

**ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE  
SUR LA PROJET DE MODIFICATION N°4  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE CASTELNAU LE LEZ**

# ANNEXES

**Annexe N°1 : arrêté d'ouverture d'enquête Montpellier Méditerranée Métropole (p. 2)**

**Annexe N°1 bis : arrêté de prolongation d'enquête (p. 6)**

**Annexe N°2 : désignation du commissaire enquêteur (p.9)**

**Annexe N° 3: attestation sur l'honneur de M. François TRUSSON (p. 10)**

**Annexe N°4 : réponse de la MRAe (p. 11)**

**Annexe N°5 : avis d'ouverture d'enquête publique (p. 13)**

**Annexe N°6 : avis de prolongation d'enquête publique (p. 14)**

**Annexe N°7: certificats d'affichages d'affichage réglementaire et localisation (p. 15)**

**Annexe N°8 : lettre à 3M décision de tenir une réunion publique (p. 29)**

**Annexe N°9 : note de cadrage de la réunion publique (p. 31)**

**Annexe N°10 : compte rendu de la réunion publique du 13 mai 2024 (p. 33)**

**Annexe N°11: observations du public, réponses du maître d'ouvrage et avis du commissaire enquêteur sur ces réponses. (p. 36)**

**Annexe N°12 : article du Midi Libre 15.05.2024 rendant compte de la réunion publique du 13 mai 2024 (p. 66)**

**Annexe N°13 : insertions dans la presse régionale (p. 67)**

**Annexe N°14 : pièces relatives au tutorat de M. Tony ZAGAROLI (p.72 )**

**Annexe N°15 : récépissé de remise du PV de synthèse au maître d'ouvrage. (p. 76)**

**Annexe 16 : tableaux des avis du public**

## **Annexe N°1 : arrêté d'ouverture d'enquête Montpellier Méditerranée Métropole**

- **VU** le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 5211-9 et L. 5211-10 ;
- **VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants ;
- **VU** le code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 ;
- **VU** le décret n°2014-1605 du 23/12/2014 publié au Journal Officiel du 26/12/2014 portant création, à compter du 01/01/2015, de Montpellier Méditerranée Métropole par transformation de la Communauté d'Agglomération de Montpellier ;
- **VU** la délibération relative à l'élection de Monsieur Michaël DELAFOSSE en qualité de Président ;
- **VU** l'arrêté portant délégation de fonction à Mme Coralie MANTION dans les domaines de l'Aménagement durable du territoire, l'Urbanisme et la Maîtrise foncière ;
- **VU** la Charte de Gouvernance du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée par le conseil de Métropole en date du 22/07/2015 ;
- **VU** la délibération n°2022/09-14 du Conseil Municipal de Castelnau-le-Lez en date du 26/09/2022 émettant un avis favorable au projet de modification n°4 du PLU au titre de la charte de gouvernance du PLU ;
- **VU** la notification de la modification du PLU pour demande d'examen au cas par cas à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) le 17/10/2022 ;
- **VU** la notification de la modification du PLU aux personnes publiques associées (PPA) le 04/11/2022 ;
- **VU** l'avis conforme de soumission à évaluation environnementale n°2022ACO22 de la MRAe en date du 16/12/2022 ;
- **VU** la délibération n°M2023-39 approuvant la réalisation d'une évaluation environnementale et fixant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation approuvée par le conseil de Métropole en date du 30/03/2023 ;
- **VU** la délibération n°2023/06-28 du Conseil Municipal de Castelnau-le-Lez en date du 12/06/2023 émettant un avis favorable au projet de modification n°4 du PLU au titre de la charte de gouvernance du PLU ;
- **VU** la délibération n°M2023-391 dressant le bilan de la concertation approuvée par le conseil de Métropole en date du 03/10/2023 ;
- **VU** la notification de la modification du PLU pour avis à la MRAe le 06/10/2023 ;
- **VU** la notification de la modification du PLU aux PPA le 27/10/2023 ;
- **VU** l'avis sur le projet de modification n°2024AO01 de la MRAe en date du 05/01/2024 ;
- **VU** la demande de désignation d'un commissaire enquêteur formulée le 18/01/2024 auprès du Tribunal Administratif de Montpellier en vue de mener l'enquête publique relative à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Castelnau-le-Lez ;
- **VU** la décision n° E24000011/34 en date du 30/01/2024 du Président du Tribunal Administratif Montpellier désignant Monsieur François TRUSSON, ingénieur de la fonction publique territoriale, retraité, en qualité de commissaire enquêteur ;
- **VU** les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

### **ARRÊTE**

#### **ARTICLE 1 :**

Une enquête publique est organisée, pour une durée de 32 jours consécutifs, du mardi 02 avril 2024 à 08h30 jusqu'au vendredi 03 mai 2024 à 17h00 inclus, afin de recueillir les observations et propositions du public relatives à la modification du PLU de Castelnau-le-Lez. Ce projet d'évolution du document d'urbanisme vise à accompagner le renouvellement urbain de l'avenue de l'Europe (modification du règlement écrit et graphique, création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, d'emplacements réservés et de servitudes de localisation), à créer un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) au cœur de ville, à permettre la réalisation d'une opération résidentielle sur la parcelle CW649, à adapter la servitude de mixité sociale (SMS) et l'emplacement réservé C10 sur le chemin du Pech Saint Peyre.

**ARTICLE 2 :** Par décision n° E24000011/34 en date du 30/01/2024, le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur François TRUSSON, ingénieur de la fonction publique territoriale, retraité, en qualité de commissaire enquêteur.

**ARTICLE 3 :** Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique sur support papier :

- à la Mairie de Castelnau-le-Lez (2, rue de la Crouzette - 34173 Castelnau-le-Lez), aux heures habituelles d'ouverture, à savoir du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h15 à 17h00 ;
- au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (50 Place Zeus - 34961 Montpellier), du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (<https://participer.montpellier.fr/projets>) et sur le site internet de la commune de Castelnau-le-Lez ([www.castelnau-le-lez.fr](http://www.castelnau-le-lez.fr)).

Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra en outre consulter le dossier d'enquête publique sur un poste informatique au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

**ARTICLE 4 :** Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra adresser ses observations et propositions écrites au commissaire enquêteur :

- sur les registres ouverts à cet effet à la mairie de Castelnau-le-Lez et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole ;
- par voie postale au siège de l'enquête publique, à savoir au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse suivante : « Monsieur le commissaire enquêteur – modification n°4 du PLU de Castelnau-le-Lez - Montpellier Méditerranée Métropole - 50 place Zeus - CS 39556 - 34961 Montpellier cedex 2 » ;
- sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur lors des permanences visées à l'article 5 du présent arrêté, seront consultables au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à la mairie de Castelnau-le-Lez et sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>.

**ARTICLE 5 :** Le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la Mairie de Castelnau-le-Lez (2, rue de la Crouzette - 34173 Castelnau-le-Lez) :

- le jeudi 04 avril 2024 de 08h00 à 12h00,
- le jeudi 18 avril 2024 de 13h15 à 17h00,
- le vendredi 03 mai 2024 de 13h15 à 17h00.

**ARTICLE 6 :** Conformément aux dispositions des articles R.104-23 et suivants du code de l'Urbanisme, la modification du PLU de Castelnau-le-Lez a fait l'objet d'une évaluation environnementale du document d'urbanisme qui a été transmise le 18/10/2023 pour avis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). L'avis de l'autorité environnementale du 05/01/2024 est joint au dossier d'enquête publique.

**ARTICLE 7 :** La personne responsable de la modification du PLU de la commune de Castelnau-le-Lez est Montpellier Méditerranée Métropole. Le public pourra recueillir toutes informations utiles sur la modification auprès de la Direction Planification Environnement et Appui aux Territoires (DPEAT - 04.67.13.60.24) aux heures d'ouverture des bureaux de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi inclus sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.

**ARTICLE 8 :** A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête mis à sa disposition seront clos par le commissaire enquêteur. Ce dernier rencontrera le responsable de projet dans un délai de huit jours à compter de la réception du registre d'enquête et des documents annexés, et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, en l'invitant à produire, dans un délai de quinze jours, son mémoire en réponse.

Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera, au Président de Montpellier Méditerranée Métropole, le dossier d'enquête, les registres ainsi qu'un rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées. Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à la Préfecture de l'Hérault ainsi qu'à la Mairie de Castelnau-le-Lez, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public. Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>. L'ensemble de ces documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

**ARTICLE 9 :** Un avis au public sera publié par les soins de Montpellier Méditerranée Métropole, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de l'Hérault.

L'avis au public fera également l'objet d'une publication par voie d'affiches afin de lui assurer la plus large diffusion. Il sera affiché, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci sur les lieux suivants :

- Au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (50 Place Zeus, Montpellier) ;
- A la Mairie de Castelnau-le-Lez (2, rue de la Crouzette, Castelnau-le-Lez) ;
- A la Direction de l'Aménagement et du Patrimoine (485 Avenue des Compagnons, Castelnau-le-Lez) ;
- A proximité de la Police Municipale (1 place de la Liberté, Castelnau-le-Lez) ;
- A proximité de la station « Charles de Gaulle » de la ligne 2 du tramway ;
- A proximité de la station « Clairval » de la ligne 2 du tramway ;
- A proximité de la station « Galine » de la ligne 2 du tramway ;
- A la Maison des Proximités Europe (864 Avenue de l'Europe, Castelnau-le-Lez) ;
- A proximité de la station « Centurions » de la ligne 2 du tramway ;
- A proximité de la station « Notre Dame de Sablassou » de la ligne 2 du tramway ;
- A proximité du Rond-Point de Londres ;



- A proximité de la rue Jules Ferry ;
- A l'intersection de l'Avenue du jeu de Mail et de la Rue de Clairval ;
- A proximité du Rond-point de la Légion d'Honneur ;
- A l'intersection de l'Avenue des Vénus et de la Rue Brutus ;
- A l'intersection de l'Avenue des Vénus et de la Place du Forum ;
- A la Maison des Proximités du Devois (315 avenue du Devois, Castelnau-le-Lez) ;
- A proximité du Rond-point Alain Minoun ;
- A l'intersection du chemin du Pech Saint Peyre, du Chemin des termes et du Chemin des jardins ;
- A proximité du 504, Chemin du Pech Saint Peyre ;
- A proximité du Rond-Point d'entrée du Chemin du Pech Saint Peyre par le boulevard Philippe Lamour.

L'avis au public sera, en outre, mis en ligne sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (<https://participer.montpellier.fr/projets>) et sur le site internet de la commune de Castelnau-le-Lez ([www.castelnau-le-lez.fr](http://www.castelnau-le-lez.fr)) quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

**ARTICLE 10 :** Le présent arrêté sera affiché sur les panneaux extérieurs d'affichage officiel de Montpellier Méditerranée Métropole et de la Mairie de Castelnau-le-Lez, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

**ARTICLE 11 :** Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

**ARTICLE 12 :** A l'issue de l'enquête publique, la modification du PLU de Castelnau-le-Lez, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au conseil de Montpellier Méditerranée Métropole pour approbation.

**ARTICLE 13 :** Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, Monsieur le Maire de Castelnau-le-Lez, et Monsieur le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

# AnnexeN°1 bis :arrêté de prolongation d'enquête Montpellier Méditerranée Métropole

Direction Déléguée Planification Environnement et Appui aux Territoires (PDU)  
Service Planification (PDU)

Extrait du registre des  
Arrêtés de Montpellier  
Méditerranée Métropole

## Arrêté de prolongation de l'enquête publique portant sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Castelnau- le-Lez

Arrêté n° MAR2024-0040

Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole,

- **VU** le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 5211-9 et L. 5211-10 ;
- **VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants ;
- **VU** le code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 ;
- **VU** le décret n°2014-1605 du 23/12/2014 publié au Journal Officiel du 26/12/2014 portant création, à compter du 01/01/2015, de Montpellier Méditerranée Métropole par transformation de la Communauté d'Agglomération de Montpellier ;
- **VU** la délibération relative à l'élection de Monsieur Michaël DELAFOSSE en qualité de Président ;
- **VU** la Charte de Gouvernance du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée par le conseil de Métropole en date du 22/07/2015 ;
- **VU** la délibération n°2022/09-14 du Conseil Municipal de Castelnau-le-Lez en date du 26/09/2022 émettant un avis favorable au projet de modification n°4 du PLU au titre de la charte de gouvernance du PLU ;
- **VU** la notification de la modification du PLU pour demande d'examen au cas par cas à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) le 17/10/2022 ;
- **VU** la notification de la modification du PLU aux personnes publiques associées (PPA) le 04/11/2022 ;
- **VU** l'avis conforme de soumission à évaluation environnementale n°2022ACO22 de la MRAe en date du 16/12/2022 ;
- **VU** la délibération n°M2023-39 approuvant la réalisation d'une évaluation environnementale et fixant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation approuvée par le conseil de

Page 1 sur 6

Arrêté n° MAR2024-0040

seront annexés par le commissaire enquêteur au rapport d'enquête.

**ARTICLE 4** : Les modalités d'organisation de l'enquête publique prévue par l'arrêté n°MAR2024-0015 susvisé continuent d'être appliquées, en particulier :

Par décision n° E24000011/34 en date du 30/01/2024, le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur François TRUSSON, ingénieur de la fonction publique territoriale, retraité, en qualité de commissaire enquêteur.

Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique sur support papier :

- à la Mairie de Castelnau-le-Lez (2, rue de la Crouzette - 34173 Castelnau-le-Lez), aux heures habituelles d'ouverture, à savoir du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h15 à 17h00 ;
- au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (50 Place Zeus - 34961 Montpellier), du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (<https://participer.montpellier.fr/projets>) et sur le site internet de la commune de Castelnau-le-Lez ([www.castelnau-le-lez.fr](http://www.castelnau-le-lez.fr)).

Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra en outre consulter le dossier d'enquête publique sur un poste informatique au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra adresser ses observations et propositions écrites au commissaire enquêteur :

- sur les registres ouverts à cet effet à la mairie de Castelnau-le-Lez et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole ;

- par voie postale au siège de l'enquête publique, à savoir au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse suivante : « Monsieur le commissaire enquêteur – modification n°4 du PLU de Castelnau-le-Lez - Montpellier Méditerranée Métropole - 50 place Zeus - CS 39556 - 34961 Montpellier cedex 2 » ;

- sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur lors de ses permanences seront consultables au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à la mairie de Castelnau-le-Lez et sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>.

Le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la Mairie de Castelnau-le-Lez (2, rue de la Crouzette - 34173 Castelnau-le-Lez) :

- Le jeudi 04 avril 2024 de 08h00 à 12h00,
- Le jeudi 18 avril 2024 de 13h15 à 17h00,
- Le vendredi 03 mai 2024 de 13h15 à 17h00.

Conformément aux dispositions des articles R.104-23 et suivants du code de l'Urbanisme, la modification du PLU de Castelnau-le-Lez a fait l'objet d'une évaluation environnementale du

Métropole en date du 30/03/2023 ;

- **VU** la délibération n°2023/06-28 du Conseil Municipal de Castelnau-le-Lez en date du 12/06/2023 émettant un avis favorable au projet de modification n°4 du PLU au titre de la charte de gouvernance du PLU ;

- **VU** la délibération n°M2023-391 dressant le bilan de la concertation approuvée par le conseil de Métropole en date du 03/10/2023 ;

- **VU** la notification de la modification du PLU pour avis à la MRAe le 06/10/2023 ;

- **VU** la notification de la modification du PLU aux PPA le 27/10/2023 ;

- **VU** l'avis sur le projet de modification n°2024AO01 de la MRAe en date du 05/01/2024 ;

- **VU** la demande de désignation d'un commissaire enquêteur formulée le 18/01/2024 auprès du Tribunal Administratif de Montpellier en vue de mener l'enquête publique relative à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Castelnau-le-Lez ;

- **VU** la décision n° E24000011/34 en date du 30/01/2024 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Monsieur François TRUSSON, ingénieur de la fonction publique territoriale, retraité, en qualité de commissaire enquêteur ;

- **VU** les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

- **VU** l'arrêté n° MAR2024-0015 en date du 28/02/2024 du Président de Montpellier Méditerranée Métropole relatif à l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification n°4 du PLU de Castelnau-le-Lez ;

- **Considérant** la demande par laquelle le commissaire enquêteur sollicite l'organisation d'une réunion d'information et d'échange conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'environnement ;

- **Considérant** qu'il convient de prolonger l'enquête publique ouverte par arrêté n° MAR2024-0015 du Président de Montpellier Méditerranée Métropole afin de permettre la tenue d'une réunion d'information et d'échange avec le public ;

### ARRÊTE

**ARTICLE 1** : L'enquête publique ouverte, par arrêté n°MAR2024-0015 du Président de Montpellier Méditerranée Métropole, du mardi 02 avril 2024 à 08h00 jusqu'au vendredi 03 mai 2024 à 17h00 inclus, est prolongée d'une durée de 12 jours, soit jusqu'au mercredi 15 mai 2024 à 17h00 inclus.

**ARTICLE 2** : Une réunion d'information et d'échange avec le public aura lieu le lundi 13 mai 2024 de 18h00 à 20h00 à la Salle Le Kiasma (Espace Lagoya - 1, rue de la Crouzette, 34170 Castelnau-le-Lez).

**ARTICLE 3** : A l'issue de la réunion d'information et d'échange, un compte rendu sera établi par le commissaire enquêteur et adressé dans les meilleurs délais à Montpellier Méditerranée Métropole. Ce compte rendu ainsi que les observations éventuelles de Montpellier Méditerranée Métropole

Page 2 sur 6

Arrêté n° MAR2024-0040

document d'urbanisme qui a été transmis le 18/10/2023 pour avis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). L'avis de l'autorité environnementale du 05/01/2024 est joint au dossier d'enquête publique.

La personne responsable de la modification du PLU de la commune de Castelnau-le-Lez est Montpellier Méditerranée Métropole. Le public pourra recueillir toutes informations utiles sur la modification auprès de la Direction Planification Environnement et Appui aux Territoires (DPEAT - 04.67.13.60.24) aux heures d'ouverture des bureaux de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi inclus sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête n°1 à sa disposition seront clos par le commissaire enquêteur. Ce dernier rencontrera le responsable de projet dans un délai de huit jours à compter de la réception du registre d'enquête et des documents annexés, et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, en l'invitant à produire, dans un délai de quinze jours, son mémoire en réponse.

Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera, au Président de Montpellier Méditerranée Métropole, le dossier d'enquête, les registres ainsi qu'un rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées. Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à la Préfecture de l'Hérault ainsi qu'à la Mairie de Castelnau-le-Lez, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public. Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>. L'ensemble de ces documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

**ARTICLE 5** : Un avis de prolongation d'enquête sera publié par les soins de Montpellier Méditerranée Métropole, en caractères apparents, avant la date initiale de clôture de l'enquête publique prévue le vendredi 03 mai 2024, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de l'Hérault.

Cet avis au public fera également l'objet d'une publication par voie d'affiches afin de lui assurer la plus large diffusion. Il sera affiché, avant la date initiale de clôture de l'enquête publique prévue le vendredi 03 mai 2024 et pendant toute la durée de celle-ci, soit jusqu'au mercredi 15 mai 2024 inclus sur les lieux suivants :

- Au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (50 Place Zeus, Montpellier) ;
- A la Mairie de Castelnau-le-Lez (2, rue de la Crouzette, Castelnau-le-Lez) ;
- A la Direction de l'Aménagement et du Patrimoine (485 Avenue des Compagnons, Castelnau-le-Lez) ;
- A proximité de la Police Municipale (1 place de la Liberté, Castelnau-le-Lez) ;
- A proximité de la station « Charles de Gaulle » de la ligne 2 du tramway ;
- A proximité de la station « Clairval » de la ligne 2 du tramway ;
- A proximité de la station « Galigne » de la ligne 2 du tramway ;
- A la Maison des Proximités Europe (864 Avenue de l'Europe, Castelnau-le-Lez) ;
- A proximité de la station « Centurions » de la ligne 2 du tramway ;
- A proximité de la station « Notre Dame de Sablassou » de la ligne 2 du tramway ;

Page 4 sur 6



- A proximité du Rond-Point de Londres ;
- A proximité de la rue Jules Ferry ;
- A l'intersection de l'Avenue du jeu de Mail et de la Rue de Clairval ;
- A proximité du Rond-point de la Légion d'Honneur ;
- A l'intersection de l'Avenue des Vénus et de la Rue Brutus ;
- A l'intersection de l'Avenue des Vénus et de la Place du Forum ;
- A la Maison des Proximités du Devois (315 avenue du Devois, Castelnau-le-Lez) ;
- A proximité du Rond-point Alain Minoun ;
- A l'intersection du chemin du Pech Saint Peyre, du Chemin des termes et du Chemin des jardins ;
- A proximité du 504, Chemin du Pech Saint Peyre ;
- A proximité du Rond-Point d'entrée du Chemin du Pech Saint Peyre par le boulevard Philippe Lamour.

L'avis de prolongation d'enquête au public sera, en outre, mis en ligne sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (<https://participer.montpellier.fr/projets>) et sur le site internet de la commune de Castelnau-le-Lez ([www.castelnau-le-lez.fr](http://www.castelnau-le-lez.fr)) avant la date initiale de clôture de l'enquête publique prévue le vendredi 03 mai 2024 et pendant toute la durée de celle-ci, soit jusqu'au mercredi 15 mai 2024 inclus.

**ARTICLE 6 :** Le présent arrêté sera affiché sur les panneaux extérieurs d'affichage officiel de Montpellier Méditerranée Métropole et de la Mairie de Castelnau-le-Lez, avant la date initiale de clôture de l'enquête publique prévue le vendredi 03 mai 2024 et pendant toute la durée de celle-ci, soit jusqu'au mercredi 15 mai 2024 inclus.

**ARTICLE 7 :** Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

**ARTICLE 8 :** A l'issue de l'enquête publique, la modification du PLU de Castelnau-le-Lez, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au conseil de Montpellier Méditerranée Métropole pour approbation.

**ARTICLE 9 :** Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, Monsieur le Maire de Castelnau-le-Lez, et Monsieur le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

**Montpellier, le**

**Monsieur le Président  
Michaël DELAFOSSE**

**Publiée le :**

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

Acte Certifié exécutoire

Envoi Préfecture :

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER

30/01/2024

N° E24000011 /34

Le président du tribunal administratif

**Décision portant désignation d'un commissaire-enquêteur**

Vu enregistrée le 23 janvier 2024, la lettre par laquelle le Président de Montpellier Méditerranée Métropole demande la désignation d'un commissaire enquêteur 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 ;

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

Vu la décision en date du 1er septembre 2023 par laquelle le Président du tribunal administratif a délégué Mme Fabienne CORNELOUP, vice-présidente, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire-enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1 :** Monsieur François TRUSSON est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

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

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

**ARTICLE 4 :** La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, à Monsieur François TRUSSON et à la commune de Castelnau-le-Lez.

Fait à Montpellier, le 30 janvier 2024.

La magistrate-déléguée,

  
Fabienne CORNELOUP

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Montpellier, le 30/01/2024

TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE MONTPELLIER

6, rue Pitot  
CS 99002

34063 MONTPELLIER CEDEX 02

Téléphone : 04.67.54.81.00

Télécopie : cf site internet

Monsieur François TRUSSON  
33 rue de Montferrier  
34790 GRABELS

Greffe ouvert du lundi au vendredi de  
08h30 à 12h30 - 13h30 à 17h00

Dossier n° : E24000011 / 34

(à rappeler dans toutes correspondances)

DECLARATION SUR L'HONNEUR

Enquête publique relative à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castelnau-le-Lez ;

Je soussigné, Monsieur François TRUSSON, Ingénieur en chef de classe normale de la fonction publique territoriale, retraité, demeurant 33 rue de Montferrier, GRABELS (34790), désigné pour l'enquête publique susvisée, déclare sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

A Grabels

Le 15.03.2024

Signature





## Annexe N°4 : avis de la MRAe



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable

**Avis conforme**  
de soumission à évaluation environnementale,  
rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme,  
sur la modification n°4 du PLU de Castelnau-le-Lez (Hérault)

N°Saisine : 2022-011099  
N°MRAe : 2022ACO22  
Avis émis le 16/12/2022

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 11 août 2020, 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021, 24 mars 2022 et 28 septembre 2022 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre de l'examen au cas par cas relatif au dossier suivant :

- **n°2022 - 011099 ;**
- **modification n°4 du PLU de Castelnau-le-Lez (Hérault) ;**
- **déposée par la personne publique responsable : Montpellier Méditerranée Métropole ;**
- **reçue le 17 octobre 2022 ;**

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 17 novembre 2022 ;

Vu la consultation de la direction départementale des territoires et de la mer de l'Hérault en date du 17 novembre 2022 ;

**Considérant** que Montpellier Méditerranée Métropole engage la modification n°4 du PLU de Castelnau-le-Lez (22 534 habitants (INSEE 2019), 11,18 km<sup>2</sup>) permettant :

- **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 réservé C10 ;**

notamment,

**Considérant** que, dans le cadre du renouvellement urbain de l'avenue de l'Europe, l'objet n°1 visant à moduler les hauteurs de programmes bâtis, les règles actuelles de la zone 1UB ne permettant pas la réalisation d'émergences bâties singulières, la procédure vise la création d'un sous-secteur 1UB3 pour lequel le règlement prévoit une hauteur maximale des constructions à R+9 ;

**Considérant la localisation du projet de zonage 1UB3 :**

- en particulier à l'est de l'Avenue de l'Europe au niveau des ronds-points dits du Centurion et de l'Aube Rouge,
- et en co-visibilités vis-à-vis de la plaine sud agricole, du pont de la D65E1 et de la route de Nîmes,

**Considérant** donc les incidences de cet objet n°1 en tant que marqueur de paysage sur un front bâti majoritairement composé de constructions de hauteur de l'ordre de R+3, et sur la silhouette de la ville vue de ses abords sud et est ;

**Considérant** qu'au titre de l'objet n°5, la modification n°4 du PLU vise à autoriser l'élargissement et le prolongement de l'emplacement réservé (ER) situé sur le chemin du Puech Saint Peyre, portant à 20 m la largeur de l'emprise de l'ER pour le développement d'une triple piste cyclable, trambus et automobile ;

**Considérant** l'impact de cet élargissement dans un paysage à caractère pittoresque (classé en zone agricole A du PLU), qu'il convient d'évaluer, et la nécessité de proposer des mesures en conséquence au-delà de la préservation sur l'ensemble du linéaire du muret en pierres sèches ;

**Considérant en conclusion** qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet est susceptible d'entraîner des ruptures urbaines et des impacts notables sur les paysages ;

**Rend l'avis conforme qui suit :**

**Article 1**

Le projet de modification n°4 du PLU de Castelnau-le-Lez (Hérault), objet de la demande n°2022 - 011099, doit être soumis à évaluation environnementale par la personne publique responsable.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, Montpellier Méditerranée Métropole rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

**Article 2**

Le présent avis conforme sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Cet avis a été adopté par délégation par Marc Tisseire conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022). Ce dernier atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.



## Annexe N°5

### AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

#### portant sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Castelnau-le-Lez

Par arrêté n°MAR2024-0015, M. le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, **du mardi 02 avril 2024 à 08h00 jusqu'au vendredi 03 mai 2024 à 17h00 inclus (soit 32 jours consécutifs)**, afin de recueillir les observations et propositions du public relatives au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Castelnau-le-Lez. Ce projet d'évolution du document d'urbanisme vise à accompagner le renouvellement urbain de l'avenue de l'Europe (modification du règlement écrit et graphique, création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, d'emplacements réservés et de servitudes de localisation), à créer un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) au cœur de ville, à permettre la réalisation d'une opération résidentielle sur la parcelle CW649, à adapter la servitude de mixité sociale (SMS) et l'emplacement réservé C10 sur le chemin du Pech Saint Peyre.

Conformément aux dispositions des articles R.104-23 et suivants du code de l'Urbanisme, la modification du PLU de Castelnau-le-Lez a fait l'objet d'une évaluation environnementale du document d'urbanisme qui a été transmise le 18/10/2023 pour avis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). L'avis de l'autorité environnementale du 05/01/2024 est joint au dossier d'enquête publique.

Par décision n° E24000011/34 en date du 30/01/2024, le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur François TRUSSON, ingénieur de la fonction publique territoriale, retraité, en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique. **Monsieur le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la Mairie de Castelnau-le-Lez (2, rue de la Crouzette - 34173 Castelnau-le-Lez) : le jeudi 04 avril 2024 de 08h00 à 12h00, le jeudi 18 avril 2024 de 13h15 à 17h00 et le vendredi 03 mai 2024 de 13h15 à 17h00.**

Durant toute la durée de l'enquête, sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique :

- à la Mairie de Castelnau-le-Lez (2, rue de la Crouzette - 34173 Castelnau-le-Lez) aux heures habituelles d'ouverture, à savoir du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h15 à 17h00 ;

- au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (50 Place Zeus - 34961 Montpellier) aux heures habituelles d'ouverture, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (<https://participer.montpellier.fr/projets>) et sur le site internet de la Commune de Castelnau-le-Lez ([www.castelnau-le-lez.fr](http://www.castelnau-le-lez.fr)). Durant toute la durée de l'enquête, sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra en outre consulter le dossier d'enquête publique sur un poste informatique au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

Le public pourra adresser ses observations et propositions écrites à Monsieur le commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête :

- sur les registres ouverts à cet effet en mairie de Castelnau-le-Lez et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole ;

- par voie postale au siège de l'enquête publique, à savoir au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse suivante : « Monsieur le commissaire enquêteur - modification du PLU de Castelnau-le-Lez - Montpellier Méditerranée Métropole - 50 place Zeus - CS 39556 - 34961 Montpellier cedex 2 » ;

- sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur lors des permanences seront consultables au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à la mairie de Castelnau-le-Lez et sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>.

