



**L'OBSERVATOIRE DE
CASTELNAU-LE-LEZ**
URBANISME ET QUALITE DE VIE

Castelnau-le-Lez, le 25 avril 2024

Association « L'observatoire de Castelnau-le-Lez – Urbanisme et Qualité de vie »
en la personne de son Président, Julien Miro,
dûment mandaté selon les statuts de l'association.

A l'attention de : Monsieur le Commissaire enquêteur
« Enquête publique relative à la modification n°4 du PLU de Castelnau-le-Lez »

Référence : Arrêté N° MAR2024-0015 du 28 février 2024

Objet : Observations et propositions concernant la modification n°4 du PLU de Castelnau le Lez

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de trouver ci-dessous une contribution soumise à votre lecture concernant :

Objet 3 : Permettre la réalisation d'une opération résidentielle sur la parcelle CW649

En préalable, il convient de rappeler que cette parcelle est incluse dans la ZAC Allée de César. Comme le souligne le projet de modification n°4 du PLU de Castelnau le Lez, cette ZAC a été clôturée.

Toutefois, nous n'avons pas été en mesure de trouver un bilan de la réalisation de cette ZAC qui aurait dû être fait à la clôture de cette ZAC.

Pour rappel, « *la suppression de la ZAC est prononcée en raison de l'achèvement de l'opération d'aménagement. Dès lors, le projet de modification n°4 du PLU de Castelnau devrait en toute logique détailler la reconfiguration du parcellaire opérée, les constructions et équipements publics réalisés, les cessions intervenues, et le bilan financier de l'opération. La décision prononçant la suppression fait également l'objet des mêmes mesures de publicité que l'acte de création* ».

Source : https://outil2amenagement.cerema.fr/sites/outils2am/files/fichiers/2023/08/Fiche_outils_ZAC.pdf.

1. Une réalisation insuffisamment documentée.

Les avis formulés et motivés des personnes publiques associées ont soulevé des remarques sur la réalisation d'une opération résidentielle sur cette parcelle.

« Cette opération doit permettre la réalisation de logements dont des logements sociaux. La parcelle VW649 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 »
– Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) – 23 janvier 2023

« Concernant la réalisation d'une opération résidentielle sur la parcelle section CW numéro 649, des précisions auraient pu être données sur les typologies de logements attendues au regard des besoins de la commune » – Conseil départemental de l'Hérault – 5 décembre 2022 et 30 novembre 2023

« La parcelle CW649 : la réalisation d'une opération de logement sur cette parcelle en proximité directe de la Via Domitia, monument historique protégé devra prendre en compte un recul nécessaire pour la mise en valeur du départ de la promenade sur la Via Domitia » – Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) – 19 décembre 2022

Dans le projet de modification n°4 du PLU, il est indiqué que l'Objet n°3 consiste à réaliser une opération à vocation résidentielle, afin d'y développer :

- une offre de logements caractère mixte (logements locatifs sociaux et logements abordables),
- une offre en logements adaptés aux handicaps moteurs et cognitifs.

La délibération n°M2023-391 du 3 octobre 2023 du Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole effectuant le bilan de la concertation sur le projet de modification, indiquait qu'il s'agirait de permettre une opération résidentielle à caractère social avec le GIHP pour les personnes handicapées cognitives et moteurs.

Dans différentes expressions publiques, il est également évoqué la création de logements pour les gendarmes dont la compagnie se situe à proximité.

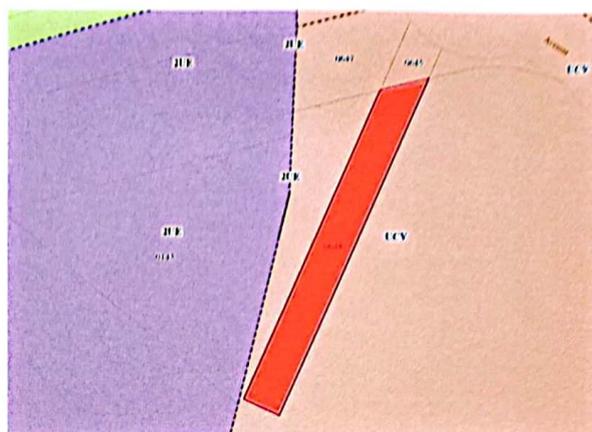
Si la hauteur du zonage proposé est en R+1, il est indiqué qu'il s'agira de logements individuels groupés ou de petits collectifs, il n'y a aucune précision sur le nombre de logements prévus, leur typologie et leur répartition spatiale sur la parcelle.

