l'objet N°1 (abandon des émergences et taux d'espace libre généralisé à 45 %)
- de la bonne réactivité du responsable du projet dans ses échanges avec le commissaire enquêteur, gage d'une coopération efficace.
- de la très forte mobilisation du public
- de l'occasion offerte par l'enquête (et le commissaire enquêteur) de proposer un cadre d'échange direct entre maître d'ouvrage et public, autour d'une présentation pédagogique du projet (la réunion publique d'échange et d'information)

Je décèle en revanche une limite aux apports d cette procédure d'enquête publique :

- dans certaines réponse incomplètes ou absences de réponses aux questions renvoyées vers le maître d'ouvrage dans mon PV d synthèse,

- dans les difficultés que j'ai pu rencontrer à identifier le bon interlocuteur technique dans l'entrecroisement des niveaux d'intervenants. Le niveau communal d'une part, le niveau métropolitain d'autre part.

4 . SYNTHÈSE CONCLUSIVE ANALYSE BILANCIELLE DU PROJET

4.1 Objet N°1

• Aspects positifs :

La modification annoncée dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage est à rapprocher de la signification que j'attribue à nombre de réactions hostiles du public : la contestation d'une trajectoire de croissance urbaine jugée déraisonnable et source de nombreuses difficultés dans le quotidien des habitants. De facto, l'abandon des trois « tours » et la réduction des perspectives de construction de nouveaux logements, qu'elle soit volontaire (coefficient d'espaces libres généralisé à 45%) ou contrainte (perspectives de restrictions dues à la révision du PPRI) tracent une voie qui s'écarte notablement de celle que le projet initial esquissait. Dans le même mouvement, cette modification donne droit à certaines des demandes portées par les observations des PPA.

Autres aspects positifs, contribuant à satisfaire à plusieurs objectifs du PLUI Climat et du SCOT :

- une place notable accordée à la végétalisation des îlots bâtis, et le rôle dévolu aux arbres de haute tige, favorables, tant à une ambiance des lieux plus apaisante qu'à la lutte contre les îlots de chaleur,
- les « porosités » visuelles établies par les règles d'implantation à l'échelle des parcelles
- dans une mesure limitée, l'assurance que les piétons se verraient mieux traités (dans les limites cependant du linéaire non urbanisé en front continu depuis 2007) si l'on fait abstraction du caractère non structuré des mesures décrites, somme d'engagements hétéroclites.

• Aspects négatifs :

Mais la confirmation d'autres caractéristiques du projet lui conservent des aspects négatifs mis en avant, tant dans les avis du public que dans mes propres analyses : une OAP qui ne traduit pas certains des fondements de la démarche posés aux termes de la délibération de 2021 :

- une règle de recul des constructions par rapport au domaine public non reprise sur un linéaire significatif de l'avenue de l'Europe. D'autant plus dommageable que, sur les espaces ménagés par ce recul, la ville est en position de négocier un usage semi-public qui aurait été propice à l'établissement « d'espaces de respiration et de déambulation »
- un « apaisement » dans l'aménagement de la zone de réinvestissement urbain de l'ex RN 113 qui reste à mi-chemin : une végétalisation insuffisante sur plusieurs espaces publics créés ou aménagés, par ailleurs trop peu nombreux et mal répartis,
- des espaces, destinés à être paysagés et dont la ville est propriétaire, non figurés dans le plan d'aménagement ,
- l'absence de solutions proposées aux dysfonctionnement abondamment soulignés dans les avis du public et, pour certains, laissés sans réponse du maître d'ouvrage, en matière de stationnement, trottoirs, maillage et sécurisation des parcours à vélo (trames viaires indiscernables) Significative à mes yeux, l'absence de « tracé des réseaux pour le développement des modes actifs » , tracés qui devaient, aux termes du schéma directeur, être « imposés à l'OAP ».

Cette mise en œuvre incomplète incarne malheureusement le choix affiché dans le schéma directeur de s'inscrire dans la « continuité des principes d'aménagement historique », qui révèle ainsi, par parenthèse un défaut de cohérence interne.