La personne responsable de la modification du PLU de la commune de Castelnau-le-Lez est Montpellier Méditerranée Métropole. Le public pourra recueillir toutes informations utiles sur le projet de modification auprès de la Direction Planification Environnement et Appui aux Territoires (DPEAT - 04.67.13.60.24) aux heures d'ouverture des bureaux de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi inclus sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête mis à sa disposition seront clos par le commissaire enquêteur. Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera, au Président de Montpellier Méditerranée Métropole, le dossier d'enquête, les registres ainsi qu'un rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées. Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à la Préfecture de l'Hérault ainsi qu'en Mairie de Castelnau-le-Lez, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public. Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>. L'ensemble de ces documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, la modification du PLU de Castelnau-le-Lez, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au conseil de Montpellier Méditerranée Métropole pour approbation.

## Annexe N°6

### AVIS DE PROLONGATION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

#### portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Castelnau-le-Lez

Conformément à l'article L.123-9 du Code de l'environnement et considérant la demande par laquelle le commissaire enquêteur sollicite l'organisation d'une réunion d'information et d'échange, M. le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a ordonné, par arrêté n°MAR2024-0040, la prolongation de l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Castelnau-le-Lez, initialement prévue du mardi 02 avril 2024 à 08h00 au vendredi 03 mai 2024 à 17h00 inclus, jusqu'au mercredi 15 mai 2024 à 17h00 inclus.

Une réunion d'information et d'échange avec le public aura lieu le **lundi 13 mai 2024 de 18h00 à 20h00 à la Salle Le Kiasma (Espace Lagoya - 1, rue de la Crouzette, 34170 Castelnau-le-Lez)**. A l'issue de la réunion d'information et d'échange, un compte rendu sera établi par le commissaire enquêteur et adressé dans les meilleurs délais à Montpellier Méditerranée Métropole. Ce compte rendu ainsi que les observations éventuelles de Montpellier Méditerranée Métropole seront annexés par le commissaire enquêteur au rapport d'enquête.

Conformément aux dispositions des articles R.104-23 et suivants du code de l'Urbanisme, la modification du PLU de Castelnau-le-Lez a fait l'objet d'une évaluation environnementale du document d'urbanisme qui a été transmise le 18/10/2023 pour avis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). L'avis de l'autorité environnementale du 05/01/2024 est joint au dossier d'enquête publique.

Par décision n° E24000011/34 en date du 30/01/2024, le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur François TRUSSON, ingénieur de la fonction publique territoriale, retraité, en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique. **Monsieur le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la Mairie de Castelnau-le-Lez (2, rue de la Crouzette - 34173 Castelnau-le-Lez) : le jeudi 04 avril 2024 de 08h00 à 12h00, le jeudi 18 avril 2024 de 13h15 à 17h00 et le vendredi 03 mai 2024 de 13h15 à 17h00.**

Durant toute la durée de l'enquête, sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique :

- à la Mairie de Castelnau-le-Lez (2, rue de la Crouzette - 34173 Castelnau-le-Lez) aux heures habituelles d'ouverture, à savoir du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h15 à 17h00 ;

- au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (50 Place Zeus - 34961 Montpellier) aux heures habituelles d'ouverture, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (<https://participer.montpellier.fr/projets>) et sur le site internet de la Commune de Castelnau-le-Lez ([www.castelnau-le-lez.fr](http://www.castelnau-le-lez.fr)). Durant toute la durée de l'enquête, sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra en outre consulter le dossier d'enquête publique sur un poste informatique au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

Le public pourra adresser ses observations et propositions écrites à Monsieur le commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête :

- sur les registres ouverts à cet effet en mairie de Castelnau-le-Lez et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole ;

- par voie postale au siège de l'enquête publique, à savoir au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse suivante : « Monsieur le commissaire enquêteur - modification du PLU de Castelnau-le-Lez - Montpellier Méditerranée Métropole - 50 place Zeus - CS 39556 - 34961 Montpellier cedex 2 » ;

- sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur lors des permanences seront consultables au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à la mairie de Castelnau-le-Lez et sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>.

a personne responsable de la modification du PLU de la commune de Castelnau-le-Lez est Montpellier Méditerranée Métropole. Le public pourra recueillir toutes informations utiles sur le projet de modification auprès de la Direction Planification Environnement et Appui aux Territoires (DPEAT - 04.67.13.60.24) aux heures d'ouverture des bureaux de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi inclus sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête mis à sa disposition seront clos par le commissaire enquêteur. Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera, au Président de Montpellier Méditerranée Métropole, le dossier d'enquête, les registres ainsi qu'un rapport auquel sera annexé le compte-rendu de la réunion d'information et d'échange et, dans un document séparé, ses conclusions motivées. Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à la Préfecture de l'Hérault ainsi qu'en Mairie de Castelnau-le-Lez, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public. Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole à l'adresse suivante :

<https://participer.montpellier.fr/projets>. L'ensemble de ces documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

## Annexe N°7 : AFFICHAGE / CERTIFICATS ET PLANS



**Montpellier Méditerranée Métropole**

### Certificat d'affichage

Je soussigné Michaël DELAFOSSE, Président de Montpellier Méditerranée Métropole, certifie que :

Le(s) media(s) suivant(s) a/ont été affiché(s) sur le panneau réservé à cet effet au siège de la Métropole, 50 place Zeus à Montpellier :

- Arrête n°MAR2024-0015 relatif à l'ouverture d'une enquête publique portant sur la Modification n°4 du PLU de Castelnau-le-Lez (ne4M2tre5A0R08rb24e6Acef042-1.pdf) à partir du 11/03/2024 jusqu'au 15/05/2024

Fait à Montpellier le 04/06/2024,

Le Président de Montpellier Méditerranée Métropole  
Le Maire de la ville de Montpellier

Michaël DELAFOSSE



**Montpellier Méditerranée Métropole**

### Certificat d'affichage

Je soussigné Michaël DELAFOSSE, Président de Montpellier Méditerranée Métropole, certifie que :

Le(s) media(s) suivant(s) a/ont été affiché(s) sur le panneau réservé à cet effet au siège de la Métropole, 50 place Zeus à Montpellier :

- Arrête n°MAR2024-0015 relatif à l'ouverture d'une enquête publique portant sur la Modification n°4 du PLU de Castelnau-le-Lez (ne4M2tre5A0R08rb24e6Acef042-1.pdf) à partir du 11/03/2024 jusqu'au 15/05/2024

Fait à Montpellier le 04/06/2024,

Le Président de Montpellier Méditerranée Métropole  
Le Maire de la ville de Montpellier

Michaël DELAFOSSE

E2400001



une belle HISTOIRE  
d'avance

ADMINISTRATION GENERALE

N/REF : PM/2024

Montpellier Méditerranée Métropole  
Service Planification  
Direction déléguée de la Planification, de  
l'Environnement et de l'Appui aux Territoires

### **CERTIFICAT D’AFFICHAGE**

Je soussigné, Frédéric LAFFORGUE, Maire de la commune de Castelnau-le-Lez, certifie que les deux avis et les deux arrêtés concernant l'ouverture et la prolongation de l'enquête publique relative à la modification n°4 du PLU de Castelnau-le-Lez ont été affichés sur les panneaux extérieurs de l'Hôtel de Ville de Castelnau-le-Lez durant toute la période et jusqu'à la fin de l'enquête soit le mercredi 15 mai 2024. Ces formalités ont également été mises en ligne sur le site internet de la Ville de Castelnau-le-Lez.

EN FOI DE QUOI LE PRESENT CERTIFICAT EST DELIVRE POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

FAIT A CASTELNAU-LE-LEZ, LE 16 MAI 2024

LE MAIRE

Frédéric LAFFORGUE



**Montpellier Méditerranée Métropole**

## **Certificat d'affichage**

Je soussigné Michaël DELAFOSSE, Président de Montpellier Méditerranée Métropole, certifie que :  
Le(s) media(s) suivant(s) a/ont été affiché(s) sur le panneau réservé à cet effet au siège de la Métropole, 50 place Zeus à Montpellier :  
- Arrêté n°MAR2024-0040 relatif à la prolongation de l'enquête publique portant sur la Modification n°4 du PLU de Castelnau-le-Lez (19beM60n459A0RrAd2b2re0-t104e.pdf) à partir du 25/04/2024 jusqu'au 15/05/2024

Fait à Montpellier le 04/06/2024,

Le Président de Montpellier Méditerranée Métropole  
Le Maire de la ville de Montpellier

Michaël DELAFOSSE



**Montpellier Méditerranée Métropole**

## **Certificat d'affichage**

Je soussigné Michaël DELAFOSSE, Président de Montpellier Méditerranée Métropole, certifie que :  
Le(s) media(s) suivant(s) a/ont été affiché(s) sur le panneau réservé à cet effet au siège de la Métropole, 50 place Zeus à Montpellier :  
- Arrêté n°MAR2024-0040 relatif à la prolongation de l'enquête publique portant sur la Modification n°4 du PLU de Castelnau-le-Lez (19beM60n459A0RrAd2b2re0-t104e.pdf) à partir du 25/04/2024 jusqu'au 15/05/2024

Fait à Montpellier le 04/06/2024,

Le Président de Montpellier Méditerranée Métropole  
Le Maire de la ville de Montpellier

Michaël DELAFOSSE



une belle HISTOIRE  
D'avance

ADMINISTRATION GENERALE

N/REF : PM/2024

Montpellier Méditerranée Métropole  
Service Planification  
Direction déléguée de la Planification, de  
l'Environnement et de l'Appui aux Territoires

### CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Frédéric LAFFORGUE, Maire de la commune de Castelnau-le-Lez, certifie que l'avis et l'arrêté concernant la prolongation de l'enquête publique relative à la modification n°4 du PLU de Castelnau-le-Lez ont été affichés sur les panneaux extérieurs de l'Hôtel de Ville de Castelnau-le-Lez le 25 avril 2024 et jusqu'à la fin de l'enquête (soit jusqu'au mercredi 15 mai 2024). Ces formalités ont également été mises en ligne sur le site internet de la Ville de Castelnau-le-Lez.

EN FOI DE QUOI LE PRESENT CERTIFICAT EST DELIVRE POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

FAIT A CASTELNAU-LE-LEZ, LE 25 AVRIL 2024

LE MAIRE,

Frédéric LAFFORGUE







une belle HISTOIRE  
d'avance

ADMINISTRATION GENERALE

N/REF : PM/2024

Montpellier Méditerranée Métropole  
Service Planification  
Direction déléguée de la Planification, de  
l'Environnement et de l'Appui aux Territoires

### **CERTIFICAT D’AFFICHAGE**

Je soussigné, Frédéric LAFFORGUE, Maire de la commune de Castelnau-le-Lez, certifie que les deux avis et les deux arrêtés concernant l'ouverture et la prolongation de l'enquête publique relative à la modification n°4 du PLU de Castelnau-le-Lez ont été affichés sur les panneaux extérieurs de l'Hôtel de Ville de Castelnau-le-Lez durant toute la période et jusqu'à la fin de l'enquête soit le mercredi 15 mai 2024. Ces formalités ont également été mises en ligne sur le site internet de la Ville de Castelnau-le-Lez.

EN FOI DE QUOI LE PRESENT CERTIFICAT EST DELIVRE POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

FAIT A CASTELNAU-LE-LEZ, LE 16 MAI 2024

LE MAIRE,

Frédéric LAFFORGUE

**POLICE MUNICIPALE**



**CASTELNAU-LE-LEZ**

**RAPPORT N° 202400 0167**

**CONSTAT D’AFFICHAGE RELATIF À  
LA MODIFICATION N°4 DU PLU DE  
CASTELNAU-LE-LEZ**

**Pièces Jointes :**

- Clichés photographiques des  
panneaux

**Destinataires :**

Monsieur le Maire de  
Castelnau-le-Lez  
Madame la Directrice de  
l’Aménagement et du Patrimoine  
Monsieur CORDONNIER Donat  
Madame GARROUMA Soukeina  
Archives du Service

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**RAPPORT**

L'an deux mille vingt quatre, le deux du mois d'avril,

Nous soussigné(s), Brigadier-Chef Principal SEGORB Nicolas.

Vu les articles 21 2° et 21-2 du Code de Procédure Pénale,  
Vu les articles 53, 73 et 78-6 du Code de Procédure Pénale,  
Vu l'article L511-1 du Code de la sécurité intérieure,

Ce jour, à 15 H 00, conformément à la fiche mission numéro 724,  
nous procédons à la constatation d’affichage concernant une enquête  
publique relative à la modification numéro 4 du PLU de  
Castelnau-le-Lez.

Les constatations on été effectuées à l'aide de clichés  
photographiques sur les lieux suivants :

- Mairie de Castelnau-le-Lez (n°2 rue de la Crouzette,  
Castelnau-le-Lez) ;
- Direction de l’Aménagement et du Patrimoine (n°485 avenue des  
Compagnons, Castelnau-le-Lez) ;
- À proximité de la Police Municipale (place de la Liberté,  
Castelnau-le-Lez) ;
- À proximité de la station « Charles de Gaulle » de la ligne 2 du  
tramway ;
- À proximité de la station « Clairval » de la ligne 2 du tramway (   
celui-ci est abîmé, il ne tiens presque plus)
- À proximité de la station « Galine » de la ligne 2 du tramway ;
- À proximité de la Maison des Proximités Europe (n°864 avenue de  
l’Europe, Castelnau-le-Lez) ;
- À proximité de la station « Notre Dame de Sablassou » de la ligne 2  
du tramway ;
- À proximité du rond-point de Londres ;
- À proximité de la rue Jules Ferry ;
- À l’intersection de l’avenue du jeu de Mail et de la rue de Clairval ;
- À proximité du rond-point de la Légion d’Honneur ;
- À l’intersection de l’avenue des Vénus et de la place du Forum (

Les A.P.J.A :



celui-ci est abîmé, il ne tiens presque plus);

- À proximité de la Maison des Proximités du Devois (n°315 avenue du Devois, Castelnau-le-Lez) ;
- À proximité du rond-point Alain Mimoun ;
- À l'intersection du chemin du Pech Saint Peyre et du chemin des Thermes ;
- À proximité du n°504 chemin du Pech Saint Peyre ;

Nous précisons que l'ensemble des panneaux pré-cités hormis les deux avec mentions entre parenthèse sont en bon état et sont correctement lisibles.

Par contre trois emplacements ont les panneaux qui ont disparus :

- À proximité de la station « Centurions » de la ligne 2 du tramway ;
- À l'intersection de l'avenue des Vénus et de la Rue Brutus ;
- À proximité du rond-point d'entrée du Chemin du Pech Saint Peyre par le boulevard Philippe Lamour.

Nous avons établis une main courante avec les mentions pour chaque panneaux manquants ou abîmés pour transmission au service compétent.

Le présent rapport est transmis à Monsieur le Maire de Castelnau-le-lez, Madame la Directrice de l'Aménagement et du Patrimoine de Castelnau-le-Lez, ainsi qu'à Monsieur CORDONNIER Donat et Madame GARROUMA Soukeina conformément aux consignes reçues.

Dont rapport clos pour faire valoir ce que de droit.

Vu et transmis,  
Le Responsable de la Police Municipale.

**POLICE MUNICIPALE**



**CASTELNAU-LE-LEZ**

**RAPPORT N° 202400 0199**

**ONSTAT D'AFFICHAGE RELATIF À  
A MODIFICATION N°4 DU PLU DE  
ASTELNAU-LE-LEZ AINSI QUE DE  
ON PROLONGEMENT.**

**èces Jointes :**

Clichés photographiques des  
anneaux

**Destinataires :**

Monsieur le Maire de  
Castelnau-le-Lez  
Madame la Directrice de  
l'aménagement et du Patrimoine  
Monsieur CORDONNIER Donat  
Madame GARROUMA Soukeina  
Archives du Service

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**RAPPORT**

L'an deux mille vingt quatre, le trois du mois de mai,

Nous soussigné(s), Brigadier-Chef Principal SEGORB Nicolas

Vu les articles 21 2° et 21-2 du Code de Procédure Pénale,  
Vu les articles 53, 73 et 78-6 du Code de Procédure Pénale,  
Vu l'article L511-1 du Code de la sécurité intérieure,

Ce jour, à 10H00, conformément à la fiche mission numéro 703, nous  
procédons à la constatation d'affichage concernant une enquête  
publique relative à la modification numéro 4 du PLU ainsi que son  
prolongement .

Les constatations ont été effectuées à l'aide de clichés  
photographiques sur les lieux suivants :

- Mairie de Castelnau-le-Lez (n°2 rue de la Crouzette,  
Castelnau-le-Lez) ;
- Direction de l'Aménagement et du Patrimoine (n°485 avenue des  
Compagnons, Castelnau-le-Lez) ;
- À proximité de la Police Municipale (place de la Liberté,  
Castelnau-le-Lez) ;
- À proximité de la station « Charles de Gaulle » de la ligne 2 du  
tramway ;
- À proximité de la station « Clairval » de la ligne 2 du tramway ;
- À proximité de la station « Galine » de la ligne 2 du tramway ;
- À proximité de la Maison des Proximités Europe (n°864 avenue de  
l'Europe, Castelnau-le-Lez) ;
- À proximité de la station « Centurions » de la ligne 2 du tramway ;
- À proximité de la station « Notre Dame de Sablassou » de la ligne 2  
du tramway ;
- À proximité du rond-point de Londres ;
- À proximité de la rue Jules Ferry ;
- À l'intersection de l'avenue du jeu de Mail et de la rue de Clairval ;
- À proximité du rond-point de la Légion d'Honneur ;

Les A.P.J.A :

**POLICE MUNICIPALE**



**CASTELNAU-LE-LEZ**

**RAPPORT N° 202400 0126**

**CONSTAT D’AFFICHAGE RELATIF À  
LA MODIFICATION N°4 DU PLU DE  
CASTELNAU-LE-LEZ**

**Pièces Jointes :**

- Clichés photographiques des  
panneaux

**Destinataires :**

Monsieur le Maire de  
Castelnau-le-Lez  
Madame la Directrice de  
l’Aménagement et du Patrimoine  
Monsieur CORDONNIER Donat  
Madame GARROUMA Soukeina  
Archives du Service

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**RAPPORT**

L'an deux mille vingt quatre, le quinze du mois de mars,

Nous soussigné(s), Brigadier-Chef Principal POUTARD Carole,  
Brigadier chef principal CAPDEVIELLE Gauthier

Vu les articles 21 2° et 21-2 du Code de Procédure Pénale,  
Vu les articles 53, 73 et 78-6 du Code de Procédure Pénale,  
Vu l'article L511-1 du Code de la sécurité intérieure,

Ce jour, à 17h50, conformément à la fiche mission numéro 703, nous  
procédons à la constatation d’affichage concernant une enquête  
publique relative à la modification numéro 4 du PLU de  
Castelnau-le-Lez.

Les constatations on été effectuées à l’aide de clichés  
photographiques sur les lieux suivants :

- Mairie de Castelnau-le-Lez (n°2 rue de la Crouzette,  
Castelnau-le-Lez) ;
- Direction de l’Aménagement et du Patrimoine (n°485 avenue des  
Compagnons, Castelnau-le-Lez) ;
- À proximité de la Police Municipale (place de la Liberté,  
Castelnau-le-Lez) ;
- À proximité de la station « Charles de Gaulle » de la ligne 2 du  
tramway ;
- À proximité de la station « Clairval » de la ligne 2 du tramway ;
- À proximité de la station « Galine » de la ligne 2 du tramway ;
- À proximité de la Maison des Proximités Europe (n°864 avenue de  
l’Europe, Castelnau-le-Lez) ;
- À proximité de la station « Centurions » de la ligne 2 du tramway ;
- À proximité de la station « Notre Dame de Sablassou » de la ligne 2  
du tramway ;
- À proximité du rond-point de Londres ;
- À proximité de la rue Jules Ferry ;
- À l’intersection de l’avenue du jeu de Mail et de la rue de Clairval ;
- À proximité du rond-point de la Légion d’Honneur ;

Les A.P.J.A :



Page n°1 - 2024 000126

## POLICE MUNICIPALE



**CASTELNAU-LE-LEZ**

**RAPPORT N° 202400 0184**

### **ONSTAT D'AFFICHAGE RELATIF À A MODIFICATION N°4 DU PLU DE ASTELNAU-LE-LEZ**

#### **èces Jointes :**

Clichés photographiques des  
anneaux

#### **estinataires :**

Monsieur le Maire de  
Castelnau-le-Lez  
Madame la Directrice de  
l'Aménagement et du Patrimoine  
Monsieur CORDONNIER Donat  
Madame GARROUMA Soukeina  
Archives du Service

## REPUBLIQUE FRANCAISE

### **RAPPORT**

L'an deux mille vingt quatre, le dix sept du mois d'avril,

Nous soussigné(s), Brigadier-Chef Principal VANCOMERBECK  
Delphine  
Gardien-Brigadier LAUX Alexandre

Vu les articles 21 2° et 21-2 du Code de Procédure Pénale,  
Vu les articles 53, 73 et 78-6 du Code de Procédure Pénale,  
Vu l'article L511-1 du Code de la sécurité intérieure,

Ce jour, conformément aux consignes reçues via la fiche mission  
numéro 724, nous procédons à la constatation d'affichage concernant  
une enquête publique relative à la modification numéro 4 du PLU de  
Castelnau-le-Lez.

Les constatations ont été effectuées à l'aide de clichés  
photographiques sur les lieux suivants :

- Mairie de Castelnau-le-Lez (n°2 rue de la Crouzette,  
Castelnau-le-Lez) ;
- Direction de l'Aménagement et du Patrimoine (n°485 avenue des  
Compagnons, Castelnau-le-Lez) ;
- À proximité de la Police Municipale (place de la Liberté,  
Castelnau-le-Lez) ;
- À proximité de la station « Charles de Gaulle » de la ligne 2 du  
tramway (celui-ci n'est plus attaché correctement, il en tient que par  
les attaches du bas) ;
- À proximité de la station « Clairval » de la ligne 2 du tramway
- À proximité de la station « Galine » de la ligne 2 du tramway ;
- À proximité de la Maison des Proximités Europe (n°864 avenue de  
l'Europe, Castelnau-le-Lez) ;
- À proximité de la station « Notre Dame de Sablassou » de la ligne 2  
du tramway ;
- À proximité du rond-point de Londres ;
- À proximité de la rue Jules Ferry ; (panneau déplacé à l'entrée de la  
place Simone Veil) ;
- À l'intersection de l'avenue du jeu de Mail et de la rue de Clairval ;

Les A.P.J.A :

**POLICE MUNICIPALE**



**CASTELNAU-LE-LEZ**

**RAPPORT N° 202400 0213**

**CONSTAT D’AFFICHAGE RELATIF À  
LA MODIFICATION N°4 DU PLU DE  
CASTELNAU-LE-LEZ**

**Pièces Jointes :**

- Clichés photographiques des  
panneaux

**Destinataires :**

Monsieur le Maire de  
Castelnau-le-Lez  
Madame la Directrice de  
l'Aménagement et du Patrimoine  
Monsieur CORDONNIER Donat  
Madame GARROUMA Soukeina  
Archives du Service

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**RAPPORT**

L'an deux mille vingt quatre, le quinze du mois de mai,

Nous soussigné(s), Brigadier-Chef Principal VANCOMERBECK  
Delphine  
Brigadier-Chef Principal LABOUYRIE Patrick  
Gardien - Brigadier GMYREK Florian

Vu les articles 21 2° et 21-2 du Code de Procédure Pénale,  
Vu les articles 53, 73 et 78-6 du Code de Procédure Pénale,  
Vu l'article L511-1 du Code de la sécurité intérieure,

Ce jour, conformément aux consignes reçues via la fiche mission  
numéro 820, nous procédons à la constatation d'affichage concernant  
une enquête publique relative à la modification numéro 4 du PLU de  
Castelnau-le-Lez.

Les constatations on été effectuées à l'aide de clichés  
photographiques sur les lieux suivants :

- Mairie de Castelnau-le-Lez (n°2 rue de la Crouzette,  
Castelnau-le-Lez) ;
- Direction de l'Aménagement et du Patrimoine (n°485 avenue des  
Compagnons, Castelnau-le-Lez) ;
- À proximité de la Police Municipale (place de la Liberté,  
Castelnau-le-Lez) ;
- À proximité de la station « Charles de Gaulle » de la ligne 2 du  
tramway ;
- À proximité de la station « Clairval » de la ligne 2 du tramway
- À proximité de la station « Galine » de la ligne 2 du tramway ;
- À proximité de la Maison des Proximités Europe (n°864 avenue de  
l'Europe, Castelnau-le-Lez) ;
- À proximité de la station « Notre Dame de Sablassou » de la ligne 2  
du tramway ;
- À proximité du rond-point de Londres ;
- À proximité de la rue Jules Ferry ;
- À l'intersection de l'avenue du jeu de Mail et de la rue de Clairval ;
- À proximité du rond-point de la Légion d'Honneur ;

Les A.P.J.A :

- À l'intersection de l'avenue des Vénus et de la place du Forum ;
- À proximité de la Maison des Proximités du Devois (n°315 avenue du Devois, Castelnau-le-Lez) ;
- À proximité du rond-point Alain Mimoun;
- À l'intersection du chemin du Pech Saint Peyre et du chemin des Thermes ;
- À proximité du n°504 chemin du Pech Saint Peyre ;

Nous précisons que l'ensemble des panneaux pré-cités sont en bon état et sont correctement lisibles.

Le présent rapport est transmis à Monsieur le Maire de Castelnau-le-lez, Madame la Directrice de l'Aménagement et du Patrimoine de Castelnau-le-Lez, ainsi qu'à Monsieur CORDONNIEF Donat et Madame GARROUMA Soukeina conformément aux consignes reçues.

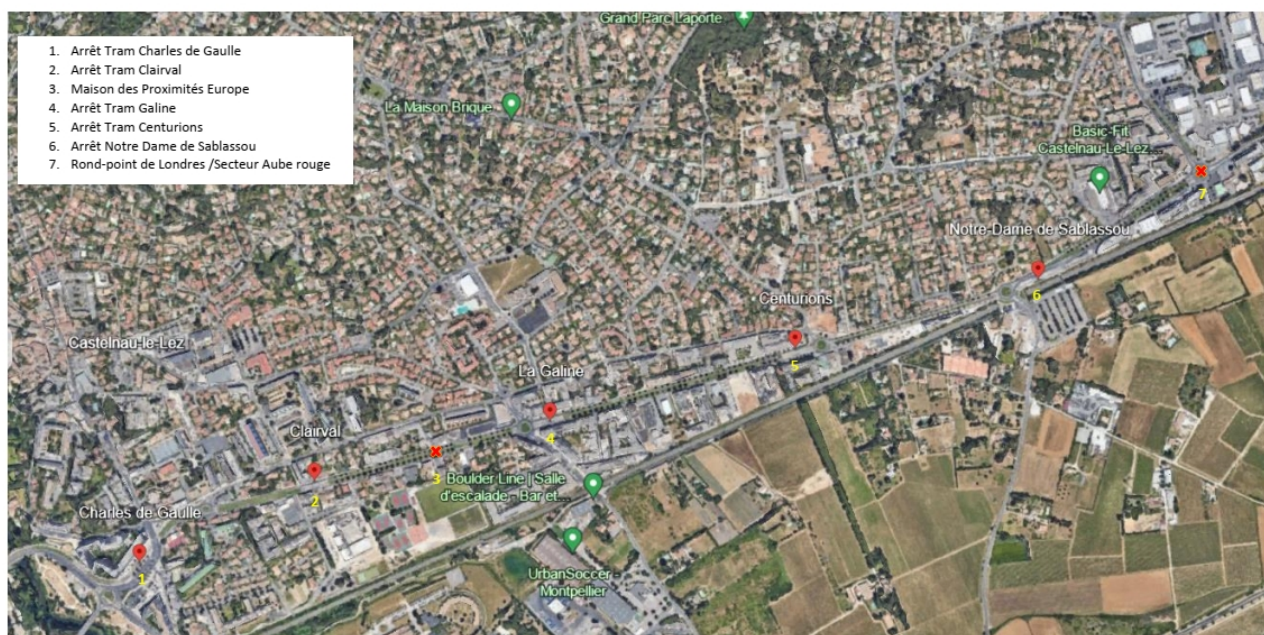
Dont rapport clos pour faire valoir ce que de droit.

Vu et transmis,  
Le Responsable de la Police Municipale.