Or, s'agissant d'un foncier communal, la commune a la main sur l'opération. Il est même indiqué dans le document de présentation du projet de modification n°4 du PLU : « En outre, le programme actuel de l'opération prévoit ... ». La commune a donc bien un programme précis pour l'opération qui, s'il avait été joint à l'enquête publique, aurait permis une meilleure compréhension du public.

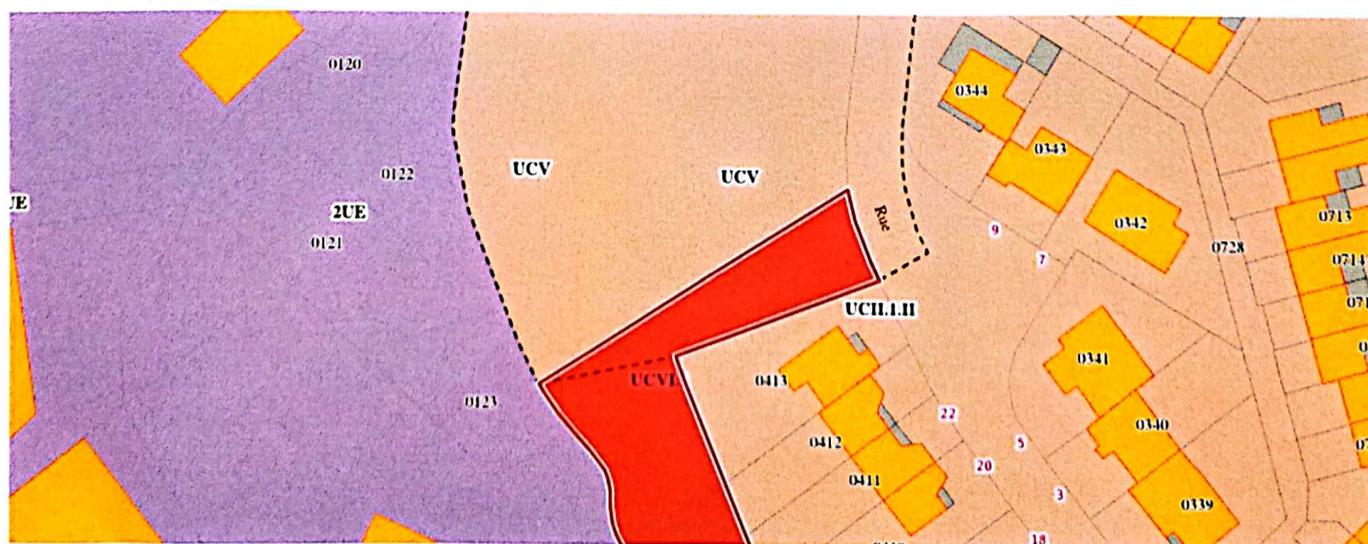
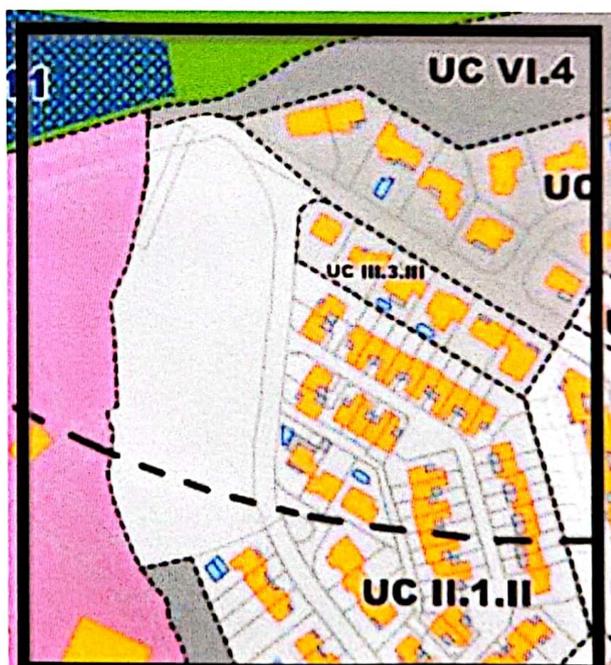
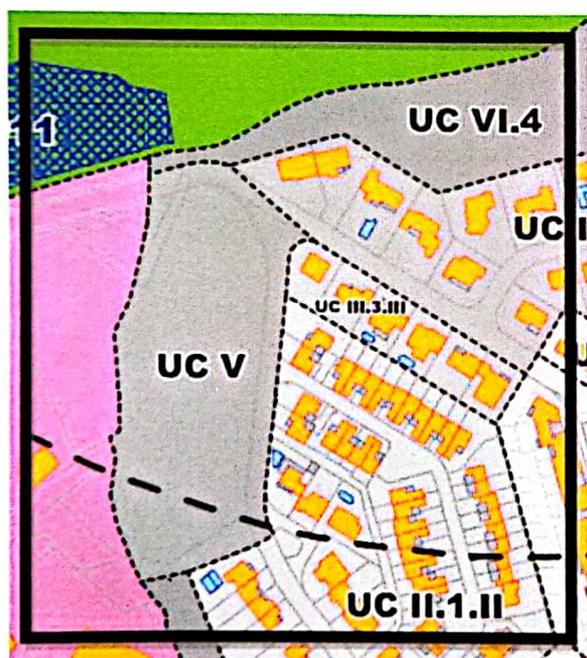
2. Un zonage incomplet