Ce choix est à l'origine d'un manque de cohérence entre les attendus de la délibération de départ et la traduction qui en est proposée dans le projet, ce qui plaiderait a minima pour des réserves nombreuses et, pour certaines, complexe à lever (la formalisation d'un vrai maillage des itinéraires vélo, par exemple)

Sur un autre registre, je tiens à souligner l'inscription très incomplète de la nouvelle OAP dans certaines des ambitions les plus fondamentales du PLUi *Climat* de la Métropole et une compatibilité avec le SCOT de 2019 mal assurée, manquements soulignés par moi, mais que rejoignent également certains avis du public, très argumentés, auxquels il n'est pas répondu.

•

- prise en compte insuffisante du besoin de contrer les effets du réchauffement du climat : pas de prescription architecturales, rien sur les énergies renouvelables,
- la nécessité de favoriser l'utilisation de modes de déplacement alternatifs mal servie (cycles),
- pas de réponse aux interpellations sur la nécessité de ménager les ressources en eaux souterraines ,
- un rôle positif surévalué attribué à la part accrue des surfaces non imperméabilisées dans la prévention de l'aléa ruissellement ,
- un autre aspect fait gravement défaut, à la lumière des documents qui auraient dû guider la conception de ce projet :
 - l'impératif de « réduire la vulnérabilité du territoire au ruissellement urbain », qui est énoncé dans le PADD du PLUi *Climat* est ignoré ;
 - le PLUi *Climat* appelle en outre à, « plutôt que d'attendre qu'il ne soit trop tard, *anticiper* les phénomènes à l'œuvre pour se protéger dans la durée », étant entendu « qu'avec l'évolution du climat les risques gagnent en fréquence et en intensité »
 - Dans le SCOT il est précisé , par ailleurs: « le principe de prévention est mis en œuvre, d'autant plus que la vulnérabilité aux risques naturels pourrait s'accroître en lien avec le changement climatique en cours. En outre, les enjeux de gestion des eaux pluviales, *en lien direct avec les problématiques de ruissellement* et d'aggravation du risque inondation, constituent une nouvelle préoccupation majeure à intégrer dans la planification du développement ».

Ces deux principes, énoncés avec force et clarté, ne sont pas mis en œuvre dans le projet soumis (pour le lien à la révision du PPRI, voir infra), le problème étant absent de la réflexion conduite et sa réalité quasiment niée dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

La contribution de cet objet du projet à l'estampillage « Climat », du PLUi fait donc cruellement défaut et la modification proposée pour le PLU de Castelnau le Lez fait naître des doutes majeurs quant à sa compatibilité avec le SCOT.

Il m'est opposé, dans le mémoire en réponse, que le PPRI est en cours et que, supposer que l'ensemble de la zone de l'OAP se verrait classé en zone rouge relèverait « d'un sentiment personnel ».

Qu'en est-il en réalité ?

L'état des travaux de modélisation de l'aléa, présenté aux élus en février 2024 par les services de la DDTM de l'Hérault (dans l'attente de la communication du porter à connaissance [PAC] annoncé pour cet été), fait apparaître un zonage rouge sur les « réseaux principaux / axes d'écoulement intenses » tels que plusieurs sections de l'avenue de l'Europe.

En clair, ces secteurs ne feront pas l'objet de négociations d'aménagement des restrictions de base qui s'appliquent dans toutes les zones rouges des PPRI.

Or, si le PAC n'est pas connu à ce jour, il est clairement établi que l'extension finale de cette zone rouge ne saurait être qu'égale ou supérieure à cette première annonce, ce qui aurait dû conduire, aux termes des lignes directrices du SCOT et du PADD du PLUi *Climat* rappelées ci-dessus à « l'intégrer » dans cet exercice « de planification du développement » *pour ne pas accroître la vulnérabilité des ouvrages*, à défaut de ne pas les « réduire » comme prévu au PADD du PLUi.

Pour répondre à ces objectifs, l'interdiction des stationnements en sous-sols (disposition dite « forfaitaire » en zone rouge de PPRI aurait, selon moi, donc dû figurer dans ce projet.

Je ferai d'ailleurs remarquer le paradoxe d'un projet amendé dans le mémoire en réponse qui fait état :

- d'un côté, de perspectives de réduction significative de l'extension future de l'habitat et du nombre de nouveaux résidents dans ce secteur, du fait des éléments déjà communiqués par les services de l'État pour ce qui touche à l'aléa ruissellement, ce qui témoigne de l'obligation de prendre en considération un certain degré de connaissance acquise sur le sujet,
- et d'un autre côté, de passer totalement sous silence cette problématique dans le diagnostic qui fonde le projet et de ne pas prévoir un arsenal réglementaire efficace pour parer cet aléa, la perméabilisation des surfaces exposées au ruissellement n'y suffisant pas.