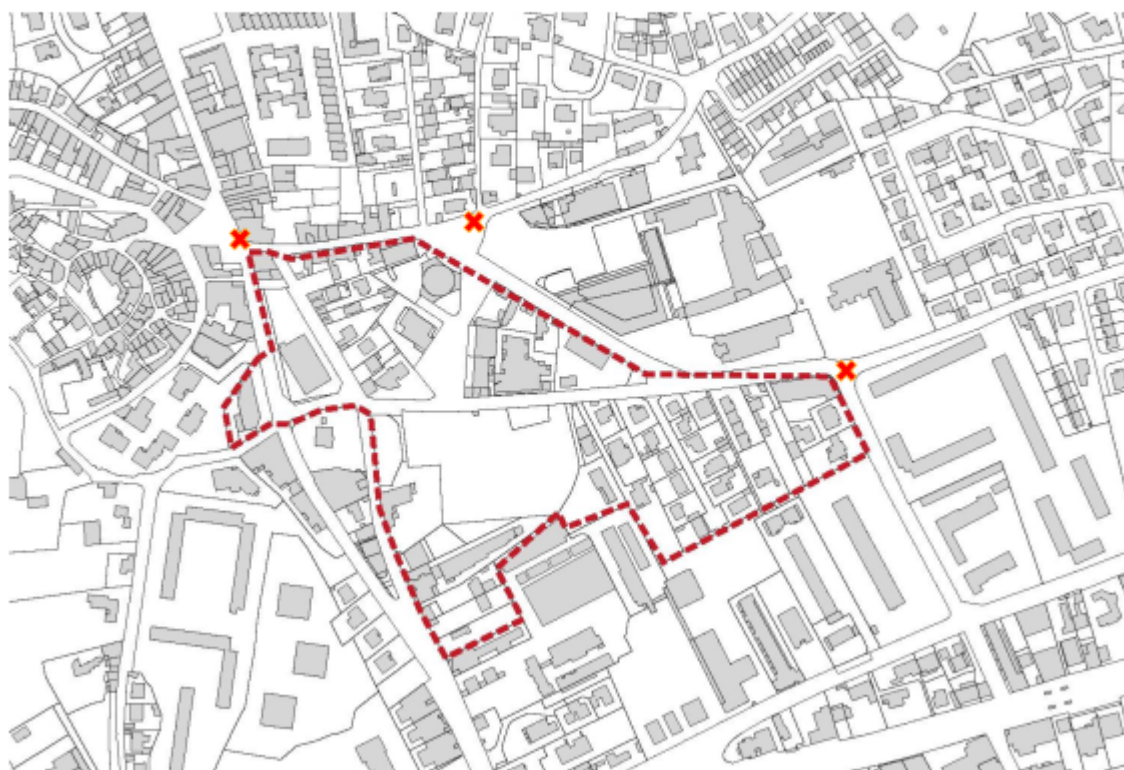
Les A.P.J.A :



**Objet 1 : Accompagner le renouvellement urbain de l'Avenue de l'Europe  
(7 panneaux)**



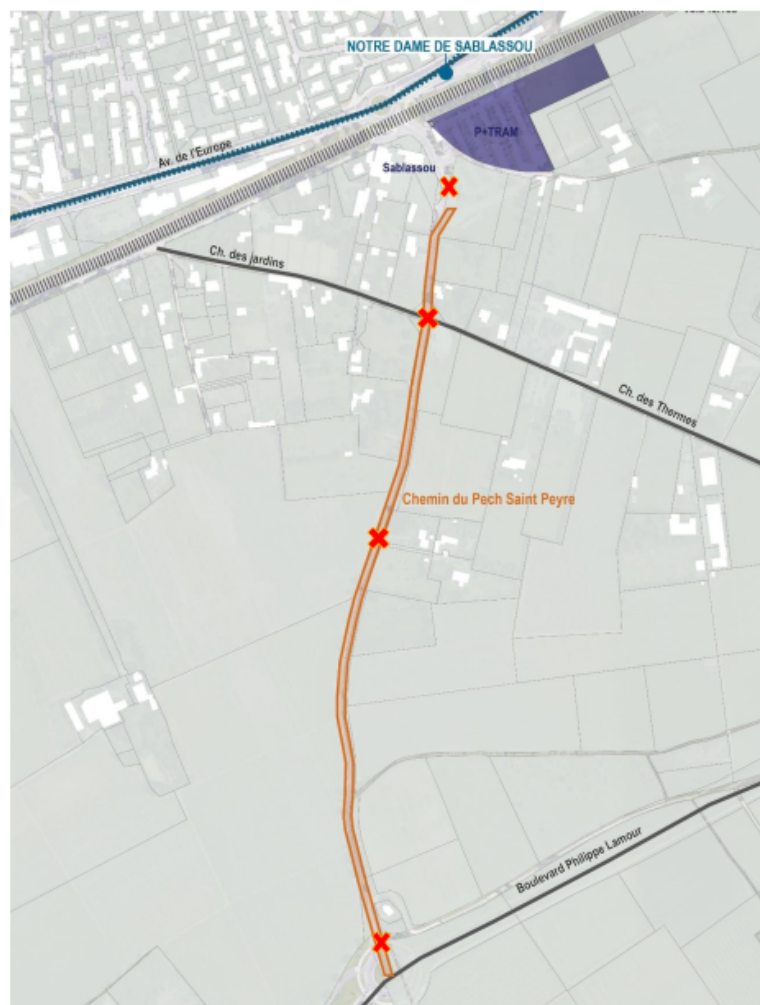
**Objet 2 : Créer un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global  
(PAPAG) au cœur de ville  
(3 panneaux)**



**Objet 3 : Permettre la réalisation d'une opération résidentielle sur la parcelle  
CW649  
(4 panneaux)**



**Objet 5 : Adapter l'emplacement réservé C10  
(4 panneaux)**





## ANNEXE N°8 : lettre annonçant au maître d'ouvrage la décision de tenir une réunion publique

Enquête publique organisation d'une réunion publique

F

De : f.trusson@laposte.net

Aujourd'hui, à 10:10

A : "Castelnau-le-lez dsj" <cdayre@castelnau-le-lez.fr> ;  
"Alban Filipiak" <alban.FILIPIAK@montpellier.fr> ;  
"marion GIBEAU" <marion.GIBEAU@montpellier.fr>

Madame, Monsieur,

Après avoir pris connaissance de la teneur des observations du public communiquées au cours de la première permanence tenue en mairie, ainsi que de celles, déjà nombreuses, qui ont été postées en ligne, j'ai fait les constats suivants:  
\* le projet de modification N°4 du PLU communal apparaît mal accueilli par une frange de la population attachée à la qualité de son cadre de vie et/ou engagée, à travers des démarches collectives, dans des réflexions sur le devenir de la commune. Les interrogations et critiques se concentrent sur l'objectif N°1 du projet, perçu comme devant participer à un accroissement non contrôlé de population, source de dysfonctionnements accrus des diverses composantes de la vie quotidienne des Castelnaudais.

\* il m'apparaît que les motifs qui ont conduit les responsables de ce projet à concevoir les grandes lignes de celui-ci ne sont pas compris: la perception du public qui s'est exprimé jusqu'à présent est en effet à l'opposé de cet exposé des motifs. Là où la Métropole et la Commune voient un moyen de donner une forme nouvelle et une intensité moindre à l'urbanisation dans le périmètre de la nouvelle OAP, les citoyens qui en ont pris connaissance, y ont réfléchi et ont fait part de leur avis, voient, très majoritairement, au contraire, la poursuite d'une "bétonisation" dont les "émergences" accuseraient encore le caractère délétère.

J'en tire la conclusion que les moyens d'information déployés jusqu'à présent en direction de la population pour lui faire comprendre et, le cas échéant, partager le projet urbanistique porté par cette modification n'ont pas permis, à ce jour d'apporter un éclairage suffisant sur la logique interne du projet, ni offert d'occasion de confronter arguments et contre-arguments dans le cadre d'un débat structuré. La concertation préalable, dans son format indirect (contributions écrites) a, en particulier, révélé les limites de son efficacité en la matière. Les réponses apportées aux observations du public (quasi unanimement défavorables au projet) telles qu'elles ressortent du bilan de cette concertation, n'ont manifestement pas suffi à répondre aux inquiétudes, puisque celles-ci ressurgissent sous une forme identique aujourd'hui à la faveur de l'enquête.

En tant que garant d'un processus, souhaité par le législateur, de bonne information et association du public à une initiative de la collectivité susceptible d'impacter son cadre de vie, ainsi que l'environnement, je ne peux me satisfaire de cette situation.

C'est pourquoi j'estime indispensable de créer, ainsi qu'il m'appartient d'en décider, une occasion d'informer plus complètement le public sur le projet présenté et de lui offrir la possibilité d'en débattre avec ses responsables.

Je vous demande donc de programmer et d'organiser une réunion publique d'information dans le cadre de l'enquête publique en cours.  
Cette réunion poursuivra un double objectif:

1. Offrir aux responsables du projet l'occasion d'expliquer celui-ci, dans ses objectifs comme dans ses modalités de réalisation, en s'attachant à éclairer, point par point, les principaux motifs d'interrogation déjà révélés par la consultation en cours.
2. Permettre de tenir un débat avec le public présent, afin de permettre une expression libre des différents points de vue en présence, qu'ils apparaissent critiques à l'égard du projet aussi bien qu'en faveur de celui-ci.

J'ai pleinement conscience qu'une telle initiative de ma part n'est pas dénuée de risques de nature diverse, mais je peux vous assurer dès à présent que je m'attacherai, dans la conduite de cette réunion, à border strictement les échanges dans le champ du projet. En aucun cas cette réunion ne devra dévier de son ordre jour pour évoquer des sujets de politique communale n'entretenant pas de rapport avec l'objet de l'enquête en cours.

Je suis également conscient que sa préparation (mobilisation des personnes aptes à expliquer le projet sans jargon, confection de supports de présentation,...), tout comme son organisation (trouver une date et un lieu, assurer une bonne information préalable,...) vont nécessiter un engagement en temps et en moyens matériels de votre part.

A mes yeux, cet effort représente néanmoins un investissement qui ne peut être que profitable, à terme, à la collectivité, à travers la possibilité de finir d'intégrer les contributions de citoyens ayant réfléchi au projet à partir de leur expérience propre. Il peut également se révéler porteur d'une meilleure acceptation ultérieure d'un projet mieux compris.

J'ai tenu à vous faire part de ma décision sans tarder, afin que la date de cette réunion se cale le plus tôt possible dans le calendrier de l'enquête, gage d'une bonne intégration de ses apports dans le processus d'échange (procès verbal de synthèse et mémoire en réponse) préalable à la rédaction de mon rapport et de mon avis.

Vous souhaitant bonne réception de ce message, je me tiens à votre disposition pour évoquer la mise en place de cette réunion et vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée,

François TRUSSON  
Commissaire enquêteur

## ANNEXE N°9 : NOTE DE CADRAGE DE LA RÉUNION PUBLIQUE D'ÉCHANGE ET D'INFORMATION

### RÉUNION PUBLIQUE D'ÉCHANGE ET D'INFORMATION DU 13 MAI 2024 ÉLÉMENTS DESTINÉS A FAVORISER DES ÉCHANGES PRODUCTIFS

#### 1. Note de cadrage :

##### Propos introductif (FT) et déroulement convenu avec le maître d'ouvrage.

- ✓ Présentation : FT, ancien ingénieur FPT, CE depuis 4 ans dans l'Hérault.
- ✓ Rôle du CE :
  - désigné par le TA, neutre
  - indépendance absolue, aucun intérêt, même très indirect au projet,
  - assurer le respect des règles qui encadrent les enquêtes publiques
- ✓ Qu'est-ce que l'enquête publique ?  
Une occasion de solliciter et recueillir
  - l'avis des citoyens, dans un exercice démocratique complémentaire à celui de la démocratie électorale.)
  - ainsi que l'avis d'organismes extérieurs ayant à connaître du projet (les Personnes publiques associées
- ✓ Quelle place et quels objectifs pour cette réunion dans le processus de l'enquête ?
  - Le commissaire enquêteur est seul juge de l'opportunité d'organiser une telle réunion. C'est donc moi qui ai souhaité mobiliser cet outil, facultatif, prévu par la loi.
  - J'ai en effet jugé cette réunion d' *information et d'échange nécessaire. Pourquoi ?*
    - Primo : afin de finir d'informer les citoyens sur les objectifs et **le contenu des cinq objets du projet** : la présentation que les services de la Métropole vont assurer a été conçue pour parachever une connaissance partagée du projet, claire et objective et dissiper les approximations qui ont, inévitablement, pu circuler
    - Deuxièmement, pour permettre l'expression de vos questions en direct et assurer un échange d'arguments, assis sur une base factuelle. Mais ce temps d'échange est également destiné à m'aider, à forger l'avis que, en tant que commissaire enquêteur, je dois rendre sur le projet. Cet avis ne sera pas arrêté avant que toutes les questions, celles que vous vous posez tout comme celles que je me pose, aient reçu une réponse.
    - A ce propos, sachez qu'à l'issue de l'enquête, un échange doit de tenir entre la collectivité et moi-même à la faveur duquel je dois restituer l'ensemble des avis qui auront été exprimés, sur tous les supports et à l'occasion de toutes les rencontres qui se seront tenues au cours des six semaines de l'enquête. **Les échanges de ce soir feront partie de ma synthèse de cet ensemble.**

**Ce que cette réunion ne sera pas** : l'occasion d'évoquer des sujets étrangers au projet, pour embrasser l'action de la métropole ou de la municipalité dans son ensemble, que ce soit pour l'approuver comme pour la critiquer.

On ne parle qu'à partir des 5 objets qui constituent le projet, même si les analyses peuvent être contextualisées.

Les dispositions suivantes ont été arrêtées, en accord avec la Métropole et la Commune, pour une réunion constructive, en particulier pour qu'un maximum de prises de parole puissent intervenir :

- des questions précises qui appelleront des réponses brèves,
- en tant qu'initiateur de la réunion, et afin qu'un maximum de questions soient évoquées, je me réserve le droit, de couper court à des questions hors sujet ou de faire abréger des interventions trop longues,
- de même, si j'estime qu'un point a déjà été traité, je demanderai de passer au suivant.

#### ENFIN

La consultation publique a connu une grande participation (650 observations téléchargées à ce jour) Cela témoigne, de la part du public d'un puissant désir de participer à une décision importante pour l'avenir de la commune et de la Métropole

C'est la raison pour laquelle j'ai souhaité offrir un cadre à l'expression de ce désir, complémentaire des supports déjà mis en œuvre.

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 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.

DONC

Nous avons cinq points à passer en revue en deux heures , les cinq objets qui constituent le projet. C'est peu.

Dans la mesure où l'objet N°1 (l'avenue de l'Europe) est celui qui suscite le plus de débats (c'est en effet celui qui inspire le plus de contributions sur la plate-forme), et pour éviter qu'il cannibalise tout le temps d'échange au détriment des quatre autres, l'ordre suivi sera l'inverse de celui du dossier.

On commence donc par le N°5, mais le temps ne sera pas réparti de façon égale entre les objets: il sera ajusté en proportion du nombre d'observations que chacun de ces derniers aura recueilli. L'Orientation d'Aménagement Programmée autour de l'Avenue de l'Europe se verra donc réserver un temps significativement plus long.

Pour chacun des cinq sujets, un premier temps d'exposé des objectifs et du contenu de la mesure sera assuré par les services de la Métropole, puis la parole sera donnée à la salle pour poser les questions.

Sont présents à mes côtés, pour y répondre, Madame Anne Ringlet DGA des services de Montpellier Méditerranée Métropole ainsi que Madame Catherine DAYRE directrice générale adjointe Aménagement et patrimoine au sein des services de la ville de Castelnau le Lez.

**Compte -rendu de la réunion publique d'information et d'échange sur le projet de modification N°4 du PLU de Castelnau le Lez**

**Salle le Kiasma Castelnau le Lez le 13 mai 2024**

La réunion s'est tenue lundi 13 mai de 18heures à 20heures trente. Accueillie dans de très bonnes conditions (places assises en nombre suffisant, sonorisation sans accroc) elle a réuni environ 250 personnes.

**Ouverture :**

Monsieur Lafforgue, maire, prononce le mot d'accueil républicain. À cette occasion, il annonce que l'objet N°1 du projet se verrait modifié, par abandon du zonage 1UB3 dans le secteur couvert par la nouvelle OAP. En conséquence les trois « émergences » (immeubles R+9) ne devraient plus figurer dans le projet, celle de l'entrée de ville étant ramenée à 5 ou 6 niveaux.

Le commissaire enquêteur prend alors la parole pour décrire le dispositif, prévu d'un commun accord avec la Métropole et la Commune (déroulé et règles de prise de parole):

- examen des cinq objets du projet dans l'ordre inverse du dossier, afin d'éviter que le N°1 monopolise les échanges au détriment des quatre autres,
- temps d'échange à tenir en deux heures,
- échanges centrés exclusivement sur le projet,
- des questions courtes et factuelles pour des réponses brèves et précises.

Le commissaire enquêteur se présente, rappelle son rôle, replace la réunion dans le processus d'ensemble de l'enquête et insiste sur la sérénité attendue dans l'échange. Tout développement trop polémique, contraire aux attendus de cette réunion, se traduirait par l'interruption de cette dernière.

Sont installées en tribune, outre le commissaire enquêteur, les deux directrices générales respectives adjointes en charge de l'urbanisme de la commune de Castelnau le Lez et de Montpellier Méditerranée Métropole, Mesdames Dayre et Ringlet.

Chacun des cinq objets du projet est présenté successivement par Madame Ringlet (à l'aide d'un diaporama support), Madame Dayre, apportant, le cas échéant, des précisions complémentaires avant l'échange de questions et de réponses. Ces dernières sont apportées par les deux DGA.

Un temps limité est accordé à chaque séquence, selon le dispositif convenu, pour assurer qu'aucun objet du projet ne se verrait omis faute de temps, un temps contraint global ayant été prévu pour inciter le public à la discipline dans les prises de parole et limiter les risques de débordements polémiques.

**Objet N°5**

**Q :** Comment formuler un avis différencié selon les objets ?

**R :** Le commissaire enquêteur précise s'être fait confirmer par le tribunal administratif la possibilité d'avis différenciés par objet, pour peu que ceux-ci soient suffisamment distincts. L'analyse qu'il assure des contributions (éventuellement multiples pour un même déposant) en tient compte.

**Q :** le bus-tram sera-t-il en site propre ? Quelle place pour les piétons ? Le prélèvement sur des terres agricoles sera-t-il compensé ?

**R :** site propre, pas au moment de sa mise en service, mais ultérieurement. Son gabarit réservera une place aux modes doux, dont les piétons. La compensation des prélèvements de surfaces agricoles et/ou naturelles, au titre du zéro artificialisation nette, sera assurée globalement, à l'échelle de la métropole.

**Q ;** quid des eaux de drainage de la voie ?

**R :** la définition des caractéristiques techniques précises n'est pas encore assurée. Ce souci sera pris en compte.

**Objet N°4 :** un rappel du déséquilibre très marqué entre demande et offre de logement social. Le changement introduit au PLU est une application directe des dispositions prévues au PLH.

**Q :** l'état de la situation paraît incomplet. Mobiliser d'autres gisements : logements vacants, rénovation...? La modification prévue suffira-t-elle à résorber le retard pris ? Précisions demandées sur les chiffres cités (772 manquants pour atteindre 25 %, objectif de 33 % et pas 36 %)

**R :** les seuils s'appliquent à la fois en construction neuve et rénovation, la révision du PLH permettra d'avancer, les seuils ne sont qu'un minimum, qui peut être dépassé lors de négociations avec les opérateurs. Le taux de logements sociaux a fortement progressé sur Castelnau le Lez : aujourd'hui 18%, 25 % en moyenne sur la métropole.

**Q :** comment cette disposition, et plus largement le projet de modification s'articulent-ils entre PLU et PLUi ?

**R :** les deux démarches sont conduites en parallèle. La Métropole, compétente en matière de planification urbaine, assurera l'intégration de tout ou partie du projet dans le PLUi (fonction également de l'avis du CE), pour une approbation prévue en 2026 qui fera l'objet, à son tour, d'une enquête publique.

### **Objet N°3 :**

**Q :** le secteur connaît une problématique d'inondations : ne devait-il pas être consacré à des équipements collectifs ? La forte fréquentation que connaît le jardin partagé ne démontre-t-elle pas la carence d'espaces ouverts au public dans le quartier ? Quid des parcelles CW 648 et 336 ? [cette dernière question qui sera traitée en soi par le mémoire en réponse du maître d'ouvrage]

**R :** en termes d'équipements publics, écoles et restaurants scolaires ont été créés, parmi d'autres. Seule la moitié de la surface de la parcelle devrait être construite (pour des considérations liées aux risques naturels), le reste sera un parc et des aménagements seront réalisés pour traiter les eaux de pluie.

**Q :** pourquoi les logements destinés aux gendarmes ne se font-ils pas derrière la gendarmerie ? La contrainte risques incendie ne semble pas jouer autant pour d'autres opérations prévues.

**R :** la cartographie par les services de l'État de ce type de risques est récente et incontournable.

### **Objet N°2 :**

Une précision apportée par les services de Montpellier Méditerranée Métropole, concernant une erreur matérielle de périmètre de ce PAPAG, reporté de façon plus étendue sur un plan actuel du projet de PLUi. Cette erreur sera corrigée dans la suite du processus d'élaboration du PLUi, avec le périmètre qui figure au projet de modification du PLU de Castelnau.

**Q :** pourquoi sur cet espace ? Pourquoi un périmètre aussi restreint, peu adapté aux enjeux cités ? Plusieurs interventions déplorent un périmètre qui n'intègre pas le cœur historique en entier.

**R :** Castelnau, première commune de la métropole à utiliser cet outil. Lié à une étude cœur de ville datant du début des années 2020, en la prolongeant sur les questions liées en particulier à l'avenir du magasin Aldi et la place Mendès France (poste) Permettra d'approfondir les études de solutions à promouvoir. Le cœur ancien est déjà bien cadré par le périmètre de préservation des monuments historiques. En termes de mise en œuvre des diverses dimensions du projet urbain sur ce secteur, on se greffera autant que nécessaire sur les espaces voisins.

**Q :** quelle place dans ce projet pour les commerces, dont l'accessibilité pose problème, ainsi que la capacité de stationnement ?

**R :** cette problématique trouve sa place dans l'étude des questions de mobilité dans le périmètre du PAPAG.

**Q :** la création d'une passerelle sur le Lez, évoquée de longue date, pour assurer une liaison modes doux avec Montpellier fait-elle partie de réflexions en cours?

**R :** oui, pour une réalisation dont le terme ne peut être précisé, mais cette éventualité est bien dans le champ des réflexions menées par la Métropole.

### **Objet N°1 :**

Préambule : il ne s'agit pas de poursuivre le type de développement urbain qu'a connu l'avenue de l'Europe, mais de renouveler l'approche.

**Q :** zone marquée par le ruissellement des eaux de surface, aggravé par l'urbanisation conduite, ainsi que sur l'aquifère (moins alimenté) Quelles mesures pour atténuer ces impacts ? Prendre du temps, à l'image du PAPAG du centre, permettrait de finir de prendre la mesure des différents problèmes posés par le

fonctionnement de cet axe . Quel PADD fait référence pour évaluer la modification du PLU : celui de 2023 , celui du SCOT ? Cohérence à vérifier avec la régulation à instituer entre communes de la métropole dans l'accueil de population. Quelle garantie que le PLUi ne défera pas ce que le PLU communal établit aujourd'hui ?

**R :** le PADD de référence est celui du PLU de Castelnau. Le PADD du PLUi, vu en conseil municipal affiche des objectifs généraux qu'on retrouve dans le projet actuel (constructibilité, désimperméabilisation, croissance démographique qui ne faiblit pas, etc.) ; PLU et PLUi seront donc bien en ligne. Un PAPAG paraît inadapté à la situation de l'avenue de l'Europe, le processus d'étude étant trop engagé.

Dernières prises de parole et questions, qui ne recueilleront pas de réponse, faute de temps: les tours détruisent des zones commerciales et végétalisées et des espaces de vie sociale existants. Ne pas disposer de données sur mobilités, comme annoncé dans le projet, paraît surprenant, est-ce bien la réalité ? Quel devenir pour les sous-secteurs qui ne verraient pas s'édifier les « émergences » figurant au projet ?

Sur ce dernier point, il est précisé que le dossier sur lequel le public est invité à se prononcer reste inchangé, malgré l'annonce faite en ouverture de la réunion. : c'est le dossier du projet mis à l'enquête.

Lecture est enfin faite, par le commissaire enquêteur, d'une synthèse des observations recueillies à ce jour, plus particulièrement sur l'objet N°1, afin que l'assistance dispose d'une vue panoramique sur l'ensemble des préoccupations ou avis favorables que le projet a pu susciter à ce stade de la procédure.

Il lève ensuite la séance, en se réjouissant que la réunion se soit tenue dans une ambiance courtoise qui a favorisé l'échange d'informations et la confrontation des points de vue.

## ANNEXE N°11 PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE ET ANALYSE DE SES RÉPONSES

Dans ce qui suit, sont repris le contenu du procès verbal de synthèse, question par question, ainsi que la réponse à chacune d'entre elles figurant au mémoire du maître d'ouvrage.

Le caractère touffus de l'ensemble peut nuire à une vision synthétique. C'est pourquoi ces informations sont reprises dans le corps du t\*rapport sous forme de tableaux reprenant les couples question/réponse, avec les conclusions que j'en tire et en assurant leur rapprochement avec les documents encadrants qui surplombent la démarche de modification du PLU (SCOT, PADD du PLUi, PLH)

### 7.1 OBJET N° 1

**A.** Quelles réponses sont apportées à l'expression, par de très nombreuses contributions, de critiques de l'aménagement de l'avenue de l'Europe tel qu'on l'a connu depuis l'arrivée du tramway en 2006 et le doute qui en résulte sur la capacité du projet à ne pas renouveler les mêmes erreurs, malgré l'affichage d'un objectif de réduction d'un facteur 2 des perspectives de construction de nouveaux logements, dont on peut penser qu'il a été très largement intégré (le chiffre de 3000 n'apparaît en effet que rarement dans les contributions du registre dématérialisé) ? Les avis défavorables ne voient, dans le projet, aucune inflexion suffisante pour corriger les difficultés imputées au type d'urbanisation mis en œuvre suite à l'arrivée du tramway, ou dessiner une autre perspective que celle de les voir s'aggraver :

- voirie générant des encombrements chroniques,
- praticabilité très problématique pour les piétons et les deux roues, dépourvus d'itinéraires propres,
- conflits entre ces deux catégories d'usagers,
- personnes à mobilité réduite en détresse,
- stationnement insuffisant pour accéder aux commerces et services établis sur l'avenue,
- véhicules des résidents se déversant largement au-delà de l'avenue,
- dépose d'un véhicule problématique pour livraisons ou intervention à domicile de personnel sanitaire (dimension sécuritaire par renoncement des professionnels à intervenir sur ce quartier)
- ambiance hostile, faute d'espaces un minimum végétalisés et/ou conviviaux (« une avenue morte »)
- pollution due au trafic et densité urbaine source d'îlots de chaleur,
- vulnérabilité des niveaux en sous-sol au ruissellement des eaux du versant qui surplombe le linéaire de l'avenue,
- désordres causés dans la dynamique de la nappe superficielle dus à des travaux ne respectant pas les prescriptions minimales, pompes d'exhaure permanents dans certains parkings.

« Les questions posées (des réponses sont attendues à propos de chacune des problématiques citées) peuvent être résumées ainsi:

- *En quoi les caractéristiques de l'OAP apportent-elles des réponses aux préoccupations qui mettent en exergue les impacts négatifs de ce qui a déjà été urbanisé sur l'avenue de l'Europe, d'une part en termes de non-aggravation et d'autre part en termes de remède?*

**Réponses :** Les évolutions proposées dans le cadre de la modification du PLU de Castelnau-le-Lez et soumises à la présente enquête publique (qu'elles relèvent de l'OAP ou du règlement) ont pour objet d'apporter les réponses adaptées aux préoccupations précitées. Dans cette perspective, elles visent :

\* à porter la part d'espaces perméables à hauteur de 45 % sur la majorité des îlots résiduels mutables et la quasi-totalité du secteur de l'avenue de l'Europe (secteurs 1UB1 et 1UB3) ;

\* à proposer 3 sites « singuliers » en R+9 qui s'inscrivent en rupture avec les principes actuels d'aménagement de l'avenue de l'Europe ;

\* à imposer, sur les secteurs résiduels mutables, un recul minimal de 5 mètres via le règlement (1UB3) ou via l'OAP (ensemble du secteur 1UB) afin d'élargir les espaces libres en front d'avenue, en permettant le développement d'espaces verts et la résidentialisation des pieds d'immeubles ;



- \* à définir des périmètres dévolus à l'implantation d'espaces publics en délimitant à cet effet des emplacements réservés et en identifiant des servitudes de localisation ;
- \* à identifier des espaces non construits *dédiés à des espaces publics de qualité: parvis, parcs urbains, espaces verts ou recréant des que possible des ouvertures visuelles vers les cœurs d'îlots et la plaine sportive* ;
- \* à imposer la création d'accès dédiés aux modes actifs et désenclaver certains sites par des bouclages viaires complémentaires (connexion à Sablassou, création du parvis de la plaine des sports, élargissement de voirie et création d'un espace public au croisement de l'avenue de la Galine et l'avenue Aristide Briand, élargissement de la rue des Anémones, création d'une voie piétonne et cycle permettant l'accès au groupe scolaire Jacques Chirac, Création d'un espace public au croisement de l'avenue des centurions et de la rue des Perrières et création d'une voie partagée entre l'avenue de l'Europe et le chemin du Sablassou) ;
- \* à réduire les hauteurs maximales autorisées sur le chemin des Perrières et l'avenue de la Galine en les abaissant à R+1+attique.

Montpellier Méditerranée Métropole et la Ville de Castelnau-le-Lez considèrent que ces évolutions sont de nature à infléchir « *les difficultés imputées au type d'urbanisation mis en œuvre suite à l'arrivée du tramway* ». En premier lieu, elles permettent de diminuer fortement les capacités constructives telles qu'admisses aujourd'hui par le PLU de Castelnau-le-Lez. Ces capacités sont par ailleurs d'autant plus réduites considérant la nécessaire prise en compte :

- \* de la connaissance nouvelle du risque produite par les services de l'État impactant très fortement le territoire de Castelnau-le-Lez et spécialement le secteur (cf. *infra*) dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme ;
- \* de la décision récente du maire de Castelnau le Lez, annoncée lors de la réunion publique du 13 mai 2024, de ne pas inscrire la possibilité de réaliser les deux immeubles de neuf étages imaginés sur les sites de l'actuelle Boulange et des Arcades (cf. *infra*).