Concernant la modification réglementaire proposée, il est indiqué qu'elle vise à étendre le zonage UC II.1.II limitrophe sur la parcelle CW649 d'une superficie de 8 408 m². Il n'est nullement fait état de la parcelle CW648 d'une superficie de 224 m² qui est pourtant incluse dans le périmètre de l'opération.

Que devient la parcelle CW648 ?

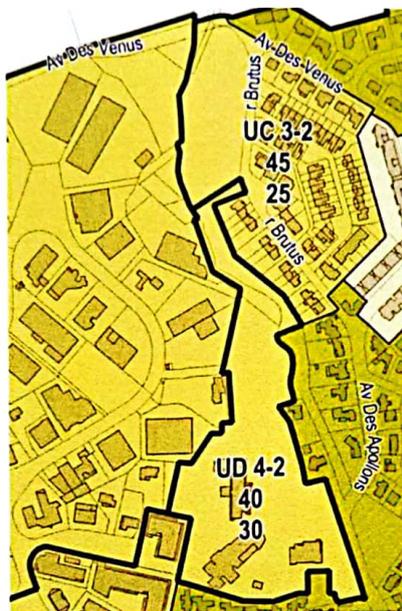


Par ailleurs, il n'est nullement évoqué dans le projet de modification n°4 du PLU le traitement de la parcelle CW336 d'une superficie globale de 2 624 m². Mais, alors que la majeure partie de cette parcelle CW336 est classée en UC VI.1 , une partie de 411 m² (15,69 %) est actuellement classés en UCV. Cette petite partie passerait donc également en UC II.1.II.



Or la parcelle est située à proximité des villas de la rue Brutus et est classée à plus de 84 % en UCVI.1, c'est à dire que cette parcelle est inconstructible au titre de la protection visuelle.

Il convient de noter qu'un traitement différent à apporter à cette parcelle dans les documents d'étape du PLUi climat de la Métropole de Montpellier datant de décembre 2023. En effet, 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.

3. Mobilités

Concernant les mobilités, il est indiqué dans la délibération n°M2023-391 du 3 octobre 2023 précitée que « l'accès de cette future opération se fera principalement par l'Avenue des Vénus ». Cette précision n'étant pas reprise dans le projet de modification n°4 du PLU de Castelnau.

Il faut noter que la rue Brutus est en sens-unique de l'avenue des Apollons en direction de l'avenue des Vénus. Au titre des incidences sur l'environnement, il n'est fait aucune analyse de l'impact des nouveaux logements sur le trafic de cette voirie.

Néanmoins sur ce site présenté comme stratégique et qui éventuellement pourrait accueillir des personnes à mobilité réduite, annoncer que le site est bien desservi par les transports en commun ne correspond pas à la réalité.

En effet, une simple recherche sur Google Maps permet de constater que cette parcelle se situe à 14 minutes à pied de la ligne 2 du tramway (arrêt Via Domitia) et non à 5 minutes à pied comme affiché dans le projet de modification n°4 du PLU.

Une étude concernant le déplacement des personnes à mobilité réduite sur ce site a-t-elle été faite ?

JTF



4. Conclusion

Compte tenu de :

- la non prise en compte des remarques des personnes publiques associées concernant le programme à mener sur cette parcelle,
- la non prise en compte des parcelles autres que la CW649, impactées par le changement de destination (zonage incomplet),
- l'incohérence entre le projet de modification n°4 du PLU de Castelnaud et le PLUi de la métropole de Montpellier,
- la non-évaluation des potentiels problèmes de mobilité,

cet objet n°3 ne devrait-il pas attendre la mise en œuvre du PLUi de la métropole pour assurer une cohérence globale du réaménagement urbain de la commune de Castelnaud le Lez tout en restituant les grands indicateurs figurant dans le dossier de clôture de la ZAC ?

Dans l'espoir que les observations, propositions et questionnements ci-dessus retiendront votre attention, recevez, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de mes respectueuses salutations.

Jean-Marie Ferté

par délégation du Président de "l'Observatoire de Castelnaud le Lez".