Quelles questions la conclusion à laquelle me conduit mon analyse soulève-t-elle?

a) Anticiper sur un aléa non encore totalement dimensionné est-il illégitime et présente-t-il un risque juridique pour la collectivité ? Les injonctions du PADD du PLUI Climat et du SCOT, rappelées ci-dessus, me semblent suffisamment claires et puissantes pour limiter ce risque.

b) De quelle plus-value une intégration de ce problème dans l'élaboration du projet aurait-elle été porteuse ?

Proscrire, par anticipation (*principe d'anticipation à quoi le PADD du PLUi Climat enjoint*), les stationnements en sous-sols dans le règlement applicable aux secteurs couverts par l'OAP, aurait permis, selon moi, de dessiner un projet comportant de bien meilleures chances de s'incarner dans la réalité.

En effet, devant la contrainte de refuser des projets contrevenant au contenu du Porter à Connaissance (qui sera opposable bien avant la fin de la négociation des prescriptions du nouveau PPRI, faut-il le rappeler ?), comment la collectivité pourra-t-elle assurer une mise en œuvre cohérente de l'OAP ? Les projets se substituant aux projets invalidés seront contraints d'adopter certaines caractéristiques (obligation de stationnement en surface, par exemple) non prévues dans cette OAP, ce qui entrera en contradiction majeure avec son dessein général et la rendra inopérante.

Pour conclure, il me paraît indéniable que « remettre d'aplomb » cet objet de la modification du PLU pour pallier les carences relevées et répondre à l'ensemble des exigences rappelées me semble impossible sans refonder son économie générale.

4.2 Objet N°2 :

Un correctif a été apporté au dossier pour donner suite, d'une part à l'observation de la DDTM 34 du 23 janvier 2023 (mieux justifier le PAPAG au regard du PADD du PLU communal) et engagement a été pris de remédier au mauvais report du périmètre concerné sur les plans du PLUi.

Ceci rappelé, les critiques portées à l'encontre de ce projet soulignent son manque de cohérence, non pas entre le diagnostic et les type d'enjeux identifiés, mais parce que plusieurs de ces enjeux devraient être pris en charge à une autre échelle, plus large que celle qui ressort du périmètre d'attente retenu :

- améliorer la marchabilité du cœur de ville en s'inscrivant dans la continuité des aménagements du centre ancien : donner la priorité aux modes actifs,
- restructurer l'activité commerciale et renforcer l'animation commerciale en cœur de ville et travailler les parcours à travers des linéaires commerçants bien identifiés,
- valoriser le paysage urbain et végétal.

Le premier de ces enjeux est cité dans le SCOT (améliorer les conditions de déplacement des personnes et des biens, valoriser et apaiser les espaces publics de voirie) et dans le PADD du PLUi (concevoir des itinéraires pour faciliter les modes actifs pour tous les déplacements)

Autre critique formulée, ces questions ne peuvent en effet être traitées sans intégrer d'autres voies qui conditionnent de bonnes conditions de sécurité en mode actif au « cœur contemporain », au-delà même du cœur historique (cité dans la réponse) En outre, « raisonner » un paysage végétal ne peut être envisagé sans en analyser les continuités à plus grande échelle.

Par ailleurs, les avis arguant que l'initiative intervenait trop tard, compte tenu des nombreuses mutations intervenues récemment pour espérer pouvoir travailler « sur une densité qualitative » (le projet entendant « encadrer les mutations potentielles du foncier ») n'ont pas reçu de réponse dans le mémoire du maître d'ouvrage.

Je partage les critiques émises et considère qu'on ne saurait donc attendre, de la démarche entreprise, des préconisations à même de relever les enjeux identifiés.

Changer d'échelle suppose de reprendre le travail d'analyse à la base, en concertation avec l'ensemble des catégories d'habitants et usagers concernés, ce qui n'a pas été fait jusqu'à présent et ne relève pas d'une simple réserve, mais revient bien à définir une autre économie générale de l'objet.