Elles répondent, en outre et très directement, à la nécessité de renforcer très significativement la place des espaces en pleine terre (45 % en 1UB1 et 1UB3 contre 10 % actuellement) ce qui est de nature à favoriser la création de cœur d'îlots végétalisés conviviaux.

Elles permettent, enfin, d'envisager le développement d'une offre complémentaire d'espaces publics, d'imposer la création d'accès complétant la trame des modes actifs nord-sud et de désenclaver certains sites par des bouclages viaires complémentaires.

**Analyse de ces réponses:** à ce stade du mémoire en réponse :

\* je prends acte du fait que les principes urbanistiques proposés et dont plusieurs se voient amendés (application généralisée du taux d'espaces libres à 45 %, abandon des « émergences », perspectives d'accueil de population nouvelle en-deçà du chiffre cible en raison des restrictions en zone inondable) **apportent une réponse aux inquiétudes diffuses liés à la vision du projet comme une confirmation et une prolongation de la logique et de l'intensité d'urbanisation impulsées depuis 2007.**

\* pour autant, j'analyserai au fil du texte *infra* et au cas par cas la mesure dans laquelle, au-delà de cette perception d'ensemble du projet, ce dernier contribue à remédier aux dysfonctionnements cités ou ne pas les aggraver

\* *L'analyse des autres éléments de réponse apportées figure plus bas, mais dores et déjà une remarque :* « Imposer la création d'accès dédiés aux modes actifs » : aucune disposition de l'OAP ne décrit comment cette obligation s'exercerait.

**Suite de réponse :** Comme indiqué, nombre d'avis font état de dysfonctionnements liés à la « voirie générant des encombrements chroniques, à la praticabilité très problématique pour les piétons et les deux roues, dépourvus d'itinéraires propres, de conflits entre ces deux catégories d'usagers, de personnes à

*mobilité réduite en détresse, à la dépose d'un véhicule problématique pour livraisons ou intervention à domicile de personnel sanitaire, à une pollution due au trafic ». La Ville de Castelnau-le-lez et Montpellier Méditerranée Métropole partagent en partie le constat établi par ces contributeurs et s'accordent sur la nécessité d'y apporter des réponses.*

**Analyse :** Si le maître d'ouvrage « partage ce constat », il ne semble pas s'en inspirer pour concevoir le projet, puisque la prise en compte de ces dysfonctionnements ne se retrouve pas dans la délibération du 29 juin 2021 (motivations mises en avant : « les modes de circulation ont changé... les riverains aspirent aujourd'hui un cadre de vie verdoyant ... ») ni, à plus forte raison dans le schéma directeur ou dans l'OAP.

Pour autant, si l'une d'elle peut correspondre à la création des emplacements réservés et des servitudes de localisation envisagées dans le cadre de la modification du PLU, les autres relèvent davantage de sujet pour lequel le PLU n'a pas directement pris : en particulier, le traitement du domaine public et la mise en œuvre de la politique publique métropolitaine des mobilités (= donner une alternative à tous les métropolitains pour se déplacer autrement, apaiser les villes et les villages pour lutter contre les violences routières, pour améliorer la qualité de vie et la qualité de l'air, définition d'un plan mobilité en faveur du vélo, ligne 1 de tram-bus, etc.),

**Analyse :** cette précision renvoie à la difficulté d'évaluer un projet qui n'est en quelque sorte, « pas autoportant » car il est supposé finir de trouver sa cohérence dans un document d'échelle supérieure.

Mes conclusions du même ordre sur d'autres sujets seront indiquées par « PLUi / PLU »

- *Comment le maître d'ouvrage explique-t-il l'écart très prononcé entre l'expérience du public qui exprime les préoccupations résumées ci-dessus et le diagnostic posé dans le préambule du schéma directeur, qui porte une appréciation positive sur l'aménagement réalisé le long de l'avenue de l'Europe en lien avec l'arrivée du tramway ?*

*Celui-ci se conclut en effet sur des principes qui ont permis d'édifier « un front urbain continu », de « limiter fortement la consommation d'espace, à rebours du modèle résidentiel », « un encadrement...qui a permis de travailler dans une logique d'urbanisme négocié, précurseur des méthodes actuelles ».*

- *Comment le maître d'ouvrage justifie-t-il que le schéma directeur, supposé se concevoir sur la base d'une « analyse urbaine du fonctionnement actuel » du secteur, plus particulièrement de l'avenue, décrive celui-ci essentiellement en termes de perceptions, d'ambiance (« l'effet couloir » du tissu bâti continu) sans évoquer plusieurs des problèmes fonctionnels, ce qui n'est pas sans conséquence sur le contenu de l'OAP ?*

*Aucun état des lieux de certaines fonctionnalités de cette voie, décrites comme comme dysfonctionnelles dans les avis défavorables au projet, n'est en effet dressé pour ce qui touche :*

- *à la capacité de stationnement,*
- *à la praticabilité des trottoirs pour les piétons (personnes à mobilité réduite, poussettes,...),*
- *à l'impraticabilité de l'axe pour les cycles,*
- *à la gestion du ruissellement,*
- *à l'écoulement des flux de trafic automobile,*
- *à l'inondabilité du secteur, en particulier les niveaux souterrains de stationnement,*
- *à la qualité du cadre de vie créé.*

**Réponse :** Le schéma directeur, voté à l'unanimité des membres du Conseil Municipal en juin 2021, ne remettait pas en cause l'existence de problématiques liées à l'état actuel de l'avenue. Son but était de proposer des principes d'aménagement pour justement permettre une nouvelle fonctionnalité des lieux et notamment en matière de modes doux. Ainsi la vélo-ligne 1, qui longe l'avenue de l'Europe sur le chemin du clos de l'Armet et le chemin de Verchant, est la réponse, proposée par la Métropole, pour faire circuler les vélos en toute sécurité.

**Analyse :** Le schéma directeur ne pouvait remettre en cause les problématiques citées, puisqu'il ne les citait pas... En effet, le diagnostic de l'axe n'a pas été posé en termes fonctionnels, sinon sur un plan d'ambiance, de perception visuelle du paysage urbain. Pour rappel, le schéma n'a pas été voté lors de la séance qui a posé

les principes de sa mise à l'étude le 29 juin 2021. Il est donc faux d'affirmer qu'il a été « voté à l'unanimité des membres du Conseil Municipal » (cf. § 1.2 page 14)

La réponse sur les dysfonctionnements soulignés par le public est très partielle et ne couvre que l'une des thématiques évoquées (modes doux), mais la vélo-ligne n'apparaît pas comme une disposition à mettre au crédit du schéma directeur.

Toute l'avenue de l'Europe possède également des trottoirs aux normes d'accessibilité, tant sur les côtés Sud que Nord. Par ailleurs toute l'avenue de l'Europe est limitée à 30km/h afin de favoriser la mixité des usages, en prenant en compte les recommandations du CERTU qui indique que « la zone 30 est un espace public visant à instaurer un équilibre entre les pratiques de la vie locale et la fonction circulaire. Ceci doit aider au développement de l'usage de la marche et de l'usage du vélo en favorisant la cohabitation des vélos avec les véhicules motorisés sur la chaussée ».

**Réponse :** Les préoccupations exprimées par le public ne s'appuient pas sur des chiffres qui diffèreraient de ceux cités en réponse, mais sur une *expérience* qui démontre l'existence d'un problème aigu se manifestant par de conflits d'usage entre piétons et cyclistes.

De nombreux témoignages font également état d'obstacles au cheminement en sécurité des piétons (en particulier PMR), conséquence de la conception de l'aménagement d'ensemble de l'avenue (carence de stationnement, sorties d'immeubles sans recul...) problématique absente, tant du schéma directeur que du projet d'OAP. L'existence, toute théorique, d'une vitesse limitée à 30km/h, n'apporte malheureusement pas de réponse à cette situation. Cette disposition ne fonctionne pas et le sujet appelle d'autres réponses, qu'on ne trouve pas suffisamment dans l'OAP.

**Réponse :** a) Les stationnements sont parfois présentés comme insuffisants alors même que toute l'avenue est desservie par un transport en commun gratuit, et, demain, avec une offre supplémentaire de bus-tram sur la partie Est. En ce qui concerne plus précisément le stationnement le long de l'avenue de l'Europe, il a été réglementairement imposé à chaque construction collective une place de stationnement par logement et s'y ajoutent plus de 2 000 places en stationnement longitudinal sur l'espace public, dont 500 places réglementées en zone bleue (à raison d'une rotation toutes les deux heures), au profit de la fréquentation des commerces et services.

b) Enfin près de la moitié de l'avenue possède une piste cyclable et depuis 2023, il en existe donc également une sur le chemin du Clos de l'Armet avec trois perpendiculaires permettant de rejoindre l'avenue de l'Europe (groupe scolaire Jacques Chirac et carrefours giratoires de Paris et Sablassou).

#### **Analyse :**

a) le « parfois » traduit mal l'expérience dont témoignent les avis majoritaires du public. À tout principe s'applique un domaine de validité. Sa mise en œuvre en dehors de ce domaine le rend inefficace. Ainsi, le précepte selon lequel (en grossissant le trait) « valoriser une infrastructure de transports publics suppose de cesser de proposer des facilités à l'usage de la voiture individuelle », ne doit pas conduire à négliger la part *incompressible* du recours à ce mode de déplacement.

Dans le cas de l'axe de l'ex RN 113, cette part incompressible (livraisons, services à domicile, dont de santé, achats de personnes résidant dans des communes non desservies par les transports collectifs...) ne se voit pas offrir de stationnement suffisant, et l'OAP ignore très largement cette problématique.

b) La piste cyclable citée ne couvre pas la « moitié » du linéaire de l'OAP, mais un gros quart. Établie sur les trottoirs, elle n'est ni signalée, ni protégée de la circulation automobile, ses bifurcations ne sont pas aménagées, la cohabitation avec les piétons pas prise en charge.

**(Risques liés au ruissellement) / Réponse :** La Ville de Castelnau-le-Lez précise qu'aucun immeuble de l'avenue de l'Europe n'a eu ses parkings souterrains inondés à l'occasion d'un phénomène orageux. Elle admet par contre que les immeubles Carré Rivoli et New Castle, dont les entrées de parking souterrain sont situés boulevard des Perrières, ont pu être inondés en raison d'un dysfonctionnement de la pompe de refoulement des eaux qui n'avait pas été mise en place par le promoteur.

**Analyse :** Parle-t-on de la même chose ? Cette réponse signifie-t-elle que, pour le maître d'ouvrage, à partir du moment où des niveaux souterrains, gagnés par l'eau ruisselant depuis le haut de la commune sont pris en charge par des pompes, il n'y a pas « inondation », et ce en dépit des nombreux témoignages du contraire ? 190 avis expriment la crainte de voir ces phénomènes, « s'aggraver ». Pourraient-ils s'aggraver s'ils n'existaient pas ? Je considère que le maître d'ouvrage ne répond pas à la question. De plus, le PPRI en cours de révision concerne particulièrement ce secteur pour l'aléa ruissellement des eaux pluviales

**Réponse :** Notons également que la commune, depuis la réunion d'information en Préfecture du 1er février dernier, étudie toutes les demandes de permis de construire, par anticipation, sous le prisme des projets de carte d'aléas préalable à l'élaboration du PPRI communiquées ce jour-là. Cette analyse a déjà conduit la Ville, en responsabilité, à refuser un refus de permis sur l'avenue de l'Europe.

**Analyse :** « l'anticipation du risque » et « l'intégration dans la planification des problématiques de ruissellement », constituent une nouvelle préoccupation majeure du développement. », deux impératifs respectifs du PADD du PLUi et du SCOT sont ignorés du projet.

**Autre réponse :** Inondabilité : a) la modification du PLU va imposer le maintien de 45% de pleine terre, là où aujourd'hui cette obligation est limitée à 10%.

b) Par ailleurs le nouveau PLUi va créer sur cette avenue des emplacements réservés afin de permettre de couper le rythme des constructions et introduire davantage d'espaces verts.

**Analyse :** a) ces deux dispositions n'auront qu'une efficacité marginale en cas d'épisode extrême sur des flux importants venus du haut du bassin versant. b) PLU/PLUi

**B. « Dans ces avis défavorables transparaît une condamnation définitive de ce qui est vécu comme une « bétonisation » conduite sur cet axe, comme plus largement sur la commune, causant une perte de qualité de vie locale, qui serait déjà largement mise à mal.**

- *Que répondre à ceux qui y voient, en outre, la dernière pierre à une dévitalisation de l'esprit « village » de Castelnau ou, à tout le moins, une perte de l'identité de la commune ? »*

**Réponse :** Castelnau-le-Lez est désormais une commune de 25 000 habitants complètement intégrée au tissu urbain de la ville centre de la Métropole.

Le secteur de l'avenue de l'Europe n'a jamais été « un village » mais était un secteur commercial, issu du modèle économique des années 1960, avec une succession de bâtiments métalliques sans charme ni organisation spatiale. Il a été complètement restructuré par l'arrivée du tramway et la construction d'immeubles de petite hauteur.

L'esprit « village » de la commune se retrouve par contre autour du centre ancien, avec ses ruelles, ses commerces de proximité, ses bâtis historiques, que tant le PAPAG que le périmètre de protection du bâtiment historique qu'est l'église s'emploient à préserver.

La ville s'attache d'ailleurs depuis de nombreuses années les services et missions d'un architecte conseil qui intervient dans l'avis des autorisations d'urbanisme et qui reçoit les différents pétitionnaires pour les informer à la fois sur l'architecture à respecter mais aussi sur le choix des matériaux. Il intervient dans le cadre d'une charte d'aménagement des terrasses liée aux commerces du centre ancien pour conseiller sur l'ensemble des mobiliers extérieurs des différentes activités commerciales.

On retrouve aussi un « esprit village » dans les grandes zones pavillonnaires que sont les Courtarelles, le Devois ou le Champ Juvénal.

**Analyse:** je partage les points de vue exprimés dans la réponse.

**C. « Les immeubles prévus en zones 1UB3 (R+9) sont, à la lumière de l'expérience des lieux des personnes qui l'évoquent dans leur avis défavorable, perçus comme un contre-sens absolu, qui ne peut que participer à la poursuite des désordres déplorés, aggravés d'un effet de concentration spatiale.**

Une contradiction avec l'objectif N°4 du PADD du PLU en vigueur, relatif à la protection et à la mise en valeur des paysages, est également évoquée.

- *Comment se justifie, en réponse à ces craintes, le choix de cette forme urbaine ?*

- Dans l'hypothèse d'un retrait du projet de deux émergences Centurions et Aube Rouge (qui devrait prendre place dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage) quel classement se verraient appliquer les deux sous-secteurs 1UB3 concernés ?
- De même, quels changements de définition l'émergence Charles de Gaulle et le règlement associé sont-ils susceptibles de connaître à ce stade ?

**Réponse :** Le choix initial de cette forme urbaine se justifiait par une volonté de rompre la linéarité de l'avenue, de consommer moins d'espace, permettant notamment d'augmenter la perméabilisation. Face à la cristallisation sur ces trois « sujets », la commune, par la voix de son maire, en a proposé l'abandon dès l'ouverture de la réunion publique du 13 mai 2024. La nouvelle proposition de la commune est donc la suivante:

- Sur les secteurs Aube Rouge et Centurions, retour à la règle initiale du PLU en R+3+attique avec ajouts d'une obligation de maintien de 45 % de pleine terre, d'un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, d'un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives, au sein d'un secteur d'application de la nouvelle SMS (Servitude de Mixité Sociale) ;
- Sur le secteur Charles de Gaulle, marqué par des immeubles allant du R+9 au R+4, définition d'une nouvelle hauteur maximum de R+5 plus attique avec ajouts d'une obligation de maintien de 45% de pleine terre, d'un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, d'un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives, au sein d'un secteur d'application de la nouvelle SMS (Servitude de Mixité Sociale) . A noter que cette opération s'intègre dans le périmètre du PUP Charles de Gaulle et induit des obligations, notamment financières, à la charge du promoteur, pour l'aménagement des espaces et équipements publics.

**Analyse :** la réponse à la question est complète et argumentée,

Je résume ce que je perçois des fonctions assignées à ces immeubles, qui me semblent devoir être de deux ordres : rythmer une perspective linéaire monotone d'une part, marquer fortement les trois intersections principales qui jalonnent les plus de deux kilomètres de l'avenue de l'Europe, d'autre part.

- Qui dit « rythme » suppose répétition, régulière et perceptible. Comment cet effet de rythme pourrait-il s'exprimer avec des éléments singuliers que l'on ne peut perce(voir) simultanément, compte tenu de la trop grande distance qui les sépare ?

Les émergences en R+9, dont la suppression est proposée par la commune, se positionnaient sur les anciennes OAP au droit de certains carrefours de l'avenue de l'Europe avec un retrait de 5 mètres par rapport au domaine public. Ce projet n'est donc plus d'actualité.

**Analyse :** dont acte.

- En quoi les compléments au dossier produits suite à l'avis réservé de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault permettraient-ils de lever les réserves de cette dernière ?

Par courrier en date du 02 décembre 2022, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault (UDAP) énonce un avis réservé tant « qu'une étude paysagère globale sur la nouvelle silhouette de la ville vue depuis le chemin du Puech, la route de Nîmes ou depuis le pont de la D65E1 » ne sera pas réalisée. Dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU, cette étude paysagère renforcée a été réalisée avec photomontages depuis :

- le chemin de la garde qui se situe sur un point haut de la commune en dessous du château d'eau ;
- le rond-point Charles de Gaulle ;
- le pont de Juvénal, situé en entrée du quartier d'Antigone ;
- l'allée François Dalbos ;
- l'avenue de l'Europe ;
- le chemin du Puech Saint-Peyre ;
- le pont de franchissement de la voie ferrée ;
- la zone agricole située au sud de l'agglomération.

Le dossier complété et modifié a été à nouveau notifié aux personnes publiques associées (PPA), Dans ce cadre, l'UDAP n'a pas fait part d'observations particulières. Considérant toutefois la décision du maire de Castelnau-le Lez de ne pas inscrire la possibilité de réaliser les deux immeubles de neuf étages sur les sites de l'actuelle Boulange et des Arcades, ces réserves n'ont plus lieu d'être.

- De même, quelle réponse apportez-vous au Conseil départemental de l'Hérault qui, dans son avis pointe « le risque d'altération de la composition urbaine du quartier où est prévu un bâti R+9 » ?

Cf. abandon des deux émergences R+9

- Puisqu'il s'agit de créer des ruptures dans une morne continuité dépourvue d'ambition esthétique, d'autres procédés ne sont-ils pas disponibles, qui n'occasionneraient pas les mêmes impacts négatifs de concentration de trafic ? (variations graduelles de hauteurs, décrochages horizontaux marqués, recours à une végétalisation à fort développement vertical...) ?

Le projet intègre une variation graduelle des hauteurs: Il est ainsi prévu, dans la modification, de passer certains fonciers mutables des avenues de la Galine et des Perrières en R+1 plus attique, au lieu des R+2 plus attique actuellement possibles.

Notons également que sous financement de la Ville, une étude paysagère est en cours sur l'avenue de l'Europe, en liaison avec la TAM et la Métropole. Cette étude a été confiée au cabinet ESKIS et sera rendue dans les prochaines semaines. Il s'agit ici de prendre en compte une restructuration paysagère des principaux carrefours de l'avenue et de certains éléments du domaine public, en accentuant la végétalisation et la création d'îlots de fraîcheur.

Cette étude concerne également la végétalisation de la plateforme du tramway pour en améliorer la sécurité et l'insertion paysagère.

NB : l'atteinte de ces objectifs ne nécessitent pas de modification du PLU.

**Analyse** : les réponses apportées à cet ensemble de questions sont complètes et argumentées, et donnent suite aux avis des PPA qui s'étaient exprimées sur le sujet.

- Des craintes particulières sont exprimées par les propriétaires du chai qui abrite un studio de danse (M et Mme Taffanel) vis à vis du projet de R+9 à l'entrée de ville, qui menacerait le patrimoine arboré de leur propriété. Quelle réponse leur apporter ?

**Réponse-** Pour répondre aux craintes de Mme Taffanel, le PLUi instaurera un dispositif réglementaire de protection des boisements dit « EVP 1 » sur l'ensemble de la parcelle garantissant ainsi la préservation de cet espace boisé.

**Analyse** : la mesure envisagée n'est pas de nature à lever ces inquiétudes, car les arbres étant situés dans la propriété même, ils ne sont pas menacés directement par de futurs aménagements. C'est dans la proximité de futures constructions (comportant des niveaux en sous-sol) que la propriétaire des lieux voit une menace pour des arbres centenaires, dont le système racinaire serait en partie détruit. Cependant, la mesure de protection citée est une bonne chose en soi.

## D Retour sur le passé récent et perspectives ouvertes sur l'évolution de la commune.

Un double constat est mis en avant par des contributions très argumentées:

- ✕ Castelnau le Lez a connu le plus fort taux d'accroissement démographique des communes du cœur de la métropole depuis 2006, hors la ville centre de Montpellier.
- ✕ Les engagements de la commune dans la répartition de l'effort d'accueil de population nouvelle, traduits dans le PLH, apparaissent avoir été dépassés, sur la période 2013/2019, de 100 %.
- ✕ Pour 2019/2024, l'objectif assigné traduit la poursuite d'un effort du même ordre de grandeur que sur la période précédente.

Le projet ne corrigerait pas suffisamment cette trajectoire et rendrait, à terme, plus aiguë la difficulté à accéder à certains services publics, en particulier écoles et services à la petite enfance ou infrastructures d'intérêt collectif, par exemple en direction des acteurs associatifs et culturels :

- « La commune dispose-t-elle d'éléments permettant d'anticiper les effets, sur ce plan, de l'accueil, à terme, de 1500 ménages supplémentaires ?



Les dispositions combinées de la modification du PLU, de l'abandon du projet des trois immeubles en R+9 et des éléments connus du projet de PPRI ruissellement, conduisent à n'envisager qu'un maximum de 800 logements supplémentaires désormais possibles sur l'avenue de l'Europe.

Cette hypothèse ne pourrait par ailleurs se réaliser que tout autant que l'ENSEMBLE des parcelles qui supportent aujourd'hui des logements individuels ou des activités commerciales, mutent au profit d'immeubles. Cette hypothèse n'est à ce jour pas crédible dans un futur proche, nombre d'activités commerciales ne souhaitant pas leur délocalisation et étant titulaires de baux commerciaux.

Par ailleurs, « 800 logements » ne signifie pas forcément 800 ménages supplémentaires, car peuvent être proposées (comme sur toutes les autres zones de développement de la Métropole), des constructions de type foyer pour personnes âgées, co-living, résidence étudiante,... qui conduisent à anticiper un nombre de ménages bien moindre.

Enfin, les études de l'INSEE conduisent à considérer que sur une commune de la typologie de Castelnau-le-Lez, le taux de construction lié à la décohabitation des ménages peut s'établir entre 27 et 40%, ce qui amène là aussi à anticiper à la baisse le nombre d'habitants supplémentaires sur la commune.

**Analyse :** les données mises en avant par le maître d'ouvrage jettent une lumière bienvenue sur la question posée, qui figure parmi les premières exprimées dans les contributions.

Apparaissent ainsi dans ce mémoire en réponse des inflexions du projet qui représentent une prise en compte notable des avis défavorables émanant du public. Le caractère moins massif que redouté du chiffre de population supplémentaire attendue sur l'aire de la nouvelle OAP me semble ainsi de nature à répondre aux craintes exprimées.

Cela ne vide néanmoins pas de leur sens les autres questionnements pour ce qui touche à la contribution du projet à la réduction des dysfonctionnements constatés sur cet axe.

- Une anticipation des besoins en équipements publics nécessaires à une commune qui atteindrait bientôt les 30 000 habitants, compte-tenu des programmes immobiliers déjà accordés, ne devrait-elle pas se traduire par la création de réserves foncières à la faveur de l'OAP (ER) ? »

La commune dispose également de la possibilité de création de logements sur le secteur de la ZAC Eureka. Le nombre de logements y restant à bâtir est de l'ordre de 950. Les mêmes projections en termes de rapprochement entre nombre de logements et nombre d'habitants peuvent y être appliquées. A noter qu'au-delà de ces deux projets seule une éventuelle requalification du site actuel de la clinique du Parc permettrait d'accueillir des populations supplémentaires.

Les équipements publics actuels de la commune sont-ils donc suffisants pour répondre à ces apports éventuels de population sur les 7/8 prochaines années ? OUI

Les équipements sportifs et culturels actuels (Palais des Sports, plateaux sportifs, gymnases, aire de sports urbains, plaine de jeux J Fournier sur l'avenue de l'Europe, Kiasma, ...) seraient déjà parfaitement calibrés pour une commune de plus de 30 000 habitants.

En ce qui concerne l'accueil de la petite enfance, les projections (besoin de 100 berceaux complémentaires) sont là aussi cohérentes avec les équipements actuels et futurs, grâce à l'extension de la crèche Madiba dès 2024, la livraison d'une crèche de 32 berceaux en 2025 et d'une autre de 50 berceaux en 2026... sans compter les projets de crèches privées en cours.

En ce qui concerne l'accueil en écoles maternelles et élémentaires, une population portée immédiatement à 30 000 habitants conduirait, selon application des ratios habituellement appliqués en la matière, à un besoin de 8 classes supplémentaires. La disponibilité de ces locaux existe déjà dans les écoles publiques de la Ville.

Notons qu'à titre de précaution, dans le cadre du PLUi, la commune a souhaité qu'un emplacement réservé soit placé sur un terrain de 8302m<sup>2</sup>, lui-même mitoyen d'un terrain municipal de 3458m<sup>2</sup>.

**Analyse :** les réponses apportées sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées dans les avis (mais pas totalement, cependant, pour celles relatives à des difficultés qui seraient déjà avérées, telles que des classes surchargées en effectifs)

La dernière précision relative à un emplacement réservé prévu au PLUi, si elle constitue un élément de réponse pertinent aux questions renvoyées vers le maître d'ouvrage, ne manque pas cependant de raviver la



question d'une difficulté à apprécier la portée d'un projet « emboîté » dans une seconde procédure, de même nature conduite en parallèle, à une échelle plus vaste (PLU/PLUi).

« Point particulier en lien avec cette préoccupation, l'inquiétude reflétée pas plusieurs avis sur le devenir de la « MJC Arcades », présentée comme l'un des rares lieux de vie sociale dans le secteur.

- *Quelle réponse le maître d'ouvrage est-il en mesure d'y apporter ? »*

**Réponse :** La MJC exerce l'essentiel de ses activités dans un bâtiment mis gracieusement à sa disposition par la Ville, en plus de la subvention accordée par la Ville qui est d'un montant de près de 400 000 €. La MJC, association loi 1901, loue également quelques locaux dans le parc privé pour une activité de musculation et fitness. La Ville a plusieurs fois exprimé son souhait de procéder à un agrandissement des locaux mis à disposition de l'association, pour y intégrer ces deux activités.

L'abandon du projet de l'immeuble de 9 étages sur le site des locaux loués par la MJC, ne rend plus urgent et indispensable le relogement de ces activités dans un futur proche.

**Analyse :** l'inquiétude exprimée dans les avis portant sur cette question devrait y trouver un motif d'apaisement.l

« Dans le même ordre d'idées, des doutes se font également jour sur la disponibilité de l'approvisionnement en eau potable.

- *Sur quelles données le maître d'ouvrage se base t-il en matière de sécurité d'approvisionnement dans les limites d'un accroissement de 1500 logements dans l'enveloppe de l'OAP ? »*

**Réponses :** Montpellier Méditerranée Métropole, compétente en matière d'assainissement et d'eau potable, confirme, via sa régie des eaux, la capacité d'approvisionnement en eau potable et de traitement des eaux usées de la commune de Castelnau-le-Lez pour un accroissement de 1500 logements et au-delà.

- ✕ Eau potable : les données s'appuient sur la capacité de l'unité de distribution (UDI) Crouzette alimentée par le forage de Crouzette qui dessert Castelnau-le-Lez, en situation moyenne future et en situation de pointe future, à l'échelle globale du Syndicat Mixte de Garrigues Campagne (SMGC) et à l'horizon 2040, horizon du Schéma de Cohérence territoriale (SCoT).
- ✕ Eaux usées : les données s'appuient sur la capacité de traitement de la station d'épuration Maera, à laquelle est raccordée la commune de Castelnau-le-Lez et des travaux en cours de modernisation de cette station avec des perspectives de croissance à l'horizon 2040.
- ✕ En tout état de cause et comme évoqué précédemment, cette projection estimée à 1500 logements supplémentaires n'est plus d'actualité au regard de l'abandon des projets en R+9 et des connaissances nouvelles en matière de risque.

**Analyse :** les réponse apportées sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées dans les avis

Je note avec intérêt que des perspectives différentes de celles qui ont fondé le projet sont évoquées (liées aux connaissances nouvelles en matière de risques), j'y reviendrai.

« Castelnau le Lez ayant, selon les termes-mêmes de Monsieur le Maire, largement « pris sa part » à absorber le flux de nouveaux arrivants sur le territoire de la métropole :

- *un principe de solidarité ne doit-il pas prévaloir dans les années à venir, pour alléger la pression sur la commune, dans un rééquilibrage à mettre en œuvre à l'échelle métropolitaine à travers le PLUi ? (point évoqué en réunion publique)*

**Réponse :** Cette question ne relève pas strictement de l'objet de la présente enquête publique. Les modifications envisagées sur l'avenue de l'Europe visent à réinterroger certains principes d'aménagement traduits dans le PLU de Castelnau-le-Lez et non pas à définir la politique de l'habitat à l'échelle métropolitaine. Cette question trouvera réponse dans l'élaboration du prochain Programme Local de l'Habitat (PLH) et dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

A noter que le projet de PLUi , tel qu'il sera proposé avant la fin 2024 au conseil communautaire, intègre pour chaque commune, tout en prenant en compte les contraintes techniques et/ou réglementaires spécifiques à chacune d'entre elles, une part de l'effort collectif en faveur de l'accueil de nouvelles populations.

