

Fabien GUTIERREZ
Conseiller municipal
Groupe Une troisième voie pour Castelnau-le-Lez

A : Monsieur le commissaire enquêteur

Objet : Observations concernant le projet de modification n°4 du PLU de la commune de Castelnau-le-Lez

Le projet de modification n°4 du PLU de Castelnau définit 5 objets :

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

Je m'attacherai ici à démontrer combien *l'Objet n°1 de la modification n°4 du PLU : « Accompagner le renouvellement urbain de l'Avenue de l'Europe »* ne peut apporter une réponse cohérente aux enjeux que cet objet fixe.

L'objet n°1 définit « *de nouveaux principes d'Aménagement de l'Avenue de l'Europe* ». Pour ce faire, le schéma directeur (SD) apporte des réponses au travers de 5 enjeux :
Enjeux 1 : Accompagner la densité des futurs programmes et renforcer la place des espaces perméables ;
Enjeux 2 : Diversifier les formes urbaines et favoriser le développement de programmes innovants,
Enjeux 3 : Développer une offre complémentaire d'espaces publics,
Enjeux 4 : Développer les modes actifs (de déplacements) ;
Enjeux 5 : Intégrer de manière qualitative les futurs projets en adaptant leur volumétrie et l'épannelage global.

L'enjeu n°1 est défini par le schéma directeur comme « *Accompagner la densité des futurs programmes et renforcer la place des espaces perméables (pleine terre) et du végétal au sein de chacune des opérations* ». Ce principe se traduit dans la modification n°4 du PLU par « *Imposer un taux d'espaces perméables d'environ 50% afin de favoriser la création d'îlots végétalisés* »

Cet enjeu est-il atteignable ?

En effet, la modification n°4 du PLU définit comme objectifs pour les sous-secteurs 1UB1 et 1UB3 « un minimum **d'espaces libres** de 45 % de l'unité foncière ».

Comment atteindre l'objectif du schéma directeur d'un **taux d'espaces perméables d'environ 50 %** quand la modification n°4 du PLU ne définit qu'un **taux maximum de 45 %** et uniquement sur certains sous-secteurs ?

C'est ainsi que pour le sous-secteur 1UB2 le principe posé est d'**un taux d'espaces libres de 20 %** dont 50 % doivent être laissés en pleine terre.

Il n'y a ici aucune ambiguïté :

20% d'espaces libres ne peuvent permettre de « *Tendre vers le maintien d'espaces perméables d'environ 50% afin de favoriser la création d'îlots végétalisés* »

L'impossibilité de tendre vers le maintien d'espaces perméables d'environ 50 % avait déjà été soulignée par le **Département de l'Hérault** dans son avis de **novembre 2023**. Il y faisait une observation rejoignant ce dernier point « *pour limiter l'imperméabilisation, il conviendrait d'augmenter le pourcentage d'espaces de pleine terre de la zone 1UB2 de 25% au lieu des 10% proposés dans le dossier* ».

Cette impossibilité à « *Tendre vers le maintien d'espaces perméables d'environ 50 %* » est à rapprocher des faibles mesures compensatoires visant à limiter l'incidence des ruissellements pluviaux, qui ne sont que de 100 litres par m² imperméabilisés, dans le cadre de la modification n°4 du PLU. En effet, les recommandations de la DDTM34 en date de février 2014 étaient de mettre en place des mesures compensatoires de 120 litres par m² imperméabilisés (page 27) alors même qu'à l'époque il n'y avait pas d'aussi importants phénomènes cévenols qu'aujourd'hui.

https://www.herault.gouv.fr/content/download/11766/69972/file/guide-pluvial_tome2MiseEnPage.pdf).

La révision du PPRi, en cours, identifie des « *zones d'aléas modérés à très forts* » de risques d'inondation, en lien avec le ruissellement sur la zone de l'objet n°1. De tels aléas doivent particulièrement attirer notre attention sur les mesures nécessaires à mettre en œuvre pour tenir compte de ces risques d'inondation, mesures qui sont à ce stade insuffisantes (13 arrêtés de catastrophes naturelles pour inondations et/ou coulées de boues sur la commune de 1982 à 2022).

https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/catnat?form-commune=true&codeInsee=34057&city=Castelnaud-le-Lez&lon=3.91013&lat=43.637402&typeForm=commune&postCode=34170&go_back=/accueil-collectivite&type=municipality&propertiesType=&commune=34170%2C%20Castelnaud-le-Lez

L'enjeu 3 est défini par le schéma directeur comme « *Développer une offre complémentaire d'espaces publics et diversifier les usages pour répondre aux besoins des usagers et habitants en particulier développer les espaces verts publics* ». Ce principe se traduit dans la modification n°4 du PLU par « *Identifier les espaces non construits qui permettront l'implantation d'espaces publics et d'espaces ouverts à la déambulation ponctuelle (parvis, parc urbain, espaces verts, voies dédiées aux modes doux) et développer les usages et aménités. ...* »

Ce principe est-il mis en œuvre ?

Le projet de modification n°4 du PLU ne fait état dans ses cartographies d'aucun emplacement relevant de l'enjeu 3.

La commune qui détient la compétence pour ce type d'aménagements ne définit ni les emplacements réservés communaux, ni les servitudes de localisation. Le schéma directeur ne fait état d'aucun espace relevant de l'enjeu n° 3.