4.3 Objet N°3

Les avis positifs que cet objet du projet recueille font état de sa contribution à créer une offre de logement « dans une logique de mixité » qui répond à plusieurs types de besoins :

- ceux de salariés dont l'emploi est proche de cette zone et qui subissent des contraintes spécifiques : handicapés employés dans un établissement spécialisé -ESAT d'une part, gendarmes d'autre part
- ménages entamant un parcours d'accession à la propriété.

Je partage ces avis positifs sur ces objectifs, qui sont en accord avec les orientations en matière d'habitat qui figurent au SCOT et au PADD du PLUi et du PLH, dont le besoin en accession abordable, à l'exception de l'objectif d'adaptation au changement climatique et de l'obligation du recours aux énergies nouvelles, non pris en compte.

Cependant, le choix de consacrer cette parcelle à l'habitat redéfinit l'usage du sol, en soustrayant ce terrain à sa destination initiale d'équipements publics (au service de la vie sociale), sans que les besoins en la matière ait été vérifiés, faute de concertation avec les habitants du quartier, notamment avec leur collectif.

L'engagement porté au mémoire en réponse de ne bâtir qu'une moitié de la surface en consacrant l'autre à un parc public n'est pas accompagné d'une modification du règlement, alors que celui-ci autorise la construction sur 90 % du terrain. Il n'est donc pas offert de garantie durable d'une telle réorientation, le choix d'un parc ne procédant par ailleurs pas d'une approche globale des besoins du quartier.

Le choix de s'inspirer de la forme urbaine des lotissements proches (R+1), même modulée en habitat plus groupé, est motivé par des considérations d'ordre paysager (perspectives dégagées)

Mais, dans un contexte de foncier raréfié et compte tenu de la dédensification prévue par ailleurs (objet N°1), il me semble que conserver les hauteurs figurant au règlement en vigueur (R+2) serait plus en accord avec la politique qui s'impose en la matière (le « zéro artificialisation nette / ZAN »)

Enfin, l'existence de nuisances sonores et de trafic d'engins dues aux activités présentes dans la zone d'activité limitrophe, n'est, faute d'analyse sérieuse, intégrée au projet que sous la forme d'un recul porté à neuf mètres, inefficace en pareil cas. Or j'ai pu vérifier par moi-même leur existence, ainsi que leur caractère problématique. Même s'il ne s'agit pas d'installations classées, la bonne règle exige que l'on n'expose pas un habitat nouveau à une nuisance préexistante.

L'outil qui me semble adapté à pareille configuration me semble être la mise en œuvre d'une OAP à l'échelle de cette parcelle CW649, qui permettrait d'intégrer, dans une conception d'ensemble, les besoins non pris en compte à ce jour en les rapprochant des potentialités et contraintes du site.

Ainsi, la réorientation de cet l'objet N°3, que j'estime indispensable, est globale et ne pourrait être atteinte au travers d'amendements en réponse à de simples réserves, car elle nécessite une redéfinition de la vocation de la parcelle et le choix d'un nouvel outil pour en assurer la mise en œuvre.

4.4 Objets N°4 et 5

Ces deux objets ne recueillent aucune critique de nature à remettre en cause, ni leur opportunité ni leurs caractéristiques.

Les observations figurant dans les avis des PPA sur le N°5 (UDAP et Conseil départemental 34) ont par ailleurs été totalement prises en compte. Je ne formulerai donc aucune réserve à leur endroit.

Je note cependant qu'il s'agit dans les deux cas de régir des objets qui sont de compétence métropolitaine :

- d'une part, il m'a été précisé, dans le mémoire en réponse concernant l'objet N°4, que la fixation des seuils de déclenchement de la part réservée aux logements sociaux et abordables serait assurée pour chaque commune par Montpellier Méditerranée Métropole et formalisée dans le PLUi Climat, qui en assurerait l'harmonisation.
-

- d'autre part l'emplacement réservé C10, dont l'élargissement prépare la mise en œuvre de la future ligne de tram-bus N°1, est un emplacement de maîtrise d'ouvrage Montpellier Méditerranée Métropole.

Dans les deux cas, je ne peux m'empêcher de m'interroger sur les raisons de l'inclusion de ces objets dans la modification d'un PLU communal . Cette remarque a son importance dans ce qui suit.