**Analyse :** je ne conteste pas la réponse apportée, mais ma question n'était pas hors sujet. Il eût été tout à fait légitime que la commune fasse valoir l'effort consenti, traduit à travers le projet, pour « corriger la

trajectoire » Je note par ailleurs avec intérêt l'emploi du terme « trajectoire », que j'utilise également (cf. xx) à propos du point de référence à prendre pour apprécier la conformité du projet avec le PADD du PLU en vigueur.

Je note également que cette composante du projet, à l'image de certaines autres, ne peut avoir de caractère exécutoire, puisqu'elle est soumise à intégration et harmonisation à l'échelle de la métropole.

En outre, s'agissant d'une politique maîtrisée au titre d'une compétence de la métropole, je ne comprends pas pour quelle raison ces dispositions ont été introduites dans cette modification du PLU de la commune.

**Réponse :** Cependant, pour répondre aux avis qui considèrent que le projet de modification du PLU ne corrige pas suffisamment cette trajectoire, et comme évoqué précédemment, il est à rappeler que les capacités constructives résiduelles de l'avenue de l'Europe ne permettront clairement pas de maintenir le niveau de production des 20 dernières années considérant :

- les effets de la présente modification du PLU intégrant la décision du maire de Castelnau-le Lez de ne pas inscrire la possibilité de réaliser les deux immeubles de neuf étages imaginés sur les sites de l'actuelle Boulange et des Arcades ;
- la prise en compte nécessaire de la connaissance nouvelle produite par les services du risque impactant très fortement le territoire de Castelnau-le-Lez (cf. infra) dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

**Analyse :** cf. supra, trajectoire significativement corrigée.

- *selon ce principe, ne faut-il pas offrir, au secteur compris dans la nouvelle OAP, la perspective d'un urbanisme vraiment apaisé, traduit en objectifs chiffrés sensiblement inférieurs à ceux qui fondent le projet ? »*

**Réponse :** La question paraît sous-entendre que les modifications projetées ne seraient pas de nature à ouvrir la perspective d'un urbanisme apaisé. Montpellier Méditerranée Métropole et la Ville de Castelnau-le-Lez ne partagent pas ce point de vue. Comme évoqué précédemment, si les capacités constructives résiduelles de l'avenue de l'Europe resteront à déterminer une fois la livraison officielle du Porter à Connaissance, il n'en demeure pas moins que les projets de carte d'aléa transmise par la DDTM démontrent un fort impact sur certains secteurs mutables, notamment sur la partie médiane de l'avenue.

**Analyse :** la voilure du mouvement d'urbanisation va se trouver, de facto, réduite par la prise en compte une contrainte extérieure (l'aléa ruissellement) Je reviendrai plus loin sur la façon dont une anticipation plus assumée de ces perspectives aurait dû prendre place dans la configuration du projet.

Cet objectif, sonne clairement comme une contestation de la trajectoire démographique et du type d'urbanisme mis en œuvre depuis 2006. Il supposerait d'afficher une réduction d'urbanisation plus significative que celle qui figure au projet .

Cette inflexion se marquerait par une réduction des hauteurs, un accroissement du pourcentage en espaces libres / pleine terre (le chiffre de 70 % figure dans une contribution), un accroissement des reculs par rapport aux voies publiques...

- « *Comment le maître d'ouvrage accueille-t-il cette hypothèse de forme urbaine qui consacrerait un aménagement propre à répondre aux attentes majoritairement exprimées dans les avis du public à la faveur de l'enquête ? :*
  - *circulation modes doux facilitée et sécurisée,*
  - *espaces conviviaux animant les lieux,*
  - *espaces végétalisés en nombre et surface significatifs, limitation des îlots de chaleur,*
  - *et, plus largement, anticipation des effets du dérèglement climatique? »*

**Réponse :** Le schéma directeur, voté à l'unanimité des membres du Conseil Municipal en juin 2021, ne remettait pas en cause l'existence de problématiques liées à l'état initial de l'avenue.

Son but était de proposer des principes d'aménagement pour justement permettre une nouvelle fonctionnalité des lieux et notamment en matière de modes doux..

Par ailleurs, outre l'existence de la vélo-ligne 1 en parallèle de l'avenue de l'Europe, toute cette avenue est limitée à 30km/h afin de favoriser la mixité des usages, en prenant en compte les recommandations du CERTU qui indique que « la zone 30 est un espace public visant à instaurer un équilibre entre les pratiques de la vie locale et la fonction circulaire. Ceci doit aider au développement de l'usage de la marche et de l'usage du vélo en favorisant la cohabitation des vélos avec les véhicules motorisés sur la chaussée ».

Les stationnements sont présentés comme insuffisants alors même que toute l'avenue est desservie par un transport en commun gratuit, et, demain, avec une offre supplémentaire de busram sur la partie Est.

En ce qui concerne le stationnement le long de l'avenue de l'Europe, ont été réglementairement imposé à chaque construction collective une place de stationnement par logement et il existe plus de 2 000 places en stationnement longitudinal sur l'espace public, dont 500 places réglementées en zone bleue. Toute l'avenue de l'Europe possède également des trottoirs aux normes d'accessibilité, tant sur les côtés Sud que Nord.

Enfin près de la moitié de l'avenue possède une piste cyclable et depuis 2023, il en existe donc également une sur le chemin du Clos de l'Armet avec trois perpendiculaires permettant de rejoindre l'avenue de l'Europe (groupe scolaire Jacques Chirac et carrefours giratoires de Paris et Sablassou : données plus haut.

**Analyse :** redite de points traités supra.

**Suite de Réponses** Notons également que l'OAP introduit des reculs différenciés selon les immeubles, la création de deux squares supplémentaires d'environ 750 m<sup>2</sup> (sur des opérations privées mais avec gestion communale) et que le PLUi intègre des emplacements réservés, au profit de la commune ou de la Métropole, pour un square arboré supplémentaire et pour améliorer les bouclages viaires, notamment celles liées aux modes doux.

**Analyse :** les reculs différenciés figurant au schéma directeur ne sont, pour une large part, pas repris dans le le plan de l'OAP.

« Plaidant dans le même sens, mais dans une mesure plus limitée, le Conseil départemental, dans son avis, suggère de porter le pourcentage perméable de la zone 1UB2 de 10 à 25 %.

- *Comment le maître d'ouvrage reçoit-il cette suggestion ?*

**Réponse :** Montpellier Méditerranée Métropole et la Ville de Castelnau-le-Lez proposent d'augmenter la part d'espaces perméables en secteur 1UB2 comme le suggère le Conseil Départemental. Par souci de cohérence, Montpellier Méditerranée Métropole et la Ville de Castelnau-le-Lez proposent de la porter à 45 % comme en secteur 1UB1 et 1UB3.

Par conséquent, il est proposé de fixer la part d'espaces perméables à 45 % sur l'ensemble du secteur de l'avenue de l'Europe.

**Analyse :** cette modification du projet donne une suite favorable à l'observation du Conseil départemental

#### **E. Les alternatives suggérées dans les avis du public.**

Ces mêmes analyses du projet, rejointes par un nombre significatif d'autres contributions concluent à la nécessité de geler le périmètre de l'OAP projetée (délimitation d'un PAPAG) en vue d'un aménagement qui ne se raisonnerait plus à la parcelle, choix auquel on impute les désordres cités plus haut, pour y substituer une ZAC.

- ✕ « *Comment cette double suggestion (PAPAG puis ZAC) est-elle analysée par le maître d'ouvrage ?* »

**Réponse :**

a) Considérant l'étude urbaine conduite par la Ville de Castelnau-le-lez, Montpellier Méditerranée Métropole a engagé la modification du PLU à la demande de la commune afin de traduire réglementairement son parti d'aménagement. Il n'y avait pas lieu d'instituer un PAPAG.

b) Sur la ZAC : Il s'agirait d'imaginer alors une ZAC multisite, avec des parcelles dispersées sur près de 2km de linéaires et avec un mitage foncier important et non maîtrisé. Sur les 9,8 hectares avec plus de 20 parcelles encore possiblement mutables, la temporalité de création d'une telle ZAC ne paraît pas en adéquation avec les enjeux de maîtrise de l'urbanisation de ce secteur, sur lequel existe d'ailleurs déjà des possibilités de prononcer des sursis à statuer.

#### **Analyse :**

a) Affirmation plutôt que réponse argumentée. Néanmoins, la mobilisation conjointe du sursis à statuer, de la démarche d'élaboration d'un schéma directeur et de la définition d'une OAP représente un combinaison d'outils potentiellement efficace (même avec un sursis à statuer de deux ans au lieu de cinq) .

b) Argumentation complète, qui invalide en effet à mes yeux l'hypothèse du recours à une ZAC au stade d'évolution atteint par le secteur.

C'est en effet au démarrage de la rénovation urbaine de l'ex RN 113 qu'il aurait fallu faire une ZAC,. Bien des dysfonctionnements constatés aujourd'hui auraient pu être évités.

*La contrepartie de cet état de fait et de la difficulté de corriger le passif de ce choix malencontreux est de tirer le parti maximal des outils forgés, Schéma directeur puis OAP ; c'est la mobilisation plus ou moins complète de cette boîte à outils qui commande les questions posées et déterminera mon avis sur l'objet N°1.*

D'autres suggestions apparaissent également, dans une perspective de meilleure répartition des habitants sur la commune :

- ✓ la remise en location à tarif social de logements vacants dans le cadre des dispositifs existants gérés par l'ANAH,
- ✓ la conversion d'immeubles de bureaux et espaces commerciaux en pied d'immeuble et autres logements vacants ( le chiffre de 700 est avancé avec une source INSEE),
- ✓ une poursuite de la densification modérée dans les différents quartiers, par exemple par surélévation de quelques immeubles par ajout d'étages.
- *Comment ces suggestions sont-elles reçues par le maître d'ouvrage ?*

**Réponse :** La capacité des collectivités à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés s'inscrit pleinement en cohérence avec les nécessaires transitions écologiques à opérer. La capacité de mobilisation des logements vacants et la conversion d'immeubles de bureaux et espaces commerciaux en pied d'immeuble ne dépend pas des dispositions d'un PLU et relèvent davantage de la stratégie foncière publique et de l'encadrement des dynamiques privées. En revanche, la présente modification du PLU vise justement à mobiliser des espaces déjà urbanisés en cohérence avec l'objectif ZAN

S'agissant de la poursuite de la densification modérée dans les différents quartiers, La Ville de Castelnau-le-Lez souhaite préserver le tissu pavillonnaire qui fait le charme et l'attractivité de la ville tout comme le cadre de vie de ces quartiers.

**Analyse : dont acte.**

#### **F. L'insertion de la modification du PLU communal dans son environnement naturel, institutionnel et réglementaire.**

« La particularité du projet tient à la superposition d'une démarche de planification urbaine engagée au niveau d'un ensemble intercommunal (PLUi métropolitain) et d'une seconde initiative, menée en parallèle, qui émane d'un sous-ensemble de celui-ci (PLU communal modifié)

- *Ce cas de figure singulier est relevé par plusieurs contributions : quelle articulation de ces deux procédures pouvez-vous faire valoir pour assurer que cette simultanéité n'est pas source d'incohérences ?*

**Réponse :** La modification du PLU ainsi que l'arrêt du PLUi seront votés dans la même séance du conseil métropolitain. Le PLUi prendra en considération le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur désigné dans le cadre de la modification n°4 du PLU de Castelnau-le-Lez.

**Analyse :** mais les dispositions annoncées comme devant être inscrites au PLUi ne sont pas toutes connues à ce jour, ce qui nuit à la possibilité de juger en toute connaissance de cause des dimensions du projet concernées.

- *Comment le projet de développement et d'aménagement métropolitain, déjà lisible dans son projet de PADD, est-il pris en compte dans le projet ? »*

**Réponse :** Le projet de Modification n°4 du PLU de Castelnau-le-Lez s'inscrit dans les objectifs du PADD du projet de PLUi dans la mesure où il participe de la trajectoire de maîtrise de la consommation foncière en donnant la priorité au réinvestissement urbain.

Le secteur de l'avenue de l'Europe est déjà urbanisé ; or, la densification des secteurs encore mutables et non concernés par le risque inondation permet d'éviter l'extension de l'urbanisation sur des terres agricoles, comme celles du secteur de Sablassou dont le secteur prévu à l'aménagement a été très significativement réduit à la faveur de la révision du SCoT en 2018.

En outre, il constitue une anticipation des futures dispositions du PLUi dans la mesure où il poursuit l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée en mettant en place, par anticipation, la servitude de mixité sociale projetée dans le cadre du PLUi.

Le projet de modification s'inscrit dans le PADD du PLUi en favorisant les îlots de fraîcheur urbains par la détermination d'un espace dit perméable correspondant de manière stricte à des espaces en pleine terre. Il vise enfin à favoriser les proximités et à mieux structurer le réseau viaire.

**Analyse :** la réponse démontre que le projet s'inscrit en effet dans les trois premiers enjeux du PADD du PLUi cités. Le tableau de synthèse (corps du rapport) fait néanmoins apparaître les autres enjeux auxquels l'objet N°1 répond moins ou mal.

« Par ailleurs, les services de l'État ont engagé une révision du PPRI sur le territoire des communes de Montpellier et de Castelnau le Lez. Plusieurs observations font valoir qu'il n'est pas cohérent de modifier le PLU alors que la révision du PPRI, qui touche Castelnau le Lez, n'a pas encore livré ses conclusions et que la communication de son porter à connaissance est prévue pour cet été

- *Quelle réponse apportez-vous à ces observations ? »*

**Réponse :** Le PPRI devrait au mieux être approuvé en 2027.

Dans l'attente de l'approbation de cette servitude d'utilité publique qui s'imposera aux autorisations d'occupation du sol (permis de construire...) nonobstant toutes dispositions du PLU ou du PLUi, il n'est pas incohérent, ni propre à notre territoire, d'engager, sans attendre des délais lointains et incertains, des évolutions de document d'urbanisme existants ou d'engager l'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme.

Pour améliorer la résilience du territoire face aux risques d'inondation et éviter toute nouvelle construction dans les zones inondables, dans le contexte actuel de dérèglement climatique où la tendance est à l'aggravation des risques d'inondation, les services de Montpellier Méditerranée Métropole actualisent, de manière continue et en lien étroit avec la DDTM, la connaissance du risque inondation.

Cette connaissance est partagée dans le cadre de l'accompagnement des projets d'urbanisme développés par les communes afin qu'elle puisse être prise en compte dans le cadre de l'instruction et de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme déposées dans les différentes mairies.

Dans ce cadre, les services de la Métropole, saisis pour avis sur l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, prennent en compte cette connaissance du risque en vue de vous proposer des projets de décision circonstanciés au vu du risque d'inondation.

Dans ce cadre, trois permis de construire ont déjà été refusés par M. le Maire de Castelnau-le-Lez dont un sur l'avenue de l'Europe.

**Analyse** : les arguments mis en avant correspondent à la réalité de l'articulation complexe à faire jouer entre compétence de niveau local et devoir de vigilance assumé par l'État.

Elle ne me satisfait néanmoins pas totalement pour deux raisons :

- d'une part le porter à connaissance interviendra à court terme, très probablement avant que le projet de PLUi soit mis à l'enquête.
- d'autre part, il est paradoxal de faire état :
  - d'un côté des perspectives de réduction de l'extension future de l'habitat dans ce secteur, délimité au PLUi comme « en cours d'analyse », du fait des éléments déjà communiqués par les services de l'État pour ce qui touche à l'aléa ruissellement, **ce qui témoigne d'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.

Une anticipation plus assumée de ces perspectives (conformément au SCOT) aurait dû guider l'élaboration du projet, sur la question des niveaux en sous-sol en particulier, qui devraient être proscrits en zone rouge.

Anticiper de la sorte est-il illégitime et présente-t-il un risque juridique pour la collectivité ?

Le calendrier de la communication du porter à connaissance (PAC) par les services de l'État, tout comme l'impératif du SCOT rappelés ci-avant permettent d'en douter.

Proscrire\*, à la faveur de la modification du PLU communal, et dans une anticipation limitée, les stationnements en sous-sols aurait permis de dessiner un projet comportant de bien meilleures chances de s'incarner dans la réalité.

Car, devant la contrainte de refuser des projets contrevenant au contenu du PAC (opposable bien avant la fin de la négociation du nouveau PPRI) comment la collectivité pourra-t-elle assurer une cohérence de la mise en œuvre de l'OAP, en présence de projets se substituant aux projets invalidés et contraints d'adopter certaines caractéristiques (stationnement en surface) non prévues dans le dessein général de cette OAP ?

*\*au moins sur les zones déjà présentées comme devant être classées en zone rouge*

L'évaluation environnementale du projet mentionne ces travaux en cours mais conclut « qu'aucune conclusion n'est aujourd'hui disponible pour examiner le projet de modification au regard d'éventuelles prescriptions nouvelles qui pourraient en résulter ».

Cette évaluation caractérise l'enjeu « eaux souterraines » comme « moyen », l'enjeu ressources en eau et milieux aquatiques (dont ruissellement) comme « fort » et avec un impact résiduel du projet « faible », et ce bien qu'elle ne fasse état :

- ✗ ni des désordres existants,
- ✗ ni de l'augmentation de la vulnérabilité des constructions, imputable à l'accroissement du nombre de celles qui seraient édifiées sur le même schéma (niveaux en sous-sol)
- « *indépendamment des probables restrictions à venir (cf. ci-dessous), c'est à dire à cadre réglementaire égal, comment se justifie que le projet contribuerait à aggraver les enjeux pesant sur le secteur alors que des ouvrages vulnérables seraient encore autorisés ?* »

a) La non transmission du PAC ne signifie pas qu'il n'y a pas de restrictions.

Comme indiqué précédemment, les services de Montpellier Méditerranée Métropole actualisent, de manière continue et en lien étroit avec la DDTM, la connaissance du risque inondation. Dans la situation actuelle, la responsabilité de la commune peut d'ores et déjà être engagées, dans le cadre de la connaissance actuelle des risques d'inondation. Dans ce cadre, trois permis de construire ont déjà été refusés par M. le Maire de Castelnau-le-Lez. dont un sur l'avenue de l'Europe.

b) Tous les nouveaux projets devront se soumettre à la règle de 45% de pleine terre. Parmi les espaces mutables, une grande partie concerne des espaces totalement imperméabilisés (bâti, parking, zones bétonnées dans certaines villas...) pour lesquels l'application des 45% de zone de pleine terre et donc désimpermeabilisées, conduira à une amélioration sensible de la situation. Par ailleurs ces zones seront



concernées par les obligations réglementaires de rétention qui n'existaient pas au moment de leur primo-construction.

**Analyse :**

a) cf. supra

b) La réponse ne me satisfait pas car elle ne prend pas en compte le fait que le rôle modérateur de la perméabilisation des surfaces soumises à l'aléa est des plus limité en cas d'événement extrême occasionnant un ruissellement soudain et brutal des eaux pluviales sur l'aval du bassin versant.

En effet, malgré la désimperméabilisation attendue des nouvelles règles d'emprise des futures nouvelles constructions, il est plus que probable que les eaux dévalant la pente continueront à s'engouffrer préférentiellement dans les points bas disponibles, en particulier les niveaux de stationnement en sous-sols.

C'est sans doute la raison pour laquelle les conclusions des travaux de révision du PPRI en cours (dont les premières tendances avaient été présentées aux élus en février 2024) s'orientent vers un classement *intégral* du secteur en zone rouge, où les sous-sols seront interdits (DDTM service Eau et risques 13 mai 2024)

- *de quelle façon justifiez-vous un objet du projet dont certaines des caractéristiques majeures présentent un risque très élevé de se voir rendues inapplicables à court terme lors de la communication du porter à la connaissance par l'État ? »*

**Réponses : Cf. réponses précédentes +**

Il est à noter que les cartes communiquées en Préfecture le 1<sup>er</sup> février ne classent pas toute l'avenue de l'Europe en zone de danger et que c'est plutôt l'avenue de la Galine qui serait principalement concernée. Les affirmations sur un éventuellement possible classement intégral du secteur en zone Rouge ne reposent donc à ce jour que sur un sentiment tout à fait personnel. Toutefois, si tel devenait le cas en tout ou partie, la servitude d'utilité publique s'imposerait d'elle-même et la commune serait tenue de ne délivrer que des autorisations répondant à cette servitude et au règlement du PPRI...

**Analyse : cf. supra**

« Eaux souterraines : deux notes jointes, émanant de M. Petit (hydrogéologue de son état) et Arnoult posent un certain nombre de constats et formulent plusieurs questions sur les impacts déjà avérés et à venir, selon eux, si le projet se réalisait.

- *Comment le maître d'ouvrage répond-il à ces inquiétudes ?*

**Réponse :**

a) La modification n°4 du PLU de Castelnau-le-Lez a fait l'objet d'une évaluation environnementale avec un chapitre spécifique concernant les eaux souterraines. Cette évaluation environnementale a été soumise pour avis à la Mission Régionale d'Évaluation Environnementale (MRAe) qui n'a émis aucune réserve sur le sujet.

b) *En tout état de cause, il est à noter que les questions précises relatives à l'impact de travaux sur les eaux souterraines sont davantage à traiter en phase d'impact d'un projet et non en phase d'évaluation environnementale d'un Plan Local d'Urbanisme.*

**Analyse :**

a) il n'est pas présenté d'éléments de réponse qui contesteraient les informations communiquées dans les avis, ce qui laisse ouverte l'hypothèse que l'évaluation environnementale ait été incomplète sur le sujet.

b) la question du suivi de la conformité des travaux aux prescriptions communiquées aux maîtres d'ouvrage n'entre effectivement pas dans le champ de règles d'urbanisme. *Celle de la compatibilité, avec les*

éventuelles fragilités des milieux et ressources, des usages du sol autorisés par le PLU, en revanche, a bien sa place dans l'analyse d'un document d'urbanisme. La question posée relevait bien de ce cas de figure et ne reçoit donc pas de réponse.

- Plus largement, comment la conformité du projet au SAGE et au PRGE a-t-elle été établie ? »

**Réponse :** pas de réponse

**G. Les changements de paramètres intervenus depuis la délimitation du périmètre d'étude / bilan de la mise en œuvre du sursis à statuer sur les PC accordés depuis son instauration :**

« Comment la délimitation d'un périmètre d'étude au titre du code L424-1 du code de l'urbanisme a-t-elle permis de se prémunir, aux termes de la délibération l'instaurant, « d'initiatives qui ne seraient pas en cohérence avec le plan de référence » et à « maîtriser les conditions de l'évolution de cette artère » sans que le permis statuer ait été mobilisé à cette fin ? (selon la réponse donnée à ma question auprès de Montpellier Méditerranée Métropole)

- En d'autres termes, l'instruction des autorisations d'urbanisme accordées dans l'intervalle entre la délibération du 29 juin 2021 et aujourd'hui a-t-elle permis que les principes énoncés dans cette délibération, soient pris en compte dans les projets autorisés, en particulier en termes :
  - de hauteur des constructions ?
  - de pourcentage d'emprise perméable ?
  - de recul des constructions par rapport aux emprises publiques ?
  - de superficies destinées à une ouverture au public ?
  - de création ou maintien de porosités perpendiculaires au grand axe ?

**Réponses :**

**\* de hauteur des constructions ?**

L'opération Les Pins Promoteurs du 2 rue des Tulipes dont la hauteur maximum a été limitée, par anticipation et négociation, à R+2 alors que le PLU permettait du R+2 plus attique.

**\* de pourcentage d'emprise perméable ?**

Les opérations Les Pins Promoteurs du 2 rue des tulipes, AEKO du 495 avenue de l'Europe, Les Nouveaux constructeurs du 1534 avenue de l'Europe, Kordiance du 976 avenue de l'Europe et Atelier13 du 1313 avenue de l'Europe, ou les surfaces perméables ont été portées respectivement, par anticipation et négociation, à 50%, 40 %, 28%, 26% et 18%.

Les opérations SODIMMO (terrain de 387 m<sup>2</sup> au 1000 avenue de l'Europe) et LPP (terrain de 421m<sup>2</sup> au 6 rue des Perrières) ont été acceptées avec respectivement 10 et 15% de pleine terre compte tenue de la faible superficie des terrains concernés. L'opération Kaufmann du 1622 avenue de l'Europe a été acceptée, en 2022, avec 13% compte tenu de la morphologie du terrain (rectangle de 15 mètres de côté)

**\* de recul des constructions par rapport aux emprises publiques ?**

L'opération Les Nouveaux constructeurs du 1534 avenue de l'Europe).

**\* de superficies destinées à une ouverture au public ?**

Les opérations Les Nouveaux constructeurs du 1534 avenue de l'Europe et Kordiance du 976 avenue de l'Europe.

**\* de création ou maintien de porosités perpendiculaires au grand axe ?**

Opération Kordiance du 976 avenue de l'Europe avec la création d'une porosité avec le Parc Pujol).

**Analyse :** cf. infra

Une actualisation des surfaces mutables me paraît également nécessaire parce que selon le nombre (x) de logements créés au titre de ces autorisations, le ratio nombre de logements restant à créer (1500-x) sur solde de superficie encore mutable peut s'être écarté du ratio initial de 1 500 sur 8,7.

En d'autres termes :

- la dynamique de construction ayant couru depuis mi-2021 a-t-elle permis de préfigurer la mise en œuvre de l'OAP (via un rythme moyen proche du ratio global visé) ?
- ou pris de l'avance ou bien encore du retard par rapport à ce dernier ?

Les données chiffrées attendues sont donc :

- nombre de logements créés au titre des autorisations d'urbanisme accordées le long de l'avenue depuis l'adoption de la délibération,
- surface totale des parcelles concernées,
- plus le ratio moyen surface d'espaces libres (dont pleine terre) / surface de la parcelle sur l'ensemble de ces opérations
- la part de ces constructions ayant été contraintes de ménager un recul sur l'axe de l'avenue tel que prévu dans le schéma. »

Réponses : Les données chiffrées attendues sont donc :

- nombre de logements créés au titre des autorisations d'urbanisme accordées le long de l'avenue depuis l'adoption de la délibération : 275 logements sur 8 opérations
- surface totale des parcelles concernées : 11 205 m<sup>2</sup>
- plus le ratio moyen surface d'espaces libres (dont pleine terre) / surface de la parcelle sur l'ensemble de ces opérations : 28.37% d'espaces de pleine terre
- la part de ces constructions ayant été contraintes à ménager un recul sur l'axe de l'avenue tel que prévu dans le schéma : 1 sur 1

La commune rappelle que ce quasi triplement des espaces de pleine terre (par rapport à l'obligation réglementaire) a pu être obtenu par négociation dans le cadre de l'anticipation du PLU. Elle rappelle également que seule la mise en débat de cette modification a pu permettre ces négociations car les éventuels sursis à statuer seraient tombés deux ans après l'approbation de l'étude urbaine, si une telle révision n'avait pas été engagée.

#### Analyse :

Je constate donc que l'instauration du périmètre d'étude et du sursis à statuer a permis de préfigurer -pour partie - un type d'aménagement du secteur de l'avenue de l'Europe qui se démarque sensiblement de celui qui a prévalu depuis 2007, (sans atteindre, cependant le taux de 45 % de pleine terre qui avait été revendiqué dans un premier échange tenu avec le maître d'ouvrage)

Néanmoins, l'instauration de la nouvelle règle de recul n'a été que faiblement imposée, ce qui, couplé au non report à l'OAP d'une large fraction des tènements figurant dans le schéma directeur visés par cette prescription, en limite singulièrement la portée.

Le coefficient en pleine terre affiche un triplement flatteur, mais il faut garder à l'esprit que l'on part de très bas (10%)

De même, la réponse à ma question : cette application anticipée préfigure-t-elle-t-elle la nouvelle trajectoire démographique dessinée dans le projet de modification du PLU ? serait : « timidement » puisqu'elle équivaut à 250 logements/ha, soit 2450 logements supplémentaires sur les 8,7 ha mutables, contre 1500 visés (et 3000 les selon les règles du PLU avant modification)

#### H. Questions posées par la traduction du schéma directeur de l'avenue de l'Europe dans la nouvelle OAP figurant au projet de modification N°4 du PLU.

« En premier lieu, l'avis de la DDTM souligne la nécessité « 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. »

Or, le rapprochement entre les objectifs assignés au schéma aux termes de la délibération du 29 juin 2001 et les plans issus de l'élaboration du schéma (notamment les zooms sur les quatre séquences de centralité), ainsi que l'analyse de la transposition du schéma dans la nouvelle OAP de l'avenue de l'Europe font apparaître certains écarts qui posent question.

- L'objet « requalifier la zone commerciale de l'Aube rouge », présent dans la délibération et inclus dans le périmètre du schéma et qui prenait en compte les contraintes hydrauliques existantes » et

« une réflexion sur la mutualisation du stationnement », thématiques qui rejoignent des préoccupations majeures soulignées dans les avis du public (cf point F ci-dessus), est renvoyé à une « réflexion globale ». Pour quelle raison ?

**Réponse :** Un mandat d'études a été donné à la SA3M pour étudier conjointement les aménagements possibles sur les secteurs de Sablassou et l'Aube Rouge en prenant en compte le PPRI et l'arrivée du Bustram.