Le schéma directeur dans son introduction faisait pourtant état dans ses motifs de l'attente et de la nécessité d'espaces verts : « 15 ans ont passé, les modes de circulation ainsi que leurs usages ont largement évolué, et les attentes des riverains s'orientent aujourd'hui vers une recherche d'un cadre de vie plus verdoyant, où se mêlent de nouvelles fonctionnalités de voirie avec la vie d'un quartier plus apaisé ».

Dans son avis de janvier 2023, la **DDTM** avait d'ailleurs déjà attiré l'attention sur ce point « Une orientation du schéma directeur porte sur le développement d'une offre complémentaire de parcs publics. Sur ce point également il sera nécessaire de préciser les nouveaux secteurs à créer, le plan fourni en page 15 de l'additif au rapport de présentation se limite à recenser les parcs existants ».

Afin de permettre la réalisation de l'enjeu 3, le potentiel des parcs ne pourrait-il pas être cartographié en précisant les surfaces foncières concernées ?

L'enjeu 4 est défini par le schéma directeur comme « Développer les modes actifs, compléter la trame de déplacements dédiée aux piétons, cycles et autres modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle ». Ce principe se traduit dans la modification n°4 du PLU par « Imposer la création d'accès dédiés aux modes actifs pour compléter la trame des modes actifs nord-sud et la connecter aux axes de déplacement structurants (notamment chemin du clos de l'Armet) et désenclaver certains sites par des bouclages viaires complémentaires ».

Comment répondre à cet enjeu si aucune précision ne vient compléter la création de ces accès ? Une cartographie ne serait-elle pas nécessaire ?

Seul le nouvel emplacement réservé C44 à la plaine des sports répond aux mesures visant à développer les modes actifs.

Cela semble très insuffisant au vu de l'importance de ces enjeux de mobilité, d'apaisement (diminution des nuisances sonores) et de santé publique (diminution des polluants aériens).

L'absence d'évaluation du nombre de cyclistes ou de piétons supplémentaires induits par ce projet de modification du PLU conforte la problématique de dimensionnement soulevée et la capacité réelle à atteindre l'enjeu fixé.

La **DDTM** avait déjà attiré l'attention sur ce point lors de son avis de janvier 2023 : « L'une des orientations du schéma directeur est de développer les modes actifs. En l'état du dossier, il n'apparaît aucun cheminement nouveau ou tout au moins aucune information permettant d'assurer une continuité de ces modes actifs, pistes cyclables notamment. »

L'enjeu 5 est défini par le schéma directeur par « *Intégrer de manière qualitative les futurs projets en adaptant la volumétrie et l'épannelage global* ». Ce principe se traduit dans la modification n°4 du PLU par « *Moduler les hauteurs des programmes bâtis pour apaiser certains secteurs et créer une animation de l'avenue par l'émergence de 3 signaux architecturaux (R+9)* »:-

La modification n°4 du PLU répond-elle à cet enjeu ?

La recherche d'apaisement de certains secteurs décrit par le principe d'aménagement est-elle atteignable ?

En effet, les hauteurs des sous-secteurs anciennement UB et 1UB sont maintenues respectivement à R+2+A et R+3+A alors que celles de la zone anciennement 5UB sont portées de R+8 à R+9. Cela est aussi le cas des 2 autres sous-secteurs 1UB3 à créer, où les hauteurs deviendraient R+9, sous-secteur imbriqué dans les sous-secteurs 1UB2.

Comment répondre aux enjeux d'apaisement exprimés par les résidents si les règles de construction concernant les futurs projets restent celles qui ont été appliquées depuis 2006 ?

La **MRAE** dans son avis de janvier 2024, le **Département de l'Hérault** dans son avis de novembre 2023, l'**Architecte des Bâtiments de France** dans son avis de décembre 2022 émettent tous des **réserves sur l'implantation de bâtiments de type R+9 sur le sous-secteur 1UB3 de l'Aube Rouge du fait d'un impact paysager très important que la végétation ne peut masquer**. De telles réserves se posent aussi pour le sous-secteur 1UB3 de Centurions.



Insertions photographiques des émergences envisagées sur l'Avenue de l'Europe

L'OAP Avenue de l'Europe définit comme 1^{er} objectif de « *Finaliser le renouvellement urbain autour du Tramway en respectant les grands principes historiques du projet (s'inscrire dans la continuité)* »

Ces grands principes historiques du projet ne sont pas explicités dans l'OAP pas plus que dans une autre des pièces du dossier d'enquête. Il n'est donc pas possible de se prononcer.

Cette absence d'information ne permet pas aux personnes, souhaitant contribuer, de disposer d'une information claire et complète et d'appréhender ce 1^{er} objectif de l'OAP.

La **DDTM** dans son avis de janvier 2023 avait d'ailleurs déjà attiré l'attention sur ce sujet
« *J'attire particulièrement votre attention sur le fait que le dossier devra faire l'objet d'une enquête publique, **il est essentiel d'apporter tous les éléments et toutes les explications permettant la bonne compréhension et la parfaite appréhension du projet de modification du PLU de la commune par les citoyens.** »*

Pour l'ensemble des observations formulées, j'émet donc un **avis défavorable** concernant le projet de modification n°4 du PLU de la commune de Castelnau-le-Lez