5. UN PROJET ET UN AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR INSÉRÉS DANS UNE ARCHITECTURE COMPLEXE

Des échelles emboîtées

Il ne m'a pas été pas tout à fait évident de saisir la logique d'une démarche qui consiste à modifier le PLU d'une commune, elle-même partie intégrante d'un ensemble plus vaste (la métropole) qui élabore, dans le même temps un document de même nature (le PLU intercommunal Climat), les modifications de l'une devaient être intégrées dans l'autre, dans un mouvement où ce sont les choix de niveau inférieur qui « remontent » au niveau supérieur.

Doté d'un esprit sans doute simpliste, j'aurais plutôt imaginé l'inverse : la cause commune définie au niveau intercommunal s'incarne dans la règle appliquée au niveau local, mais passons...

Dans les faits, pour ce qui touche à l'objet du projet qui porte le plus d'enjeux (le N°1), le périmètre concerné est identifié, dans l'état actuel de préparation du PLUi, comme ECA, soit « en cours d'analyse » ; d'analyse, pas de modification.

Je ne conteste pas que la forte singularité et les enjeux de cet espace justifient des analyses spécifiques poussées, dont la traduction nécessiterait un délai avant traduction en plan d'urbanisme et « injection » en proposition dans un PLUi, qui a avancé à son rythme par ailleurs. Mais de là à en faire une modification du PLU communal, il y a un pas.

En outre, le portage par un même maître d'ouvrage ne résout pas toutes les difficultés d'intégration ou de synchronisation puisque, en particulier, l'OAP nouvelle intègre des dispositions supposées être inscrites au PLUi mais non cartographiées (emplacements réservés), ainsi que d'autres, annoncées comme devant y figurer ultérieurement (traitement du domaine public) mais sans précision ni garantie formelle qu'elle seront retenues au final.

Soumettre au public et demander au commissaire enquêteur de porter un avis sur un objet comportant des marges d'incertitude ne me paraît pas le cas de figure le plus souhaitable.

Quel impact possible d'un avis défavorable ?

L'hypothèse d'un avis défavorable (la plus probable, on l'aura compris) prendrait place dans une mécanique particulièrement complexe et laborieuse, celle de la « fabrication » du PLUi.

Le projet doit être évalué en soi, et c'est bien ce à quoi j'ai procédé, mais une question m'est malgré tout venue à l'esprit : un tel avis aurait-il pour effet de compliquer la tâche de la Métropole de façon disproportionnée à l'enjeu ? J'y réponds par la négative et il ne m'a pas semblé inutile d'en faire état.

Première réponse, la plus aisée, le cas des objets N° 4 et 5, dont la présence dans cette modification de PLU communal pose vraiment question ; s'agissant de deux objets clairement de la responsabilité de la métropole, ils peuvent sans dommage rebasculer au niveau du PLUi (cf. supra), avec l'avantage d'avoir déjà été déjà reçus positivement par le public et amendés autant que nécessaire (PPA)

Pour le N°1, le périmètre « en cours d'analyse » aura joué son rôle, puisqu'il aura permis d'en élaborer une première version, le « détour » par une modification du PLU de Castelnau permettant de tester ce « prototype » en grandeur réelle .

*certaines d'entre elles étant déjà actées, en réponse, par le maître d'ouvrage (émergences et pourcentage d'espace libre dans l'OAP),

Ce test aura révélé :

- à travers les avis des PPA et ceux du public, les corrections substantielles* qu'il fallait envisager d'y apporter, faute de quoi le PLUi recevrait, à n'en pas douter, à leur sujet lors de son passage à l'enquête publique, le même type d'accueil hostile,
- ainsi que la nécessité de veiller scrupuleusement à la compatibilité des futures dispositions du *PLUi Climat* avec le SCOT, tout comme à l'indispensable cohérence entre les parties constitutives de ce document d'urbanisme (PADD, règlement et plan de zonage)

Pour les deux autres, des éléments d'une redéfinition du contenu plus en accord avec avis majoritaires du public auront également été mis en lumière par l'enquête.