Dans l'attente des résultats de cette étude, confiée au groupement COBE architecture et paysage/studi urban cap/tecta/dyn'Amo, il a semblé préférable de ne pas prendre en considération le secteur de l'Aube Rouge, secteur dont les possibilités de mutation sont fortement contraintes par les premières communications de l'État concernant le PPRI ruissellement.

**Analyse :** dont acte. Cette précision aurait dû figurer dans le dossier.

L'observation de la DDTM trouve certains éléments de réponse plus loin.

- Là où la délibération projette la création de « parcs urbains » (au pluriel), le schéma n'en fait apparaître qu'un seul, le parc « Pujol » existant et acquis par la commune depuis lors. Ce constat rejoint l'interrogation née du ratio, défavorable au végétal, dans les espaces non bâtis prévus à l'OAP, très majoritairement minéraux. Quels arbitrages expliquent ces écarts ?

**Réponses :** La commune rappelle que sans l'engagement de la modification de son PLU, plus de 200 logements étaient possibles sur la parcelle PUJOL et qu'elle a pu, grâce à l'engagement de la modification, indiquer à un promoteur (titulaire d'une promesse de vente de ce foncier) son refus d'une telle éventualité.

Par la suite c'est l'abandon de ce projet de 200 logements qui a permis de nouer un dialogue avec le propriétaire foncier pour que la commune puisse s'en porter acquéreur de la totalité en fin 2023.

**Analyse :** un point important à porter au crédit de la démarche de modification du PLU.

**Réponse :** Par ailleurs le nombre de Parcs ou squares n'est pas limité au parc Pujol mais comprend également les squares Lydie Wilson (750 m<sup>2</sup>), du Jardin Royal (740 m<sup>2</sup>) et des Perrières (670 m<sup>2</sup>) ou celui prochainement livré du 1534 avenue de l'Europe (750 m<sup>2</sup>) ainsi que le futur square du 6 rue des Tulipes (460 m<sup>2</sup>) qui fait l'objet d'un emplacement réservé dans le cadre du PLUi. Ces données sont également à rapprocher de la superficie de la plaine de jeux Jean Fournier (38 000 m<sup>2</sup>), de la présence de l'aire de jeux de la rue des anémones (200 m<sup>2</sup>)

Enfin dans le cadre du projet Kordiance au 976 avenue de l'Europe, la commune a pu négocier la création d'un large parvis et d'une liaison (les deux largement végétalisés) pour constituer une liaison piétonne entre le parc Pujol et l'avenue de l'Europe.

**Analyse :** la part des espaces créés ou à réaménager qui ressort du plan de l'OAP reste congrue (deux) et le report des lieux cités dans la réponse sur un plan ne traduit pas une répartition homogène de lieux assurant un accès de grande proximité. La liste produite plus haut n'explique pas pourquoi l'OAP fait apparaître un caractère minéral dominant des espaces accessibles au public figurés sur son plan d'aménagement, ni caractère exigü de plusieurs d'entre eux. La répartition de ces espaces sur le linéaire très étiré de l'axe demeure problématique.

**Réponse :** La commune ne considère donc pas que les espaces non bâtis soient défavorables au végétal. Bien au contraire car le pourcentage de pleine terre y sera porté à un minimum de 45% et la réservation C44 sera très majoritairement végétalisée, comme l'a déjà été celle du C14 sur ses 810 m<sup>2</sup>.

**Analyse :** dont acte, compte tenu, en outre de la possibilité offerte à la collectivité, au titre de la gestion du domaine public, de négocier un usage pour partie public des reculs imposés aux constructions. Ce qui accroît encore l'importance de les reporter dans l'OAP (cf. plus loin dans le texte)

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

- des accès piétons « imposés » au cœur des îlots bâtis, pour compléter la trame Nord/Sud des modes actifs structurants (p. 14 du schéma) Quelle traduction dans l'OAP ? »

**Réponse :** Il s'agit des trois porosités et transparences au cœur du tissu identifiées par l'OAP. Ces transparences s'imposent aux porteurs de projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité.

**Analyse :** dont acte

## I. Espaces accessibles au public.

Cette problématique est singulièrement sensible sur un espace aussi étiré en longueur (plus de deux kilomètres) et le schéma (dépourvu de légende p. 19) la traduit de façon très incomplète.

« Rappel avis de la DDTM : « établir la cohérence entre la modification projetée plus particulièrement sur la part réservée .... parcs publics et emplacements réservés modifiés. »

En effet, l'accessibilité à des espaces d'accès public, de préférence végétalisés (cf. ci-dessus) est essentielle au caractère plus ou moins apaisant du cadre de vie des résidents (la notion « d'apaisement » revient souvent dans la description du projet), ce que ne dément pas le texte de l'OAP qui lui assigne de « requalifier cet axe structurant en intégrant une volonté affirmée ....de retrouver des espaces végétalisés de qualité... »

Précisons que les espaces réservés à cette fin dont la création est prévue au projet couvrent :

- x M5 : espace public, 401m<sup>2</sup> (à dominante minérale)
- x C44 : parvis plaine des sports 1200m<sup>2</sup> (espace public à dominante minérale)

**Réponse : NON car simplement dédiée aux modes doux et ne nécessite donc que très peu d'espace imperméables**

Les emplacements réservés existants

- x C14 : 810 m<sup>2</sup> parc urbain 810m<sup>2</sup>
- x M6 : 2192m<sup>2</sup>, cartographié à dominante végétale, mais défini comme « voie partagée » (?)

**Réponse : OUI car simplement dédiée aux modes doux et ne nécessite donc que très peu d'espace imperméables**

**Analyse : dont acte**

- *Compte tenu des types d'espaces délimités et de leur surface, ne peut-on pas douter que les choix opérés soient à la mesure de l'objectif rappelé ci-dessus ?*
- *De quelle façon l'OAP répartit-elle, sur cet axe très étiré, des espaces accessibles au public au quotidien, c'est à dire en grande proximité (en particulier jeunes enfants, qui ne se voient, semble-t-il rien proposer aujourd'hui) propres à la détente dans une ambiance accueillante ?*
- *Ce tableau semble-t-il au maître d'ouvrage à la mesure de l'étendue du secteur de l'OAP (plusieurs dizaines d'hectares) et du défaut de contribution actuel de l'axe de l'avenue et de ses abords à un cadre de vie plaisant souligné par les avis défavorables du public ? »*

**Réponse : La commune rappelle l'ensemble des équipements publics accessibles à tous et situés à moins de 100 mètres de l'avenue de l'Europe : une maison des proximités (agrée centre de vie sociale par la CAF), une maison France Service, deux écoles maternelles, 2 écoles élémentaires, 2 crèches publiques, 3 aires de jeux pour enfants, le Kiasma, la plaine jeux Jean Fournier (terrains de grand jeux, tennis, basket, city Park), un gymnase, un centre de loisirs...**

**S'y ajoutent à moins de 300m un collège, un second gymnase, une piscine, la MJC, 1 école maternelle.**

**Par ailleurs l'avenue est desservie par un tramway GRATUIT qui permet d'accéder à 600 mètres de l'ensemble des équipements du Palais des Sports**

**Analyse :** la réponse, formulée en termes d'accessibilités aux équipements publics, est en décalage avec la question qui portait sur les espaces de détente accessibles au public. De plus, l'accessibilité aux terrains à la plaine des sports ne présente par ailleurs pas toutes les caractéristiques d'accès libre attendues d'un espace vert de proximité.

« Plus dans le détail, le schéma esquissait, pour la séquence « entrée de ville », une contribution « à cadrer l'espace public par des constructions aux façades qualitatives » et « une place au végétal en espace public, comme l'espace devant le lycée ou l'allée d'honneur » avec « un recul végétalisé des constructions » ou encore « un espace public complémentaire au droit du lycée ».

- *Ne sachant pas localiser ces espaces précisément sur le plan, merci de m'indiquer s'ils sont repris sous une forme ou une autre dans l'OAP.*
- *Si ce n'était pas le cas, quelle en serait la raison ? »*

**Réponse :** Ces objectifs ne sont effectivement pas reportés dans l'OAP car ils sont situés sur des espaces publics maîtrisés par la ville et la Métropole. Ils font par contre l'objet de propositions d'aménagements étudiés dans le cadre de l'étude paysagère confiée au cabinet ESKIS (cf. supra)

**Analyse :** je ne vois pas en quoi le statut de propriété privée de la collectivité de ces espaces doit dispenser de les faire figurer dans le schéma d'aménagement de l'OAP. Leur absence fragilise la garantie de la mise en œuvre de cette orientation de l'OAP.

*Nota :* la réponse communiquée par le maître d'ouvrage à mes premières demandes d'explications complémentaires sur le contenu de l'OAP précisait que « l'OAP ne peut proposer des emplacements réservés qu'avec l'accord de la Métropole à intégrer dans les documents d'urbanisme. Les espaces publics sont de compétence métropole » Je ne comprends pas cette réponse, d'une part parce que la Métropole est la collectivité qui porte le projet, d'autre part parce que des ER de compétence communale figurent au projet. Est-ce dû à une erreur de formulation de ma part, confondant « espaces publics » et espaces accessibles au public » ? »

**Réponse :** Montpellier Méditerranée Métropole est compétente en matière d'espaces publics : à ce titre, elle seule peut-être bénéficiaire d'emplacements réservés pour cette destination. La délimitation de l'emplacement réservé s'impose de manière conforme à tous porteurs de projet.

La commune peut également identifier des emplacements réservés dès lors que sa destination relève de sa compétence (ex : création d'un parc public). L'aménagement des espaces publics est une compétence métropolitaine alors que les espaces accessibles au public peuvent être des propriétés communales ou des propriétés privées gérées par la commune dans le cadre de conventions.

Les trois porosités et transparences au cœur du tissu ont été identifiées par l'OAP. Elles n'ont pas fait l'objet d'emplacements réservés considérant qu'il était préférable de les imposer aux porteurs de projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité de manière à ne pas figer trop strictement l'emprise de ces porosités.

**Analyse :** dont acte

#### **J . Place réservée aux modes doux et mesures destinées à favoriser leur développement :**

« "Rappel de l'avis de la DDTM : « établir la cohérence entre la modification projetée sur le statut de l'avenue de l'Europe et le schéma directeur.... plus particulièrement sur la part réservée aux cheminements actifs "...»

Le Conseil départemental de l'Hérault, dans son avis, déplore pour sa part « qu'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 »

Le schéma affiche l'objectif de « développer les modes actifs » en « complétant la trame de déplacements dédiée aux piétons, cycles et autres modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ».

Le texte de l'OAP lui assigne de « requalifier cet axe structurant en intégrant une volonté affirmée de dédensifier les mutations foncières à venir.... couplés à la création de trames viaires piétons et cycles »

Cependant, le plan de l'OAP ne dessine pas de trames (page 17 )

- Pourquoi cet objectif de l'OAP ne connaît-il aucune traduction dans le plan du projet ? »

**Réponse :** Le projet prévoit bien de nouvelles trames viaires : pour l'accès à la plaine de jeux, au groupe scolaire Jacques Chirac ou pour effectuer le bouclage de la rue des Violettes vers l'avenue de l'Europe.

Les réservations SL1 et SL2, ainsi que l'emplacement réservé M5, résultent de la même logique pour rapprocher encore plus la vélo-ligne 1 de l'avenue de l'Europe.

**Analyse :** le terme « trame », qu'on l'emploie pour parler d'un tissu ou d'une desserte viaire, renvoie à l'idée de réseau maillé. Aucun figuré présentant ce caractère de maille n'apparaît dans le schéma d'aménagement de l'OAP.

Concernant les déplacements à pied, la somme des dispositions prises à divers titres devraient au final permettre d'assurer une continuité minimale des cheminements (bouclage d'impasse, porosités citées...)

Pour ce qui touche aux déplacements à vélo, la question des ruptures de continuité est suffisamment déterminante pour que l'objectif affiché dans l'OAP (« développer les modes actifs, compléter la trame des déplacements dédiée aux... cycles et autres modes de déplacement alternatifs ») justifie qu'un véritable réseau maillé figure dans le schéma de l'OAP, au-delà de l'affirmation d'un principe.



Or, si plusieurs aménagements repris participent à l'amélioration de l'offre d'infrastructure adaptée (passerelles assurant des liaisons supplémentaires avec la vélo-ligne, par exemple) aucune continuité n'apparaît assurée dans ce que l'OAP dessine.

**Nota :** l'emplacement M5 réservé correspond à la création d'un espace vert public ; le citer ici est une erreur.

Dans la réponse communiquée par le maître d'ouvrage à mes premières demandes d'explications complémentaires sur le contenu de l'OAP est évoqué le « *travail en cours avec les services de 3M pour l'intégration des règles applicables. La Ville est particulièrement vigilante à maintenir les transparences foncières permettant un maillage de la trame viaire mode doux : piétons, deux roues comme notamment celle qui sera réalisée sur le foncier de l'actuel site de la maison funéraire Avenue de l'Europe ; passage liaison douce qui s'ouvrira vers le parvis du 4<sup>e</sup> groupe scolaire Jacques Chirac. D'autres passages importants pourront être réalisés notamment au niveau du rond-point Centurions/Arcade vers la plaine de Sablassou. Un autre passage mode doux vers le site de Sablassou pourra aussi être envisagé au début de la route de Nîmes en toute proximité de la 3<sup>e</sup> émergence architecturale* ». Cette même réponse précise en outre que l'OAP ne peut proposer d'emplacements réservés qu'avec l'accord de la Métropole.

La Métropole étant le maître d'ouvrage du projet, je ne comprends pas cette restriction (cf. plus haut)

Les questions suivantes appellent donc toujours une réponse :

- *Les éléments cités dans l'extrait ci-dessus figurent-ils dans l'OAP ?*
- *Si non, pourquoi ?*
- *Alors que le projet fait figurer des ER de compétence communale et métropolitaine, comment s'explique que les transparences foncières ne figurent pas au projet ? »*

**Réponse :** Cf. supra + Selon le niveau de précision du projet et selon les modalités opérationnelles souhaitées, il peut être mobilisé, pour un même objet, soit des emplacements réservés soit des orientations spécifiques dans le cadre d'une OAP. Dans le premier cas, les demandes d'autorisation sont instruites dans un rapport de conformité ; dans le second cas, plus souple, les demandes d'autorisation sont instruites dans un rapport de compatibilité. En outre, dans le premier cas, seul le destinataire peut généralement engager les travaux ; dans le second cas, la personne qui sollicite une demande d'autorisation doit respecter les orientations spécifiques définies par l'OAP.

Comme évoqué, les trois porosités et transparences au cœur du tissu ont été identifiées par l'OAP. Elles n'ont pas fait l'objet d'emplacements réservés considérant qu'il était préférable de les imposer aux porteurs de projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité de manière à ne pas figer trop strictement l'emprise de ces porosités.

**Analyse :** précision utile, qui me permet de mieux évaluer ce que l'OAP permet, soit directement, soit indirectement.

« Dans l'OAP figure également, sur le même chapitre, l'annonce que « certaines sections de l'Avenue de l'Europe seront requalifiées pour permettre un recours facilité aux modes actifs ».

- *Comment s'explique que ces sections n'apparaissent pas sur le plan ? »*

**Réponse :** Comme indiqué supra, une étude est actuellement en cours (étude ESKIS)

**Analyse :** cette carence supposée du projet est donc démentie par la réponse apportée.

## **K. Instauration des reculs par rapport aux voies publiques.**

Un écart significatif apparaît entre le linéaire des reculs à instituer dans l'axe de l'avenue (reculs longitudinaux) figurant au schéma directeur et celui qui entrepris dans l'OAP.

Ces reculs minimaux de 5 mètres des constructions par rapport à la voie publique ne sont pas repris (sinon en transversal) sur un linéaire significatif, en particulier sur la partie Ouest de l'avenue : Blocs 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 21 et 22. Voir aussi la contribution N°503 qui en cite plusieurs.

Des effets délétères d'une urbanisation autorisée trop près de la voie ressortent, dans les avis, comme l'un des reproches principaux adressés au schéma d'urbanisation mis en œuvre depuis 2006.

Une rupture significative avec ce schéma et notamment son effet « couloir » semblait s'esquisser à travers le schéma directeur\*.

- **Pourquoi cette rupture ne s'illustre-t-elle pas dans l'OAP ?**

Ces ruptures s'illustrent dans l'OAP, sauf sur les parcelles qui ont été construites après 2006, et en alternance avec les emplacements réservés qui créeront également des ruptures avec la linéarité des constructions existantes.

\* En outre, les principes architecturaux développés pour atténuer les effets du dérèglement climatique (casquettes, végétation développée en façade, pour n'en citer que deux) nécessitent un recul pour éviter les surplombs inappropriés.

**Analyse :** la réponse ne répond pas à la question. Les parcelles listées dans ma question ont peut-être « été construites après 2006 », mais elles figurent dans l'inventaire des tènements susceptibles de mutation à court et moyen terme, celles qui offrent l'opportunité de mettre en œuvre la nouvelle physionomie souhaitée aux termes du schéma directeur et de l'OAP.

*Le caractère discontinu de ces reculs sur l'axe, du fait de la non application de cette règle au niveau des tènements précisés dans ma question, n'est pas justifié et représente une occasion manquée significative d'impulser un type d'aménagement en rupture avec celui qui a eu cours depuis 2007.*

## 7.2 OBJET N°2

Les observations relatives à cet objet pourraient être résumées ainsi : « trop peu, trop tard ».

**Trop tard :** la justification du projet selon laquelle le secteur « présente encore de nombreux fonciers pouvant encore muter » est contestée, du fait de l'octroi de nombreux permis de construire, encore délivrés récemment et, pour certains contestés (avenue Salengro)

**Trop peu :**

\* Problématiques non prises en compte : une vraie réflexion globale est considérée comme nécessaire, embrassant les sujets de circulation automobile et circulations douces (accroître la sécurité) les commerces présents, la mise en valeur du centre ancien (actuellement sous forte contrainte liée à la circulation automobile), les cheminements doux, sujet qui serait de longue date sur la table sans être pris en charge.

\* Extension du périmètre : les avis défavorables argumentent principalement sur le manque de cohérence entre les enjeux que le PAPAG se propose de prendre en charge d'une part, et l'enveloppe dessinée à cette fin d'autre part, l'échelle à laquelle il serait pertinent de traiter ceux-ci dépassant largement le périmètre projeté.

Les diverses hypothèses d'extension soumises se retrouvent dans les observations N°253, 274, 324, 506, 592, 609, 703, 810 et 840. Un objectif majeur serait de définir un vrai plan global de circulation qui tienne compte de l'ensemble des mobilités (les personnes à mobilité réduite, notamment, seraient actuellement très pénalisées)

Une concertation, ouverte à la population, aux associations, commerçants et avec l'ensemble des élus est également citée comme la condition de la réussite d'une telle démarche.

- *Quelle réponse le maître d'ouvrage apporte-t-il à ces diverses critiques et suggestions ?*

**Réponse :** Le périmètre du PAPAG ne peut se comprendre sans prendre également en compte le périmètre de protection de l'église Saint Jean (zone UA du PLU) et donc l'ensemble du centre ancien. Le PAPAG, en permettant d'associer le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, à un périmètre d'étude élargi par rapport à ses compétences habituelles, va contribuer à donner de la cohérence urbanistique à ce secteur et à en garantir un aménagement harmonieux, respectueux du patrimoine et des usages. De fait élargir le périmètre à des rues ou toutes les mutations foncières ont déjà pu être réalisées au cours des 15 dernières années, ou alors qui sont déjà dans le périmètre de protection d'un monument historique, ne présente que peu d'intérêt.

**Réponse**

Par ailleurs il n'est pas de l'objet d'un PLU de définir un plan de circulation, ce sujet étant traité par ailleurs, dans d'autres instances d'études plus globales sur les mobilités, entre la Métropole et la Ville, qui s'appuie notamment pour se faire sur une commission extra-municipale des mobilités regroupant de nombreuses associations.

**Analyse :**

Il n'est pas répondu aux avis qui estiment que cette mesure intervient trop tard pour qu'on puisse espérer qu'elle se révèle efficace.

Les autres critiques (« trop peu ») portent sur l'échelle retenue au regard des objets qu'on assigne à ce PAPAG, en particulier « Améliorer la marchabilité du cœur de ville en s'inscrivant dans la continuité des aménagements du centre ancien : donner la priorité aux modes actifs »

Les protections liées au périmètre établi autour l'église n'entretiennent pas de rapport avec les thématiques dont l'étude est prévue au PAPAG (par exemple « restructurer l'activité commerciale et renforcer l'animation commerciale en cœur de ville et travailler les parcours à travers des linéaires commerçants bien identifiés ») et ce périmètre de protection d'un monument historique ne contribuera donc pas à atteindre les objectifs attendus de l'instauration de ce dernier.

« Il n'est pas de l'objet d'un PLU de définir un plan de circulation » : certes, mais tel n'est pas l'ambition du PAPAG proposé, qui va en revanche ouvrir un chantier de réflexion d'une part sur la place des modes doux dans le haut de la commune et d'autre part sur son l'attractivité commerciale. La réponse produite ne répond donc pas aux avis qui estiment que ces enjeux sont majeurs et appellent une prise en charge à une autre échelle, plus vaste.

Par courrier en date du 23 janvier 2023, la DDTM en sa qualité de personne publique associée (PPA) a indiqué que ce type de périmètre limitant fortement les constructions était une servitude ne pouvant être mise en œuvre que sous réserve d'une justification particulière conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Elle précise que « Cette justification particulière doit être développée au sein du rapport de présentation du PLU, en cohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Ainsi, dans le cadre de la procédure de modification, au-delà de la présentation des motivations de la commune, des études qui seront nécessaires pour élaborer le projet d'aménagement global et l'explication des raisons qui nécessitent la mise en place de cette servitude, il convient de vérifier la cohérence avec les orientations du PADD en cours ».

- *Comment le maître d'ouvrage a-t-il complété son dossier en réponse à l'avis de la DDTM exprimant la nécessité de disposer d'une argumentation plus poussée de la nécessité d'établir un PAPAG en cœur de ville ? »*

### **Objet même du PAPAG :**

« Certains avis développent la nécessité d'élargir la réflexion aux questions d'accès aux espaces riverains du Lez (anticiper les conséquences du déménagement de la clinique du Parc), y compris la liaison à établir depuis Montpellier (passerelle vélos/piétons) ainsi que tout le secteur du chemin du Lez jusqu'au Parc Montplaisir.

- *Les travaux en cours à l'échelle de la métropole/ PLUi offrent-ils des perspectives en ce sens ? »*

**Réponse :** Le déménagement de la clinique du Parc est une opération qui ne se réalisera pas avant 2028, ce délai laisse le temps de réaliser les études urbanistiques complémentaires pour maîtriser la réhabilitation du bâti existant et lancer, si besoin, une éventuelle évolution du PLUi. Il est à préciser que la Ville a lancé en 2014 une étude d'aménagement paysagère des bords du Lez confiée au cabinet Antoine Garcia Diaz permettant de créer des circulations piétonnes sécurisées ainsi que des terrasses en encorbellement sur le lez pour préserver ce patrimoine environnemental. Cette étude est aussi intervenue sur le périmètre de la circulateur moyenâgeuse du centre ancien et sert aujourd'hui de support architectural à la Métropole dans le cadre de la requalification technique et architecturale des voiries du centre ancien.

**Analyse :** cette question constitue un prolongement de questions ouvertes par le PAPAG tout en sortant du cadre du projet. Mais il ne me semblait pas inintéressant que les interrogations exprimées sur le sujet à l'occasion de l'enquête puissent connaître un éclairage sur l'état des initiatives en cours au niveau de la métropole. Je sais gré au maître d'ouvrage d'y avoir répondu.

**Réponse:** Afin de prendre en compte cet avis émanant de la DDTM, le dossier de modification n° 4 qui constitue un additif au rapport de présentation du PLU de Castelnau a été complété par un paragraphe spécifique exposant la cohérence du PAPAG avec les orientations générales du PADD du PLU de Castelnau

**Analyse** le dossier a en effet été complété avant le début de l'enquête pur répondre à la demande de la DDTM24.

### **Autre question, la cohérence avec le PLUi.**

« Une contribution (N°793) met en avant « qu'un périmètre de PAPAG a été défini également dans les documents d'étape du PLUi Climat de la Métropole de Montpellier. Plus large que celui proposé dans la présente modification, il intègre une partie de l'avenue Aristide Briand, une partie de l'avenue Roger Salengro, le passage de la Marne, la place de l'Europe Simone Veil et le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) »

- Cette affirmation est-elle exacte ?
- Si oui, quelle est la portée de cette disposition et quelle interférence éventuelle avec l'objet N°2 du projet ? »

**Réponse :** Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Montpellier Méditerranée Métropole est en cours d'élaboration. Il est actuellement en phase de concertation du public au sens du code de l'urbanisme avec une mise à disposition de ces différentes composantes sous forme de documents d'étape comme indiqué ci-dessus. En parallèle, la présente procédure d'évolution du PLU de la Commune de Castelnau-le-Lez est également en cours. Montpellier Méditerranée Métropole prend acte de cette contradiction. Le périmètre qui sera approuvé dans le cadre de la modification n°4 du PLU de Castelnau-le-Lez sera bien celui qui sera reporté au PLUi.

**Analyse :** dont acte

## **7.3 OBJET N°3**

### **A. Les critiques faites au projet, en termes d'objectifs et de méthode.**

« Celles-ci s'appuient en premier lieu sur un ensemble de critiques tenant :

- au changement de destination de la parcelle initialement classée en UCV et vouée, selon le règlement (« caractère de la zone »), à recevoir « des équipements publics dont éventuellement un groupe scolaire, une halte garderie, une maison de quartier, ou des équipements sportifs »
- changement qui est proposé sans que les éventuels besoins de tels équipements aient fait l'objet d'une évaluation, qui aurait nécessité que les habitants du quartier soient consultés, ce qui n'a pas été fait.
  - Quelle réponse à ces observations critiques ? »

### **Réponse :**

Le classement de cette parcelle date de 2006, sachant que celle-ci a été acquise par la ville en 2008. Le quartier est à ce jour très largement doté en équipements publics (Palais des sports, aire de jeux, écoles Saint Exupéry et Petits Princes)

La création d'un nouveau centre technique municipal y avait été envisagée, mais, depuis 2014 la création de la Métropole et les différents transferts de compétences liés, cette opération ne s'impose plus, d'autant que la Métropole a décidé d'acheter les locaux et équipements d'Enedis pour y loger ses équipes.

**Analyse :** : peu différente de celles apportées lors d'un échange technique précédent, cette réponse n'éclaire pas la question posée : les équipements publics évoqués par les avis du public sont autres que ceux qui existent, et la concertation souhaitée n'est pas envisagée.

**Réponse :** Par ailleurs la parcelle n'étant constructible que sur une partie, le solde soit près de 4000 m2 sera aménagé sous forme de parc et pourra intégrer une aire de jeux pour enfants

**Analyse :** voir infra.

« En outre, sur un plan formel, il est avancé que le changement de destination de cette parcelle, comprise dans le périmètre du périmètre de la ZAC des Garrigues, dans le cadre d'une réalisation de cette dernière désormais achevée, aurait dû être précédé d'un bilan de cette même ZAC.

- Comment le maître d'ouvrage répond-il à ces observations (N°286/359)? »

**Réponse du MO :** Cette procédure administrative est totalement indépendante de la modification du PLU

**Analyse :** dont acte

« La destination proposée (logements à destination des gendarmes, salariés de l'ESAT et ménages primo-accédants) est présentée comme un point très positif du projet dans les contributions favorables à celui-ci. La création de logements à réserver aux renforts attendus dans l'effectif de la gendarmerie suscite cependant l'interrogation suivante :

- *pourquoi ces logements ne sont-ils pas prévus sur l'emprise existante de la gendarmerie ?*

« Question évoquée en réunion publique à laquelle il a été répondu que le zonage de risque incendie récemment communiqué par l'État l'interdisait. Ce qui suscitait une nouvelle interrogation, également évoquée le 13 mai :

- *pourquoi ce zonage rendrait-il impossible ce programme alors qu'il ne semble pas devoir contrarier d'autres projets évoqués sur le même secteur (cf. observation 785 / 'Castel Med Park' (parcelles CY00064-65-66-67) ? »*

**Réponses:** l'espace disponible et les dispositions du PPRIF ne permettent pas ces constructions supplémentaires. L'approbation du PPR feux de forêts est de la seule responsabilité du Préfet. Ce dernier a procédé à un porté à connaissance de la carte départementale d'aléas aux Maires par courrier en date du 17 décembre 2021. Depuis aucun PPRFF n'a été approuvé concernant Castelnau-le-Lez. La parcelle concernée, comme celles de Castel Med Park, est située en zone d'aléa fort alors que celles derrière la gendarmerie sont situées en zones d'aléas très fort ou exceptionnels les rendant de fait inconstructibles.

**Analyse de la réponse :** dont acte

#### **B. « Conception d'ensemble de l'aménagement de de la parcelle.**

- a) Pourquoi l'aménagement de la parcelle n'est-il pas traité en cohérence avec le projet de requalification de la place du Forum ?*
- b) Lors d'échanges tenus avec les services, il m'a été affirmé qu'un programme d'opération d'ensemble (gendarmes+ESAT+logts sociaux) avait été étudié. Confirmation ? Si tel est le cas, je souhaiterais en avoir communication. »*

**Réponses :**

a) La commune a exprimé à plusieurs reprises sa volonté de requalifier la place du Forum et a lancé les études préalables nécessaires dans le cadre de « l'atelier Métropolitain ». Ces études seront présentées après l'été et comme elle en a l'habitude, la commune engagera alors une phase de concertation citoyenne. Pour autant l'aménagement de la place du Forum n'est pas en lien avec la modification du PLU et n'entraînait donc pas obligation à être concerté préalablement.

b) Aucun projet technique n'a été élaboré à ce jour dans l'attente de la modification et donc de la faisabilité juridique de cette opération. Il n'en demeure pas moins que les besoins ont été validés.

**Analyse :**

a) la question posée était celle d'une approche globale des besoins du quartier nécessaire avant d'affecter ce foncier non bâti à tel ou tel usage. La réponse est donc en décalage avec la question posée.

b) dont acte.

« Dans la même veine, le Conseil départemental de l'Hérault estime, dans son avis que « des précisions auraient été utiles sur la typologie des logements attendus au regard des besoins de la commune (objet N°3 du projet) »

- *Quelles suites ont été données à cet avis ? »*

**Réponse :** La typologie sera déterminée après concertation avec la Gendarmerie et le bailleur qui réalisera l'opération. Il en sera de même pour les logements destinés aux travailleurs de l'ESAT. Pour les logements destinés aux jeunes ménages, la typologie peut être envisagée partagée entre T2 et T3.

**Analyse :** réponse partielle, on ne sait pas quelle approche a été réalisée en direction de l'ESAT.

« Lors du premier échange tenu avec les services (cf. point 1) il m'a été précisé que « un espace important de pleine terre pourra être dégagé permettant la création d'un espace vert pouvant être équipé d'une aire de jeux pour le quartier du Devois » De même, au cours de la réunion publique du 13 mai, Madame la DGA des services de la commune a annoncé que la parcelle ne serait bâtie que sur la moitié de sa surface (4 000m<sup>2</sup> sur 8 000)

- Comment cette possibilité serait-elle traduite dans le PLU modifié alors que le rattachement de la parcelle CW649 au secteur UC II.1.I n'impose que 10 % d'espaces libres (article UC12) ?

**Réponse :** pas de réponse

- Si cette urbanisation limitée à 50 % de la surface devait être une disposition à laquelle il faudrait souscrire au titre du PPRI révisé, comme évoqué par les services en réunion publique, quid des autorisations d'urbanisme dans l'intervalle ?

**Réponse :** La parcelle étant propriété communale la ville s'engage à ne présenter qu'un projet qui s'intégrera à la fois dans les dispositions du PLU et de la carte d'aléa du PPRI.

**Analyse :** dont acte.

- Ne conviendrait-il pas de poser, dans le règlement applicable à cette parcelle, le principe de réduction de l'emprise bâtie évoquée, notamment en adoptant une règle de hauteur R+2, plutôt que R+1, qui participerait à compenser une dédensification plus marquée dans l'OAP nouvelle et s'inscrirait en cohérence avec la limitation de l'artificialisation globale dans la métropole (ZAN) ?

**Réponse :** Comme indiqué en réunion publique le ZAN ne s'analyse pas à l'échelle de la parcelle ou d'une opération. Le souhait de passer de R+2 à R+1 résulte ici de la volonté de s'intégrer au mieux au tissu pavillonnaire proche.

**Analyse de cette réponse :** certes, mais la cohérence des différentes composantes du projet de modification peut (doit), elle, être analysée. Donc, en contexte de foncier raréfié et compte tenu de la dédensification prévue par ailleurs (objet N°1), la question est légitime et la justification donnée en réponse est peu en rapport avec la question posée. L'objectif me semble plutôt résider dans la conception d'un projet répondant aux besoins et aux contraintes du site plutôt que la reproduction d'un modèle voisin inadapté.

Et surtout :

- Ne pas définir dès à présent un plan d'ensemble ne risque-t-il pas de nuire in fine à une localisation cohérente des diverses fonctions assignées à cet espace ? »

**Réponse :** Non dans la mesure où la commune maîtrise le foncier et donc l'organisation des différentes fonctions qui lui seront données. Par ailleurs tel n'est pas l'objet d'un règlement de PLU, sauf dans le cas où une OAP aurait été souhaitable, notamment si plusieurs propriétaires fonciers avaient été concernés.

- **Analyse :** la maîtrise du foncier par la commune n'apporte en rien une garantie que le règlement du secteur ne sera pas appliqué à la lettre, et donc celle-ci intégralement consacrée à l'habitat. Elle n'apporte pas de garantie dans le temps qu'au final d'autres fonctions puissent être assurées sur ce foncier.

En outre, le fait qu'un propriétaire unique soit concerné par cet espace n'interdit en rien qu'une OAP définissant les principes devant inspirer son aménagement soit proposée sur ce périmètre. Cette procédure me paraît au contraire adaptée au présent cas de figure, car elle permettrait d'intégrer les besoins exprimés en les rapprochant des potentialités et contraintes du site.

« L'avis de la DDTM (cf. ci-dessous) souligne également la nécessité de concevoir la forme urbaine à conférer au tissu bâti du secteur de façon à parer les conflits d'usage entre habitat et activité proche, nuisante.

- Cet impératif ne plaide-t-il pas également en faveur de la définition d'un plan d'ensemble ? »

**Réponse :** est rappelé que la commune maîtrise ce foncier et sera donc parfaitement à même de réaliser ce plan d'ensemble en dehors de la procédure de modification du PLU

**Analyse :** cf. ci-dessous

### C. Qualité environnementale du site

« La parcelle est bordée par le siège d'une activité liée à la gestion des déchets (entreprise Nicollin) Plusieurs observations pointent le risque de nuisances imputables à cette activité, peu compatible avec un habitat limitrophe.

L'avis de la DDTM en date du 23 janvier 2023 mentionne la même problématique : « Cette opération doit permettre la réalisation de logements dont des logements sociaux. La parcelle CW649 est située en contiguïté directe d'une zone d'activités et plus particulièrement d'un dépôt du groupe Nicollin. Il conviendra donc



d'étudier la forme urbaine ainsi que l'implantation des bâtis afin de limiter au maximum les conflits d'usage» .

a) *Je partage ces interrogations. A-t-il été procédé à une vérification de la réalité de ce risque ? »*

**Réponse :** L'activité sur le site dit « Nicollin » n'est pas une celui d'une ICPE mais le siège administratif et un dépôt de matériel de l'entreprise SMN dont le parking des employés est l'élément le plus proche du terrain municipal. Les études d'aménagement s'attacheront à la meilleure intégration paysagère du projet, tant vis-à-vis de son environnement naturel que de son environnement bâti.

« Le projet précise qu'une marge de recul portée à neuf mètres répond à cette particularité du site.

b) *En quoi ce recul apporte-t-il une protection contre un risque de nuisances de type sonore ou visuel, voire olfactif ? »*

**Réponse :** Cf supra, il s'agit d'une première précaution.

**Analyse des réponses apportées :** les réponses apportées sont incomplètes. La nature des nuisances potentielles n'a pas été vérifiée (a) et la parade prévue n'est pas adaptée à tout type de nuisance (b)

#### D. Autres questions

« L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault (UDAP), dans son avis daté du 02 décembre 2022 exige une « attention à porter à la proximité de la via Domitia et de la parcelle CW 649 ».

- *Comment celle-ci se traduit-elle dans la définition de l'objet N°3 ? »*

**Réponse :** Le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille.

Le Code du patrimoine prévoit en outre la possibilité d'établir, commune par commune, des zones dans lesquelles s'appliquent des dispositions particulières, spécifiques à chacune d'entre elles et précisées dans un arrêté préfectoral. Ces zones dites "de présomption de prescription archéologique", viennent compléter le dispositif général en l'affinant. Dans ces zones, le préfet de région est obligatoirement saisi : - soit de tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté, - soit de ces mêmes dossiers "lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage". A l'intérieur de ces zones, les seuils initiaux de superficie (10 000 m<sup>2</sup>) et de profondeur (0, 50 mètre) prévus pour les travaux d'affouillement, nivellement, exhaussement des sols, de préparation du sol ou de plantation d'arbres peuvent être réduits.

Une zone de présomption de prescription archéologique n'est pas une servitude d'urbanisme. Elle permet à l'État, tout comme dans le dispositif général, de prendre en compte par une étude scientifique ou une conservation éventuelle "les éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement". En conséquence, l'État pourra dans les délais fixés par la loi formuler, dans un arrêté, une prescription de diagnostic archéologique, de fouille archéologique ou d'indication de modification de la consistance du projet. Cette décision sera prise en veillant "à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du dévpt économique et social "La présence de la via Domitia à proximité du projet soumettra ce dernier à ce dispositif.

**Analyse :** dont acte

La deuxième partie de l'observation N°359 est renvoyée in extenso au maître d'ouvrage.

« ...il n'est nullement fait état de la parcelle CW648 d'une superficie de 224 m<sup>2</sup> qui est pourtant incluse dans le périmètre de l'opération. Que devient la parcelle CW648 ?

Par ailleurs, il n'est nullement évoqué dans le projet de modification n°4 du PLU le traitement de la parcelle CW336 d'une superficie globale de 2 624 m<sup>2</sup>... actuellement classés en UCV. Cette petite partie passerait donc également en UC II.1.II...

Elle est proposée d'être intégralement classée en UD 4-2 qui représente les unités foncières appartenant à des propriétaires à caractère institutionnel.

*Il conviendrait de maintenir cette cohérence dans la présente modification. »*

- Quelle réalité recouvrent ces questions ?
- Quelles réponses y apportez-vous, le cas échéant ? »

### Réponse :

Concernant les parcelles impactées par le changement de zonage :

La parcelle CW648, non bâtie, d'une superficie de 224 m<sup>2</sup> appartient à Montpellier Méditerranée Métropole, elle se présente sous la forme d'un chemin d'accès. La parcelle CW336, non bâtie également, d'une superficie de 2624 m<sup>2</sup>, appartient à la commune de Castelnau-le-Lez. Seulement une infime partie est incluse dans le nouveau zonage. Le dossier sera modifié afin d'identifier toutes les parcelles concernées par le changement de zonage étant précisé que principalement le changement de zonage concerne la parcelle communale CW649 d'une superficie de 8 408m<sup>2</sup>.

### Analyse : dont acte

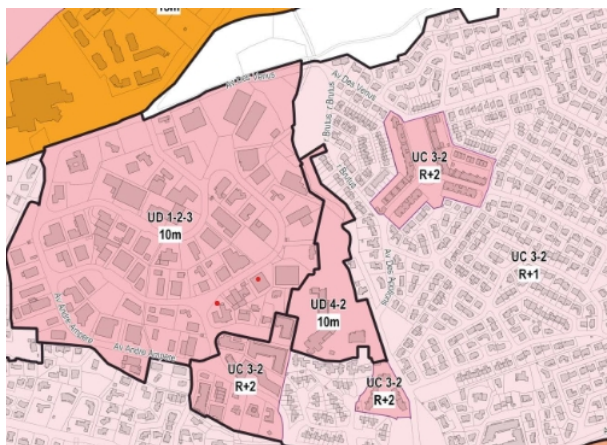
Concernant les documents d'étape du PLUi :

Comme évoqué précédemment, le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Montpellier Méditerranée Métropole est en cours d'élaboration. Il est actuellement en phase de concertation du public au sens du code de l'urbanisme avec une mise à disposition de ces différentes composantes sous forme de documents d'étape. Le secteur, objet n° 3 de la modification n° 4, est classé en zone UC 3-2 dans le cadre des documents mis à disposition en décembre 2023. Cf ci-dessous un extrait du plan de zonage mis à disposition.

La zone UC3 du PLUi correspond aux tissus urbains mixtes, à vocation principalement résidentielle, à dominante d'habitat individuel, intermédiaire ou collectif de faible hauteur et de morphologie urbaine à dominante continue à l'îlot, la rue ou le quartier.

La modification n°4 du PLU de Castelnau-le-Lez classe le secteur en UC.II.1.II destinée à l'accueil d'habitat dense groupé avec du bâti continu, constitué d'une suite de maisons ou de constructions semi-collectives encadrant des espaces collectifs (place centrale, cours urbaines).

Les évolutions envisagées sur ce secteur dans le cadre de la modification du PLU sont cohérentes avec les dispositions projetées par le PLUi.



### Analyse : dont acte

Le rôle de la parcelle CW649 dans la dynamique des écoulements pluviaux est évoqué dans plusieurs contributions, à la fois par le risque d'aggravation des désordres existants à l'aval (courriers du registre papier RUBIO et PLET), si elle devait être imperméabilisée, et par le rôle qu'elle pourrait mieux jouer de tampon des excès d'eau temporaires (bassin à créer)

- comment cette problématique est-elle perçue par le maître d'ouvrage ?

A titre indicatif, les observations qui s'attachent plus particulièrement à cet objet du projet sont les suivantes : 776, 785, 816, 359, 798, 385 »

**Réponse :** L'inondabilité de cette parcelle ainsi que l'axe de ruissellement la traversant ont été mis en évidence dans le cadre du projet de révision du PPRi de Castelnau Le lez mené par les Services de l'État.

Cet axe sera pris en compte dans le futur projet associé à cette parcelle. Le futur règlement du PPRi sera pris en compte dans la conception du projet de façon à ne pas modifier l'écoulement et à ne pas aggraver l'inondabilité des parcelles environnantes.

L'imperméabilisation due au projet sera compensée par la mise en place de dispositifs de compensation de l'imperméabilisation des sols. De ce fait, les débits en aval du projet n'augmenteront pas.

Concernant la réalisation d'un bassin d'écêtement des eaux pluviales sur la réduction de l'inondabilité aval seule une étude technique poussée pourrait démontrer son efficacité.

**Analyse de cette réponse :** la réponse me semble en ligne avec la question posée. Pour autant, les courriers visés faisaient état d'une difficulté des déposants à obtenir de la ville qu'elle prenne la mesure des inconvénients qu'ils subissent et qu'elle intervienne de façon adaptée. Cette question sort du champ du projet, mais on peut souhaiter que des réponses soient données à des doléances exprimées à l'occasion de l'enquête.

#### 7.4 OBJET N°4

« Cet objet du projet recueille une large approbation de principe. Ce sont les modalités de son application qui font l'objet de suggestions :

1. veiller à une bonne répartition sur le territoire communal des logements concernés,
  2. fixer des seuils qui permettraient de rattraper le retard que la commune n'aurait pas résorbé dans son respect de la loi SRU,
  3. traiter le déficit d'offre en actionnant plusieurs ressorts (habitat vacant...), pas uniquement celui de la construction neuve.
- *Comment le maître d'ouvrage analyse-t-il son projet au regard de ces vœux ?*
  - *Quelle que soit la suite connaîtra le projet, des dispositions de même nature ne vont-elles pas s'appliquer de façon harmonisée à l'échelle de la métropole via son PLUi ? »*

#### Réponses du maître d'ouvrage.

La servitude de mixité sociale (SMS) telle que proposée dans le cadre de la Modification n°4 du PLU de Castelnau-le-Lez constitue une projection de la SMS du futur PLUi étant précisé qu'à l'échelle du PLUi. Les seuils de déclenchement de cette SMS ont été modulés en fonction des spécificités communales dont le niveau de retard dans la production de logements. Cette servitude s'applique à l'échelle de la Ville de Castelnau-le-Lez, dans tous les secteurs où l'habitat est autorisé.

**Analyse :** Réponse assez peu explicite sur les points 1 et 3. Comment la situation de Castelnau a-t-elle été analysée en comparaison des autres communes du cœur de métropole ? Faut-il comprendre que la SMS a été fixée à Castelnau plus, ou moins haut que d'autres communes ?

Sur les autres gisements possibles (point 3), il avait été précisé en réunion oblique que les constructions neuves n'étaient pas les seules visées, les rénovations se voyant appliquer les mêmes règles.

#### 7.5 OBJET N°5

« Les avis émis par le public les plus explicites sont des avis favorables, exprimant une forte attente vis à vis de la création d'un nouveau type d'offre en transports collectifs, que l'élargissement de l'emplacement réservé préparerait. Une réserve apparaît ponctuellement sur l'impératif de compensation du prélèvement de foncier agricole à assurer (cf. échange tenu lors de la réunion publique).

L'UDAP a, d'autre part émis une observation sur le « maintien à assurer du mur de pierre sèche le long de l'ER C10 (caractère champêtre) », le Conseil départemental soulignant la même nécessité.

- *comment le maître d'ouvrage répond-il à ces deux invitations ? »*

#### Réponses du maître d'ouvrage.

S'agissant d'une compensation en lien avec le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) tel qu'énoncé par un intervenant lors de la réunion d'information et d'échange du 13 mai 2024, il a été répondu par les services de

la Métropole et rappelé ici que la trajectoire du ZAN s'appliquait à l'échelle du Schéma de Cohérence territoriale (SCOT), du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et non pas projet par projet.

Le maintien du mur en pierre sèche à l'Ouest du chemin du Pech Saint Peyre est assuré par le choix qui a été fait et qui est exposé dans le dossier, d'élargir et agrandir l'emplacement réservé C10 renommé M7 à l'Est, au Sud et au Nord du chemin du Pech Saint Peyre dans l'objectif précisément d'éviter la suppression de ce mur

**Analyse:** le mémoire répond aux questions posées, le projet intègre les vœux et recommandations exprimés par l'UDAP et le Conseil départemental.



# Castelnau-le-Lez

## Mobilisation et réunion publique autour du Plan local d'urbanisme

Le projet de modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de Castelnau-le-Lez a fait l'objet, ce lundi 13 mai en fin d'après-midi au Kiasma, d'une réunion de concertation.

À la suite de l'ouverture, le 2 avril, de l'enquête publique concernant ce projet, les habitants ont exprimé leur besoin de plus de temps et d'échanges. Le commissaire enquêteur a répondu favorablement à cette demande, repoussant la clôture de l'enquête à ce mercredi 15 mai, à 17 h.

La modification du PLU vise à accompagner le renouvellement urbain de l'avenue de l'Europe (construction de trois tours de 300 logements), à créer un "Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (Papag)" au cœur de ville, à permettre la réalisation d'une opération résidentielle sur la parcelle CW649, ainsi qu'à adapter la servitude de mixité sociale (SMS) et l'emplacement réservé C10 sur le chemin du Pech-Saint-Peyre.

### Annulation de la construction des tours

Des sujets concernant pour les Castelnaudais : la grande salle Lagoya du Kiasma était bondée avec plus de 400 personnes et la réunion face au commissaire enquêteur, menant calmement ces débats houleux avec beaucoup de respect pour chaque prise de parole, fut riche en questionnements et rebondissements.

Le plus gros rebondissement fut l'annonce de la suppression de la construction des trois tours initialement annoncées avenue

de l'Europe, qui seront remplacées par des constructions moins hautes.

« Je rappelle que ces projets d'immeubles ont été présentés en conseil municipal et votés », soulignait le maire Frédéric Lafforgue en entame de la réunion.

### Mieux intégrer l'immeuble au site

Pour autant, l'édile estime « utile pour Castelnau et nos concitoyens qui souhaitent une ville apaisée, de ne pas inscrire dans cette modification du PLU la possibilité de réaliser les deux immeubles de neuf étages imaginés sur les sites de l'actuelle Boulange et des Arcades et de s'en tenir, sur ces deux sites, aux règles du PLU en vigueur. »

« Quant au troisième immeuble situé à l'angle de la place Charles-de-Gaulle et au début de l'avenue de l'Europe, poursuivait Frédéric Lafforgue, il s'inscrit dans la dernière phase d'aménagement de cette place. Les bâtiments vétustes, dégradés, inoccupés, ne peuvent rester en l'état. Le projet architectural de cet immeuble devra être revu pour mieux s'intégrer au site, avec une hauteur réduite à cinq ou six étages maximum. »

### Des aménagements nécessaires

Des habitants ont exprimé leurs craintes face à l'augmentation des problématiques telles que la circulation, l'absence de prise en compte de transports en commun pour tous, ou encore des problématiques environnementales d'inondations récurrentes.



Plus de 400 personnes ont écouté le commissaire enquêteur.

Les commerçants présents ont témoigné de la disparition progressive des commerces face aux difficultés de circulation sur la commune et au manque de stationnements.

Plusieurs membres des diverses oppositions ont exprimé le souhait de marquer une pause dans les aménagements, afin de prendre plus en compte l'augmentation de la population. Ils ont également demandé « d'élargir le périmètre du Papag pour l'étendre à l'ensemble du centre ancien, depuis l'entrée de Castelnau sur l'avenue Jean-Jaurès et jusqu'au bout de la rue Jules-Ferry, en descendant jusqu'au Lez. »

Frédéric Lafforgue précisait néanmoins considérer comme nécessaires et indispensables « la construction de logements pour l'accroissement futur des effectifs de gendarmes et leurs familles, l'accueil des travailleurs en situation de handi-

cap de l'Esat, le respect des 45 % de pleines terres prévu dans le futur PLUI, le seuil de mixité sociale du futur PLUI, l'élargissement du chemin Pech Saint-Peyre pour le passage de la ligne 1 de bus-tram et la préservation du centre historique. » Et de conclure : « Je veillerai à ce que ces mesures demeurent intégrées dans le projet final soumis au vote des élus de la Métropole. »

Le commissaire enquêteur a indiqué qu'il se prononcera à l'issue de la clôture du vote, ce mercredi 15 mai. « Les annonces de modifications en cours même à la fin des votes seront prises en compte dans le rapport final qui sera fourni », indiquait-il.

> Clôture des votes ce mercredi 15 mai, à 17 h, sur le site : [www.democratie-active.fr/enquete-publique-modification-plu-castelnau-le-lez/](http://www.democratie-active.fr/enquete-publique-modification-plu-castelnau-le-lez/)

► Correspondante Midi Libre : 06 62 55 20 77

## ANNEXE N°12

Article de presse (le Midi Libre 15.05.2024) rendant compte de la réunion publique du 13 mai 2024



## ANNEXE N°13 : INSERTIONS DANS LA PRESSE RÉGIONALE

### LA GAZETTE DE MONTPELLIER 14/03/2024



#### AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

portant sur la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la Commune de Castelnau-le-Lez



#### RAPPEL

Par arrêté n° MAR2024-0015, M. le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, **du mardi 02 avril 2024 à 08h00 jusqu'au vendredi 03 mai 2024 à 17h00 inclus (soit 32 jours consécutifs)**, afin de recueillir les observations et propositions du public relatives au projet de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Castelnau-le-Lez. Ce projet d'évolution du document d'urbanisme vise à accompagner le renouvellement urbain de l'avenue de l'Europe (modification du règlement écrit et graphique, création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, d'emplacements réservés et de servitudes de localisation), à créer un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) au cœur de ville, à permettre la réalisation d'une opération résidentielle sur la parcelle CW649, à adapter la servitude de mixité sociale (SMS) et l'emplacement réservé C10 sur le chemin du Pech Saint Peyre.

Conformément aux dispositions des articles R.104-23 et suivants du code de l'Urbanisme, la modification du PLU de Castelnau-le-Lez a fait l'objet d'une évaluation environnementale du document d'urbanisme qui a été transmise le 18/10/2023 pour avis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). L'avis de l'autorité environnementale du 05/01/2024 est joint au dossier d'enquête publique.

Par décision n° E24000011/34 en date du 30/01/2024, le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur François TRUSSON, ingénieur de la fonction publique territoriale, retraité, en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique. **Monsieur le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la Mairie de Castelnau-le-Lez (2, rue de la Crouzette - 34173 Castelnau-le-Lez) : le jeudi 04 avril 2024 de 08h00 à 12h00, le jeudi 18 avril 2024 de 13h15 à 17h00 et le vendredi 03 mai 2024 de 13h15 à 17h00.**

Durant toute la durée de l'enquête, sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique :

- à la Mairie de Castelnau-le-Lez (2, rue de la Crouzette - 34173 Castelnau-le-Lez) aux heures habituelles d'ouverture, à savoir du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h15 à 17h00 ;
- au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (50 Place Zeus - 34961 Montpellier) aux heures habituelles d'ouverture, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (<https://participer.montpellier.fr/projets>) et sur le site internet de la Commune de Castelnau-le-Lez ([www.castelnau-le-lez.fr](http://www.castelnau-le-lez.fr)). Durant toute la durée de l'enquête, sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra en outre consulter le dossier d'enquête publique sur un poste informatique au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

Le public pourra adresser ses observations et propositions écrites à Monsieur le commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête :  
- sur les registres ouverts à cet effet en mairie de Castelnau-le-Lez et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole ;  
- par voie postale au siège de l'enquête publique, à savoir au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse suivante : "Monsieur le commissaire enquêteur - modification du PLU de Castelnau-le-Lez - Montpellier Méditerranée Métropole - 50 place Zeus - CS 39556 - 34961 Montpellier cedex 2" ;  
- sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur lors des permanences seront consultables au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à la mairie de Castelnau-le-Lez et sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>.

La personne responsable de la modification du PLU de la commune de Castelnau-le-Lez est Montpellier Méditerranée Métropole. Le public pourra recueillir toutes informations utiles sur le projet de modification auprès de la Direction Planification Environnement et Appui aux Territoires (DPEAT - 04 67 13 60 24) aux heures d'ouverture des bureaux de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi inclus sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête mis à sa disposition seront clos par le commissaire enquêteur. Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera, au Président de Montpellier Méditerranée Métropole, le dossier d'enquête, les registres ainsi qu'un rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées. Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à la Préfecture de l'Hérault ainsi qu'en Mairie de Castelnau-le-Lez, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public. Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>. L'ensemble de ces documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, la modification du PLU de Castelnau-le-Lez, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au conseil de Montpellier Méditerranée Métropole pour approbation.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.





## AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

portant sur la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la Commune de Castelnau-le-Lez



Par arrêté n° MAR2024-0015, M. le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, **du mardi 02 avril 2024 à 08h00 jusqu'au vendredi 03 mai 2024 à 17h00 inclus (soit 32 jours consécutifs)**, afin de recueillir les observations et propositions du public relatives au projet de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Castelnau-le-Lez. Ce projet d'évolution du document d'urbanisme vise à accompagner le renouvellement urbain de l'avenue de l'Europe (modification du règlement écrit et graphique, création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, d'emplacements réservés et de servitudes de localisation), à créer un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) au cœur de ville, à permettre la réalisation d'une opération résidentielle sur la parcelle CW649, à adapter la servitude de mixité sociale (SMS) et l'emplacement réservé C10 sur le chemin du Pech Saint Peyre.

Conformément aux dispositions des articles R.104-23 et suivants du code de l'Urbanisme, la modification du PLU de Castelnau-le-Lez a fait l'objet d'une évaluation environnementale du document d'urbanisme qui a été transmise le 18/10/2023 pour avis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). L'avis de l'autorité environnementale du 05/01/2024 est joint au dossier d'enquête publique.

Par décision n° E24000011/34 en date du 30/01/2024, le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur François TRUSSON, ingénieur de la fonction publique territoriale, retraité, en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique. **Monsieur le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la Mairie de Castelnau-le-Lez (2, rue de la Crouzette - 34173 Castelnau-le-Lez) : le jeudi 04 avril 2024 de 08h00 à 12h00, le jeudi 18 avril 2024 de 13h15 à 17h00 et le vendredi 03 mai 2024 de 13h15 à 17h00.**

Durant toute la durée de l'enquête, sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique :

- à la Mairie de Castelnau-le-Lez (2, rue de la Crouzette - 34173 Castelnau-le-Lez) aux heures habituelles d'ouverture, à savoir du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h15 à 17h00 ;
- au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (50 Place Zeus - 34961 Montpellier) aux heures habituelles d'ouverture, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (<https://participer.montpellier.fr/projets>) et sur le site internet de la Commune de Castelnau-le-Lez ([www.castelnau-le-lez.fr](http://www.castelnau-le-lez.fr)). Durant toute la durée de l'enquête, sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra en outre consulter le dossier d'enquête publique sur un poste informatique au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

Le public pourra adresser ses observations et propositions écrites à Monsieur le commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête :

- sur les registres ouverts à cet effet en mairie de Castelnau-le-Lez et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole ;
- par voie postale au siège de l'enquête publique, à savoir au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse suivante : "Monsieur le commissaire enquêteur - modification du PLU de Castelnau-le-Lez - Montpellier Méditerranée Métropole - 50 place Zeus - CS 39556 - 34961 Montpellier cedex 2" ;
- sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur lors des permanences seront consultables au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à la mairie de Castelnau-le-Lez et sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>.

La personne responsable de la modification du PLU de la commune de Castelnau-le-Lez est Montpellier Méditerranée Métropole. Le public pourra recueillir toutes informations utiles sur le projet de modification auprès de la Direction Planification Environnement et Appui aux Territoires (DPEAT - 04 67 13 60 24) aux heures d'ouverture des bureaux de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi inclus sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête mis à sa disposition seront clos par le commissaire enquêteur. Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera, au Président de Montpellier Méditerranée Métropole, le dossier d'enquête, les registres ainsi qu'un rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées. Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à la Préfecture de l'Hérault ainsi qu'en Mairie de Castelnau-le-Lez, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public. Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>. L'ensemble de ces documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, la modification du PLU de Castelnau-le-Lez, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au conseil de Montpellier Méditerranée Métropole pour approbation.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

MIDI

LIBRE

07/04/2024

MIDI

LIBRE

17/03/2024

## ENQUETES PUBLIQUES

176648



## AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

portant sur la modification n°4 du  
Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la Commune de Castelnau-le-Lez

Par arrêté n°MAR2024-0015, M. le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, du mardi 02 avril 2024 à 08h00 jusqu'au vendredi 03 mai 2024 à 17h00 inclus (soit 32 jours consécutifs), afin de recueillir les observations et propositions du public relatives au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Castelnau-le-Lez. Ce projet d'évolution du document d'urbanisme vise à accompagner le renouvellement urbain de l'avenue de l'Europe (modification du règlement écrit et graphique, création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, d'emplacements réservés et de servitudes de localisation), à créer un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) au cœur de ville, à permettre la réalisation d'une opération résidentielle sur la parcelle CW649, à adapter la servitude de mixité sociale (SMS) et l'emplacement réservé C10 sur le chemin du Pech Saint Peyre.