Ces considérations démontrent à mes yeux que mon avis trouve sa juste place à l'intérieur de la mécanique complexe dans laquelle le projet de modification N°4 du PLU de Castelnau le Lez s'insère.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

AVIS

Après avoir:

Pris connaissance :

- de la teneur du projet de modification N°4 du PLU de Castelnau le Lez et des motifs qui ont conduit le maître d'ouvrage à le proposer,
- de l'évaluation environnementale du projet,
- de l'ensemble des avis exprimés par le public et les personnes publiques associées,
- des réponses apportées par le maître d'ouvrage, dans son mémoire, aux questions que cet ensemble faisait naître,
- des objectifs consignés dans les documents d'ordre supérieur qui s'appliquent au territoire de Castelnau le Lez,

Examiné et établi :

- la mesure dans laquelle apparaissait une cohérence des cinq objets du projet avec les éléments de diagnostic établis pour chacun d'entre eux,
- la mesure dans laquelle le bilan environnemental du projet couvrait l'intégralité des composantes de l'environnement et du cadre de vie de la commune,
- la mesure dans laquelle les réponses apportées par le maître d'ouvrage répondaient de manière complète et pertinente aux préoccupations exprimées dans les avis recueillis,
- le lien de compatibilité que le projet devait entretenir avec les documents encadrants d'ordre supérieur,

Constaté, pour y voir des améliorations au projet :

- que les amendements annoncés comme devant être apportés au projet sur son objet N°1 donnaient une suite favorable à certains vœux puissamment exprimés dans les avis recueillis, sous la forme :
 - d'un abandon des « émergences », immeubles de dix niveaux qui figuraient dans la version du projet soumis à l'enquête,
 - ainsi que l'adoption d'une mesure généralisée fixant le taux d'espaces libres à 45 %,
- que ces amendements apportés au projet témoignaient d'une correction notable de la trajectoire du développement urbain de la commune,

Mais constaté, pour les déplorer :

- en dépit de ces amendements, un écart marqué entre les objectifs initiaux de recomposition urbaine et la traduction qu'ils connaissaient dans la nouvelle OAP de l'objet N°1, écart qui se traduit :
 - par une réponse significativement en retrait par rapport à l'attente d'un remède aux dysfonctionnements de cet axe, exprimée dans de très nombreux avis du public,
 - voire par une absence totale de réponse du maître d'ouvrage sur certains d'entre eux, en matière de stationnement, trottoirs, maillage et sécurisation des parcours à vélo, parvis et espaces de déambulation, qui devaient, pour certains être « imposés à l'OAP »,
- un manque de cohérence entre les caractéristiques de l'objet N°2 et les enjeux dont il entend se saisir, gage d'inefficacité du PAPAG instauré,
- dans l'objet N°3 :
 - un décalage prononcé entre le classement au PLU de la parcelle CW649 et les attentes de la population du quartier,
 - ainsi qu'une non prise en compte des contraintes présentées par son environnement, source de nuisances sonores pénalisantes pour de futurs habitants,
 - l'intégration de ces attentes et de ces contraintes nécessitant un plan d'aménagement d'ensemble,

- une évaluation environnementale qui n'aura pas permis au maître d'ouvrage de prendre correctement la mesure de tous les enjeux de l'insertion du projet dans son environnement,
- un bilan défavorable à l'environnement et au cadre de vie des objets N°1 et N°3 du projet,
- une compatibilité incomplète du projet avec le SCOT et le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi Climat de Montpellier Méditerranée Métropole :
 - par défaut de prise en compte des ambitions de ces derniers, en termes d'anticipation des risques et d'intégration de mesure de prévention dans la planification du développement, face à l'évolution du climat en cours et à l'aggravation de certains aléas, le ruissellement des eaux pluviales en particulier,
 - des mesures réglementaires à insérer dans le règlement du PLU susceptibles de limiter les impacts du réchauffement climatique en zone urbaine insuffisamment mobilisées.

Constaté par ailleurs :

- que les insuffisances relevées sur les objets N°1, 2 et 3 ne sauraient se traduire sous forme de réserves inscrites dans mon avis, mais qu'y répondre équivaldrait à en modifier les fondements mêmes,
- que les objets N°4 et 5 du projet relèvent de la pleine compétence du niveau métropolitain et trouveraient tout naturellement leur place dans le PLUi Climat, sans aucun inconvénient à ne pas être instaurées par une modification du PLU communal de Castelnau le Lez,

**J'émet un avis défavorable au projet
de modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme de Castelnau le Lez**

**François TRUSSON
Commissaire enquêteur
Grabels, le 17 juin 2024**



•