Conformément aux dispositions des articles R.104-23 et suivants du code de l'Urbanisme, la modification du PLU de Castelnau-le-Lez a fait l'objet d'une évaluation environnementale du document d'urbanisme qui a été transmise le 18/10/2023 pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE). L'avis de l'autorité environnementale du 05/01/2024 est joint au dossier d'enquête publique.

Par décision n° E24000011/34 en date du 30/01/2024, le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur François TRUSSON, ingénieur de la fonction publique territoriale, retraité, en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique. Monsieur le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la Mairie de Castelnau-le-Lez (2, rue de la Crozette - 34173 Castelnau-le-Lez) : le jeudi 04 avril 2024 de 08h00 à 12h00, le jeudi 18 avril 2024 de 13h15 à 17h00 et le vendredi 03 mai 2024 de 13h15 à 17h00.

Durant toute la durée de l'enquête, sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique :

- à la Mairie de Castelnau-le-Lez (2, rue de la Crozette - 34173 Castelnau-le-Lez) aux heures habituelles d'ouverture, à savoir du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h15 à 17h00 ;
- au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (50 Place Zeus - 34961 Montpellier) aux heures habituelles d'ouverture, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (<https://participer.montpellier.fr/projets>) et sur le site internet de la Commune de Castelnau-le-Lez ([www.castelnau-le-lez.fr](http://www.castelnau-le-lez.fr)). Durant toute la durée de l'enquête, sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra en outre consulter le dossier d'enquête publique sur un poste informatique au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

Le public pourra adresser ses observations et propositions écrites à Monsieur le commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête :

- sur les registres ouverts à cet effet en mairie de Castelnau-le-Lez et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole ;
- par voie postale au siège de l'enquête publique, à savoir au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse suivante : « Monsieur le commissaire enquêteur - modification du PLU de Castelnau-le-Lez - Montpellier Méditerranée Métropole - 50 place Zeus - CS 39556 - 34961 Montpellier cedex 2 » ;
- sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur lors des permanences seront consultables au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à la mairie de Castelnau-le-Lez et sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>.

La personne responsable de la modification du PLU de la commune de Castelnau-le-Lez est Montpellier Méditerranée Métropole. Le public pourra recueillir toutes informations utiles sur le projet de modification auprès de la Direction Planification Environnement et Appui aux Territoires (DPEAT - 04.67.13.60.24) aux heures d'ouverture des bureaux de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi inclus sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête mis à sa disposition seront clos par le commissaire enquêteur. Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera, au Président de Montpellier Méditerranée Métropole, le dossier d'enquête, les registres ainsi qu'un rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées. Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à la Préfecture de l'Hérault ainsi qu'en Mairie de Castelnau-le-Lez, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public. Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>. L'ensemble de ces documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, la modification du PLU de Castelnau-le-Lez, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au conseil de Montpellier Méditerranée Métropole pour approbation.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.



## ENQUÊTE PUBLIQUE

portant sur la modification n°4  
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la Commune de Castelnau-le-Lez

Par arrêté n°MAR2024-0015, M. le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, du mardi 02 avril 2024 à 08h00 jusqu'au vendredi 03 mai 2024 à 17h00 inclus (soit 32 jours consécutifs), afin de recueillir les observations et propositions du public relatives au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Castelnau-le-Lez. Ce projet d'évolution du document d'urbanisme vise à accompagner le renouvellement urbain de l'avenue de l'Europe (modification du règlement écrit et graphique, création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, d'emplacements réservés et de servitudes de localisation), à créer un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) au cœur de ville, à permettre la réalisation d'une opération résidentielle sur la parcelle CW649, à adapter la servitude de mixité sociale (SMS) et l'emplacement réservé C10 sur le chemin du Pech Saint Peyre.

Conformément aux dispositions des articles R.104-23 et suivants du code de l'Urbanisme, la modification du PLU de Castelnau-le-Lez a fait l'objet d'une évaluation environnementale du document d'urbanisme qui a été transmise le 18/10/2023 pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE). L'avis de l'autorité environnementale du 05/01/2024 est joint au dossier d'enquête publique.

Par décision n° E24000011/34 en date du 30/01/2024, le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur François TRUSSON, ingénieur de la fonction publique territoriale, retraité, en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique. Monsieur le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la Mairie de Castelnau-le-Lez (2, rue de la Crozette - 34173 Castelnau-le-Lez) : le jeudi 04 avril 2024 de 08h00 à 12h00, le jeudi 18 avril 2024 de 13h15 à 17h00 et le vendredi 03 mai 2024 de 13h15 à 17h00.

Durant toute la durée de l'enquête, sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique :

- à la Mairie de Castelnau-le-Lez (2, rue de la Crozette - 34173 Castelnau-le-Lez) aux heures habituelles d'ouverture, à savoir du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h15 à 17h00 ;
- au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (50 Place Zeus - 34961 Montpellier) aux heures habituelles d'ouverture, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (<https://participer.montpellier.fr/projets>) et sur le site internet de la Commune de Castelnau-le-Lez ([www.castelnau-le-lez.fr](http://www.castelnau-le-lez.fr)). Durant toute la durée de l'enquête, sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra en outre consulter le dossier d'enquête publique sur un poste informatique au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

Le public pourra adresser ses observations et propositions écrites à Monsieur le commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête :

- sur les registres ouverts à cet effet en mairie de Castelnau-le-Lez et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole ;
- par voie postale au siège de l'enquête publique, à savoir au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse suivante : « Monsieur le commissaire enquêteur - modification du PLU de Castelnau-le-Lez - Montpellier Méditerranée Métropole - 50 place Zeus - CS 39556 - 34961 Montpellier cedex 2 » ;
- sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur lors des permanences seront consultables au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à la mairie de Castelnau-le-Lez et sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>.

La personne responsable de la modification du PLU de la commune de Castelnau-le-Lez est Montpellier Méditerranée Métropole. Le public pourra recueillir toutes informations utiles sur le projet de modification auprès de la Direction Planification Environnement et Appui aux Territoires (DPEAT - 04.67.13.60.24) aux heures d'ouverture des bureaux de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi inclus sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête mis à sa disposition seront clos par le commissaire enquêteur. Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera, au Président de Montpellier Méditerranée Métropole, le dossier d'enquête, les registres ainsi qu'un rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées. Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à la Préfecture de l'Hérault ainsi qu'en Mairie de Castelnau-le-Lez, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public. Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>. L'ensemble de ces documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, la modification du PLU de Castelnau-le-Lez, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au conseil de Montpellier Méditerranée Métropole pour approbation.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.





AVIS DE PROLONGATION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la Commune de Castelnau-le-Lez



Conformément à l'article L.123-9 du Code de l'environnement et considérant la demande par laquelle le commissaire enquêteur sollicite l'organisation d'une réunion d'information et d'échange, M. le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a ordonné, par arrêté n° MAR2024-0040, la prolongation de l'enquête publique relative au projet de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Castelnau-le-Lez, initialement prévue du mardi 02 avril 2024 à 08h00 au vendredi 03 mai 2024 à 17h00 inclus, jusqu'au mercredi 15 mai 2024 à 17h00 inclus.

Une réunion d'information et d'échange avec le public aura lieu le lundi 13 mai 2024 de 18h00 à 20h00 à la Salle Le Kiasma (Espace Lagoya - 1, rue de la Crouzette, 34170 Castelnau-le-Lez). A l'issue de la réunion d'information et d'échange, un compte rendu sera établi par le commissaire enquêteur et adressé dans les meilleurs délais à Montpellier Méditerranée Métropole. Ce compte rendu ainsi que les observations éventuelles de Montpellier Méditerranée Métropole seront annexés par le commissaire enquêteur au rapport d'enquête.

Conformément aux dispositions des articles R.104-23 et suivants du code de l'Urbanisme, la modification du PLU de Castelnau-le-Lez a fait l'objet d'une évaluation environnementale du document d'urbanisme qui a été transmise le 18/10/2023 pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe). L'avis de l'autorité environnementale du 05/01/2024 est joint au dossier d'enquête publique.

Par décision n° E24000011/34 en date du 30/01/2024, le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur François TRUSSON, ingénieur de la fonction publique territoriale, retraité, en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique. Monsieur le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la Mairie de Castelnau-le-Lez (2, rue de la Crouzette - 34173 Castelnau-le-Lez) : le jeudi 04 avril 2024 de 08h00 à 12h00, le jeudi 18 avril 2024 de 13h15 à 17h00 et le vendredi 03 mai 2024 de 13h15 à 17h00.

Durant toute la durée de l'enquête, sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique :  
- à la Mairie de Castelnau-le-Lez (2, rue de la Crouzette - 34173 Castelnau-le-Lez) aux heures habituelles d'ouverture, à savoir du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h15 à 17h00 ;  
- au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (50 Place Zeus - 34961 Montpellier) aux heures habituelles d'ouverture, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (<https://participer.montpellier.fr/projets>) et sur le site internet de la Commune de Castelnau-le-Lez ([www.castelnau-le-lez.fr](http://www.castelnau-le-lez.fr)). Durant toute la durée de l'enquête, sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra en outre consulter le dossier d'enquête publique sur un poste informatique au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

Le public pourra adresser ses observations et propositions écrites à Monsieur le commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête :  
- sur les registres ouverts à cet effet en mairie de Castelnau-le-Lez et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole ;  
- par voie postale au siège de l'enquête publique, à savoir au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse suivante : "Monsieur le commissaire enquêteur - modification du PLU de Castelnau-le-Lez - Montpellier Méditerranée Métropole - 50 place Zeus - CS 39556 - 34961 Montpellier cedex 2" ;  
- sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur lors des permanences seront consultables au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à la mairie de Castelnau-le-Lez et sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>.

La personne responsable de la modification du PLU de la commune de Castelnau-le-Lez est Montpellier Méditerranée Métropole. Le public pourra recueillir toutes informations utiles sur le projet de modification auprès de la Direction Planification Environnement et Appui aux Territoires (DPEAT - 04 67 13 60 24) aux heures d'ouverture des bureaux de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi inclus sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête mis à sa disposition seront clos par le commissaire enquêteur. Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera, au Président de Montpellier Méditerranée Métropole, le dossier d'enquête, les registres ainsi qu'un rapport auquel sera annexé le compte-rendu de la réunion d'information et d'échange et, dans un document séparé, ses conclusions motivées. Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à la Préfecture de l'Hérault ainsi qu'en Mairie de Castelnau-le-Lez, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public. Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>. L'ensemble de ces documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, la modification du PLU de Castelnau-le-Lez, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au conseil de Montpellier Méditerranée Métropole pour approbation.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.



## AVIS DE PROLONGATION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

### portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Castelnaud-le-Lez

Conformément à l'article L.123-9 du Code de l'environnement et considérant la demande par laquelle le commissaire enquêteur sollicite l'organisation d'une réunion d'information et d'échange, M. le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a ordonné, par arrêté n°MAR2024-0040, la prolongation de l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Castelnaud-le-Lez, initialement prévue du mardi 02 avril 2024 à 08h00 au vendredi 03 mai 2024 à 17h00 inclus, jusqu'au mercredi 15 mai 2024 à 17h00 inclus.

Une réunion d'information et d'échange avec le public aura lieu le lundi 13 mai 2024 de 18h00 à 20h00 à la Salle Le Kiasma (Espace Lagoya - 1, rue de la Crouzette, 34170 Castelnaud-le-Lez). À l'issue de la réunion d'information et d'échange, un compte rendu sera établi par le commissaire enquêteur et adressé dans les meilleurs délais à Montpellier Méditerranée Métropole. Ce compte rendu ainsi que les observations éventuelles de Montpellier Méditerranée Métropole seront annexés par le commissaire enquêteur au rapport d'enquête.

Conformément aux dispositions des articles R.104-23 et suivants du code de l'urbanisme, la modification du PLU de Castelnaud-le-Lez a fait l'objet d'une évaluation environnementale du document d'urbanisme qui a été transmise le 18/10/2023 pour avis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). L'avis de l'autorité environnementale du 05/01/2024 est joint au dossier d'enquête publique.

Par décision n° E24000011/34 en date du 30/01/2024, le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur François TRUSSON, ingénieur de la fonction publique territoriale, retraité, en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique. Monsieur le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la Mairie de Castelnaud-le-Lez (2, rue de la Crouzette - 34173 Castelnaud-le-Lez) : le jeudi 04 avril 2024 de 08h00 à 12h00, le jeudi 18 avril 2024 de 13h15 à 17h00 et le vendredi 03 mai 2024 de 13h15 à 17h00.

Durant toute la durée de l'enquête, sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique :

- à la Mairie de Castelnaud-le-Lez (2, rue de la Crouzette - 34173 Castelnaud-le-Lez) aux heures habituelles d'ouverture, à savoir du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h15 à 17h00 ;
- au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (50 Place Zeus - 34961 Montpellier) aux heures habituelles d'ouverture, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (<https://participer.montpellier.fr/projets>) et sur le site internet de la Commune de Castelnaud-le-Lez ([www.castelnaud-le-lez.fr](http://www.castelnaud-le-lez.fr)). Durant toute la durée de l'enquête, sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra en outre consulter le dossier d'enquête publique sur un poste informatique au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

Le public pourra adresser ses observations et propositions écrites à Monsieur le commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête :

- sur les registres ouverts à cet effet en mairie de Castelnaud-le-Lez et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole ;
- par voie postale au siège de l'enquête publique, à savoir au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse suivante : « Monsieur le commissaire enquêteur - modification du PLU de Castelnaud-le-Lez - Montpellier Méditerranée Métropole - 50 place Zeus - CS 39556 - 34961 Montpellier cedex 2 » ;
- sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur lors des permanences seront consultables au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à la mairie de Castelnaud-le-Lez et sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>.

La personne responsable de la modification du PLU de la commune de Castelnaud-le-Lez est Montpellier Méditerranée Métropole. Le public pourra recueillir toutes informations utiles sur le projet de modification auprès de la Direction Planification Environnement et Appui aux Territoires (DPEAT - 04.67.13.60.24) aux heures d'ouverture des bureaux de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi inclus sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.

À l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête mis à sa disposition seront clos par le commissaire enquêteur. Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera, au Président de Montpellier Méditerranée Métropole, le dossier d'enquête, les registres ainsi qu'un rapport auquel sera annexé le compte-rendu de la réunion d'information et d'échange et, dans un document séparé, ses conclusions motivées. Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à la Préfecture de l'Hérault ainsi qu'en Mairie de Castelnaud-le-Lez, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public. Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>. L'ensemble de ces documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

À l'issue de l'enquête publique, la modification du PLU de Castelnaud-le-Lez, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumise au conseil de Montpellier Méditerranée Métropole pour approbation.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

## ANNEXE N°14 : documents relatifs à l'enquête tutorée



### ACCEPTATION D'ENQUETE PUBLIQUE TUTOREE

#### Nom de l'autorité organisatrice

Et

Montpellier Méditerranée Métropole

#### Nom du maître d'ouvrage

déclarent avoir été informés et accepter expressément que l'enquête publique prévue

du 4 avril 2024 au 03 mai 2024 (préciser les dates)

et relative à (préciser l'objet de l'enquête), ....

la modification n°4 du PLU de la commune de Castelnaud le Léz

confiée à R. François TRUSSON  
(nom du commissaire enquêteur tuteur), ....

par décision du magistrat délégué par le président du tribunal administratif de Montpellier en date du (préciser la date), .... du 30 janvier 2024

se déroule en présence de

(nom du commissaire enquêteur tuteur), .... R. Tony ZAGAROLI

commissaire enquêteur nouvellement inscrit sur la liste départementale annuelle, actuellement en formation dans le cadre du tutorat mis en place par la CCE-LRV, dans le respect des termes de la charte ci-jointe, dont ils déclarent avoir également pris connaissance.

Le présent document, dont copie sera adressée pour information au président du tribunal administratif, sera annexé avec la charte du tutorat, au rapport d'enquête publique.

Fait à Castelnaud le Léz, le 19 février 2024

Signatures



### DÉCLARATION SUR L'HONNEUR

(Articles L123-5 et R123-4 du code de l'environnement)

Dossier N° : E24000011/34

Enquête publique relative à .... Modification n°4 PLU Castelnaud le Léz

Je soussigné (e), (tutoré),

Tony ZAGAROLI

Accepté (e) par (autorité organisatrice)

Et par (maître d'ouvrage)

Montpellier Méditerranée Métropole

Pour assister, en tant qu'observateur, au déroulement de l'enquête publique susvisée,

### DÉCLARE SUR L'HONNEUR :

Ne pas être intéressé(e) au projet, plan ou programme objet de l'enquête, soit à titre personnel, ou soit en raison des fonctions que j'exerce ou que j'ai exercées depuis moins de cinq ans, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête, ou au sein d'associations ou organismes directement concernés par cette opération.

Je déclare être informé que « Tout manquement à cette règle constitue un motif de radiation de la liste d'aptitude de commissaire enquêteur ».

Je déclare également avoir pris connaissance des dispositions de la charte du tutorat des nouveaux commissaires enquêteurs et m'engager à les respecter dans leur intégralité.

A

Le

Signature

Montpellier

19/02/2024



ANNEXE N°15 Récépissé de remise du PV de synthèse



Direction Planification Environnement et  
Appui aux Territoires (DPEAT) / Service  
Planification

BORDEREAU DE REMISE

EXPEDITEUR : Monsieur François TRUSSON  
Commissaire Enquêteur

DESIGNATION	NOMBRE	OBSERVATIONS
Enquête publique relative au projet de modification n°4 du PLU de Castelnau-le-Lez (enquête du 02/04/2024 au 15/05/2024 inclus) :		
- Procès-verbal de synthèse des	01	
Arrêté n° MAR2024-0040		

Arrêté n° MAR2024-0040



Direction Déléguée Planification Environnement et Appui aux Territoires (PDU)  
Service Planification (PDU)

Extrait du registre des  
Arrêtés de Montpellier  
Méditerranée Métropole

Arrêté de prolongation de l'enquête  
publique portant sur la modification n°4  
du Plan Local d'Urbanisme de Castelnau-  
le-Lez

Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole,

- VU le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 ;
- VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants ;
- VU le code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 ;
- VU le décret n°2014-1605 du 23/12/2014 publié au Journal Officiel du 26/12/2014 portant création, à compter du 01/01/2015, de Montpellier Méditerranée Métropole par transformation de la Communauté d'Agglomération de Montpellier ;
- VU la délibération relative à l'élection de Monsieur Michaël DELAFOSSE en qualité de Président ;
- VU la Charte de Gouvernance du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée par le conseil de Métropole en date du 22/07/2015 ;
- VU la délibération n°2022/09-14 du Conseil Municipal de Castelnau-le-Lez en date du 26/09/2022 émettant un avis favorable au projet de modification n°4 du PLU au titre de la charte de gouvernance du PLU ;
- VU la notification de la modification du PLU pour demande d'examen au cas par cas à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) le 17/10/2022 ;
- VU la notification de la modification du PLU aux personnes publiques associées (PPA) le 04/11/2022 ;
- VU l'avis conforme de soumission à évaluation environnementale n°2022ACO22 de la MRAe en date du 16/12/2022 ;
- VU la délibération n°M2023-39 approuvant la réalisation d'une évaluation environnementale et fixant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation approuvée par le conseil de Métropole en date du 30/03/2023 ;
- VU la délibération n°2023/06-28 du Conseil Municipal de Castelnau-le-Lez en date du 12/06/2023 émettant un avis favorable au projet de modification n°4 du PLU au titre de la charte de gouvernance du PLU ;

- VU la délibération n°M2023-391 dressant le bilan de la concertation approuvée par le conseil de Métropole en date du 03/10/2023 ;
- VU la notification de la modification du PLU pour avis à la MRAe le 06/10/2023 ;
- VU la notification de la modification du PLU aux PPA le 27/10/2023 ;
- VU l'avis sur le projet de modification n°2024AO01 de la MRAe en date du 05/01/2024 ;
- VU la demande de désignation d'un commissaire enquêteur formulée le 18/01/2024 auprès du Tribunal Administratif de Montpellier en vue de mener l'enquête publique relative à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Castelnau-le-Lez ;
- VU la décision n° E24000011/34 en date du 30/01/2024 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Monsieur François TRUSSON, ingénieur de la fonction publique territoriale, retraité, en qualité de commissaire enquêteur ;
- VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;
- VU l'arrêté n° MAR2024-0015 en date du 28/02/2024 du Président de Montpellier Méditerranée Métropole relatif à l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification n°4 du PLU de Castelnau-le-Lez ;

- Considérant la demande par laquelle le commissaire enquêteur sollicite l'organisation d'une réunion d'information et d'échange conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'environnement ;

- Considérant qu'il convient de prolonger l'enquête publique ouverte par arrêté n° MAR2024-0015 du Président de Montpellier Méditerranée Métropole afin de permettre la tenue d'une réunion d'information et d'échange avec le public ;

ARRÊTE

MÉTROPOLE  
Montpellier C

**ARTICLE 1 :** L'enquête publique ouverte, par arrêté n°MAR2024-0015 du Président de Montpellier Méditerranée Métropole, du mardi 02 avril 2024 à 08h00 jusqu'au vendredi 03 mai 2024 à 17h00 inclus, est prolongée d'une durée de 12 jours, soit jusqu'au mercredi 15 mai 2024 à 17h00 inclus.

**ARTICLE 2 :** Une réunion d'information et d'échange avec le public aura lieu le lundi 13 mai 2024 de 18h00 à 20h00 à la Salle Le Kiasma (Espace Lagoya - 1, rue de la Crouzette, 34170 Castelnau-le-Lez).

**ARTICLE 3 :** A l'issue de la réunion d'information et d'échange, un compte rendu sera établi par le commissaire enquêteur et adressé dans les meilleurs délais à Montpellier Méditerranée Métropole. Ce compte rendu ainsi que les observations éventuelles de Montpellier Méditerranée Métropole seront annexés par le commissaire enquêteur au rapport d'enquête.

**ARTICLE 4 :** Les modalités d'organisation de l'enquête publique prévue par l'arrêté n°MAR2024-0015 susvisé continuent d'être appliquées, en particulier :  
Par décision n° E24000011/34 en date du 30/01/2024, le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur François TRUSSON, ingénieur de la fonction publique territoriale, retraité, en qualité de commissaire enquêteur.



#### Arrêté n° MAR2024-0040

Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique sur support papier :

- à la Mairie de Castelnau-le-Lez (2, rue de la Crouzette - 34173 Castelnau-le-Lez), aux heures habituelles d'ouverture, à savoir du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h15 à 17h00 ;
- au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (50 Place Zeus - 34961 Montpellier), du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (<https://participer.montpellier.fr/projets>) et sur le site internet de la commune de Castelnau-le-Lez ([www.castelnau-le-lez.fr](http://www.castelnau-le-lez.fr)).

Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra en outre consulter le dossier d'enquête publique sur un poste informatique au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra adresser ses observations et propositions écrites au commissaire enquêteur :

- sur les registres ouverts à cet effet à la mairie de Castelnau-le-Lez et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole ;
- par voie postale au siège de l'enquête publique, à savoir au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse suivante : « Monsieur le commissaire enquêteur – modification n°4 du PLU de Castelnau-le-Lez - Montpellier Méditerranée Métropole - 50 place Zeus - CS 39556 - 34961 Montpellier cedex 2 » ;
- sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>.

Les observations et propositions du public, transmises par voie postale ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur lors de ses permanences, seront consultables au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à la mairie de Castelnau-le-Lez et sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>.

Le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la Mairie de Castelnau-le-Lez (2, rue de la Crouzette - 34173 Castelnau-le-Lez) :

- Le jeudi 04 avril 2024 de 08h00 à 12h00,
- Le jeudi 18 avril 2024 de 13h15 à 17h00,
- Le vendredi 03 mai 2024 de 13h15 à 17h00.

Conformément aux dispositions des articles R.104-23 et suivants du code de l'Urbanisme, la modification du PLU de Castelnau-le-Lez a fait l'objet d'une évaluation environnementale du document d'urbanisme qui a été transmise le 18/10/2023 pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe). L'avis de l'autorité environnementale du 05/01/2024 est joint au dossier d'enquête publique.

#### Arrêté n° MAR2024-0040

La personne responsable de la modification du PLU de la commune de Castelnau-le-Lez est Montpellier Méditerranée Métropole. Le public pourra recueillir toutes informations utiles sur la modification auprès de la Direction Planification Environnement et Appui aux Territoires (DPEAT - 04.67.13.60.24) aux heures d'ouverture des bureaux de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi inclus sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête mis à sa disposition seront clos par le commissaire enquêteur. Ce dernier rencontrera le responsable de projet dans un délai de huit jours à compter de la réception du registre d'enquête et des documents annexés, et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, en l'invitant à produire, dans un délai de quinze jours, son mémoire en réponse.

Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera, au Président de Montpellier Méditerranée Métropole, le dossier d'enquête, les registres ainsi qu'un rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées. Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à la Préfecture de l'Hérault ainsi qu'à la Mairie de Castelnau-le-Lez, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public. Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>. L'ensemble de ces documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

**ARTICLE 5** : Un avis de prolongation d'enquête sera publié par les soins de Montpellier Méditerranée Métropole, en caractères apparents, avant la date initiale de clôture de l'enquête publique prévue le vendredi 03 mai 2024, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de l'Hérault.

Cet avis au public fera également l'objet d'une publication par voie d'affiches afin de lui assurer la plus large diffusion. Il sera affiché, avant la date initiale de clôture de l'enquête publique prévue le vendredi 03 mai 2024 et pendant toute la durée de celle-ci, soit jusqu'au mercredi 15 mai 2024 inclus sur les lieux suivants :

- Au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (50 Place Zeus, Montpellier) ;
- A la Mairie de Castelnau-le-Lez (2, rue de la Crouzette, Castelnau-le-Lez) ;
- A la Direction de l'Aménagement et du Patrimoine (485 Avenue des Compagnons, Castelnau-le-Lez) ;
- A proximité de la Police Municipale (1 place de la Liberté, Castelnau-le-Lez) ;
- A proximité de la station « Charles de Gaulle » de la ligne 2 du tramway ;
- A proximité de la station « Clairval » de la ligne 2 du tramway ;
- A proximité de la station « Galine » de la ligne 2 du tramway ;
- A la Maison des Proximités Europe (864 Avenue de l'Europe, Castelnau-le-Lez) ;
- A proximité de la station « Centurions » de la ligne 2 du tramway ;
- A proximité de la station « Notre Dame de Sablassou » de la ligne 2 du tramway ;
- A proximité du Rond-Point de Londres ;

**Arrêté n° MAR2024-0040**

- A proximité de la rue Jules Ferry ;
- A l'intersection de l'Avenue du jeu de Mail et de la Rue de Clairval ;
- A proximité du Rond-point de la Légion d'Honneur ;
- A l'intersection de l'Avenue des Vénus et de la Rue Brutus ;
- A l'intersection de l'Avenue des Vénus et de la Place du Forum ;
- A la Maison des Proximités du Devois (315 avenue du Devois, Castelnau-le-Lez) ;
- A proximité du Rond-point Alain Minoun ;
- A l'intersection du chemin du Pech Saint Peyre, du Chemin des termes et du Chemin des jardins ;
- A proximité du 504, Chemin du Pech Saint Peyre ;
- A proximité du Rond-Point d'entrée du Chemin du Pech Saint Peyre par le boulevard Philippe Lamour.

L'avis de prolongation d'enquête au public sera, en outre, mis en ligne sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (<https://participer.montpellier.fr/projets>) et sur le site internet de la commune de Castelnau-le-Lez ([www.castelnau-le-lez.fr](http://www.castelnau-le-lez.fr)) avant la date initiale de clôture de l'enquête publique prévue le vendredi 03 mai 2024 et pendant toute la durée de celle-ci, soit jusqu'au mercredi 15 mai 2024 inclus.

**ARTICLE 6 :** Le présent arrêté sera affiché sur les panneaux extérieurs d'affichage officiel de Montpellier Méditerranée Métropole et de la Mairie de Castelnau-le-Lez, avant la date initiale de clôture de l'enquête publique prévue le vendredi 03 mai 2024 et pendant toute la durée de celle-ci, soit jusqu'au mercredi 15 mai 2024 inclus.

**ARTICLE 7 :** Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

**ARTICLE 8 :** A l'issue de l'enquête publique, la modification du PLU de Castelnau-le-Lez, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au conseil de Montpellier Méditerranée Métropole pour approbation.

**ARTICLE 9 :** Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, Monsieur le Maire de Castelnau-le-Lez, et Monsieur le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Montpellier, le 24 avr. 2024

Monsieur le Président

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 25/04/24

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20240101-267838-AR-1-1

Acte Certifié exécutoire

Envoi Préfecture : 24/04/24

Réception en Préfecture : 24/04/24

Notifié le : 01/07/24

## BORDEREAU DE REMISE

EXPEDITEUR : Monsieur François TRUSSON  
Commissaire Enquêteur

DESIGNATION	NOMBRE	OBSERVATIONS
<u>Enquête publique relative au projet de modification n°4 du PLU de Castelnau-le-Lez (enquête du 02/04/2024 au 15/05/2024 inclus) :</u>		/
- Rapport d'enquête publique	01	

LE RESPONSABLE DU SERVICE  
PLANIFICATION

Document reçu le : 17/06/2024

