



**L'OBSERVATOIRE DE
CASTELNAU-LE-LEZ**

URBANISME ET QUALITÉ DE VIE

Castelnau-le-Lez, le 28 avril 2024

Association « L'observatoire de Castelnau-le-Lez – Urbanisme et Qualité de vie »

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 :

L'objet N°1 de la modification N°4 du PLU de Castelnau-le-Lez :
« Accompagner le renouvellement urbain de l'avenue de l'Europe »

Cette contribution s'interroge sur le respect de deux principes portés par la documentation de présentation de la modification du PLU :

- « adapter le profil urbain de cet axe en y intégrant des ambitions environnementales et paysagères affirmées »
- « moduler les hauteurs des programmes bâtis pour apaiser certains secteurs ».

Cette contribution se limite à ces deux aspects, sachant que nous avons abordé d'autres aspects (inondation, mobilité, stationnement, etc.) dans d'autres contributions.

1. La réalisation de 3 signaux architecturaux (R+9) – sous-secteur 1UB3 pose un réel problème environnemental

La réalisation des 3 signaux architecturaux (R+9) pose un réel problème environnemental que le projet de modification n°4 du PLU de Castelnau évacue sur la base d'un zonage incorrect.

1.1 Problématique de l'impact paysager et architectural

En effet, les avis formulés et motivés des personnes publiques associées au projet de modification n°4 du PLU soulèvent tous la problématique de l'impact paysager et architectural de ces trois émergences :

« Il apparaît nécessaire d'établir et d'analyser l'impact paysager, notamment au regard de la colline du Château d'eau au Nord et de la plaine agricole au Sud, des trois émergences des secteurs dans les lesquels la modification permet de porter les hauteurs de R+3 à R+9 » – Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) – 23 janvier 2023

« L'inscription du projet de la zone 1UB3 dans le paysage avec une hauteur de R+9 risque d'altérer la composition urbaine d'ensemble de ce quartier » – Conseil départemental de l'Hérault – 5 décembre 2022 et 30 novembre 2023

« Les émergences bâties : 3 secteurs sont identifiés le long de l'avenue de l'Europe permettant l'implantation de bâtiments en R+9. Le rond-point Charles de Gaulle, présente déjà des bâtiments de grande hauteur, l'intégration de l'émergence pourrait être possible dans l'expression architecturale de cette entrée de ville. Au niveau du rond-point de l'Aube rouge, les bâtiments formant le tissu urbain sont de l'ordre du R+3, l'accroche urbaine de cette émergence devra être traitée de manière à ne pas créer de rupture urbaine. Cette future émergence sera un marqueur du paysage visible depuis le pont de la D65E1 et aura une incidence sur la silhouette paysagère de Castelnau le Lez » – Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) – 19 décembre 2022 «

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 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. Le projet de modification n°4 du PLU de Castelnau-le-Lez doit être soumis à évaluation environnementale » – Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) – 16 décembre 2022

« Afin de déterminer l'impact visuel et paysager du développement d'émergences le long de l'Avenue de l'Europe des insertions photographiques ont été réalisées. L'émergence du secteur Charles de Gaulle, qui présente déjà des bâtiments de grandes hauteurs, ne modifie pas significativement la silhouette urbaine et le paysage. Depuis la zone agricole située au sud de l'agglomération, les vues sont ouvertes sur le grand paysage et le front urbain constitué par les bâtiments de l'avenue de l'Europe est partiellement visible. L'émergence du secteur Centurions est en grande partie masquée par la végétation. L'émergence du secteur de l'Aube Rouge est plus prégnante dans le paysage, elle crée une rupture urbaine et modifie la silhouette de la ville depuis la plaine, notamment depuis le chemin des Grès. La plaine agricole de Castelnau-le-Lez se caractérise par une prédominance de la viticulture. Les vues sont ouvertes et dégagées sur les coteaux urbanisés de l'agglomération de Castelnau-le-Lez. En arrière-plan, le Pic Saint-Loup est perceptible. Le travail de modulation des volumes et des hauteurs bâtis permet d'offrir des espaces de respiration dans le tissu urbain en maintenant une densité urbaine adaptée à un axe urbain structurant. Toutefois, l'émergence du secteur de l'Aube Rouge au regard de la plaine sud s'intègre difficilement dans le paysage urbain. La MRAe recommande de mieux justifier la nécessité de créer une émergence sur le secteur de l'Aube Rouge. Elle recommande de proposer dans l'orientation d'aménagement et de programmation de l'avenue de l'Europe des principes incitatifs en matière d'intégration paysagère et de qualité architecturale des émergences envisagées pour travailler l'insertion des constructions à la fois sur les vues proches et lointaines du projet » – Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) – 5 janvier 2024

1.2 Une justification Insuffisante

Bien que les avis ci-dessus alertent dans leur analyse sur les impacts paysager et architectural, le rapport de présentation de la modification n°4 du PLU de la commune de Castelnau-le-Lez Justifie, dans sa partie « Incidences sur l'environnement », la création des trois sous-secteurs 1UB3 comme suit :

« En revanche, la possibilité est donnée de construire jusqu'à R+9 en secteur 1UB3, ce qui pourra avoir des incidences notables sur l'environnement en matière d'impacts paysagers au niveau du front bâti de Castelnau-le-Lez en lien avec les covisibilités sur la plaine agricole et viticole au Sud de l'Avenue de l'Europe. Néanmoins, cette coupure bâtie existe déjà, notamment avec la présence de la voie ferrée orientée dans le même axe que l'Avenue de l'Europe, et le développement le long de celle-ci de R+3+ attique la plupart du temps selon les dispositions du PLU actuellement en vigueur.

Toutefois la localisation des secteurs 1UB3 permettant l'édification de bâtiments en R+9 sont positionné pour le secteur le plus à l'ouest au droit du secteur 5UB permettant des hauteurs de R+8. Les futurs bâtiments viendront donc ne dépasser que d'1 niveau l'épannelage existant à proximité. Le secteur 1UB3 à l'est de l'Avenue de l'Europe est quant à lui positionné au droit du futur quartier de Sablassou (zone OAUB au PLU) qui verra à terme s'implanter une opération globale d'aménagement et la future gare TER. Cette proximité avec la future opération d'aménagement permettra de créer un velum digressif en direction de la plaine agricole, limitant l'impact visuel.

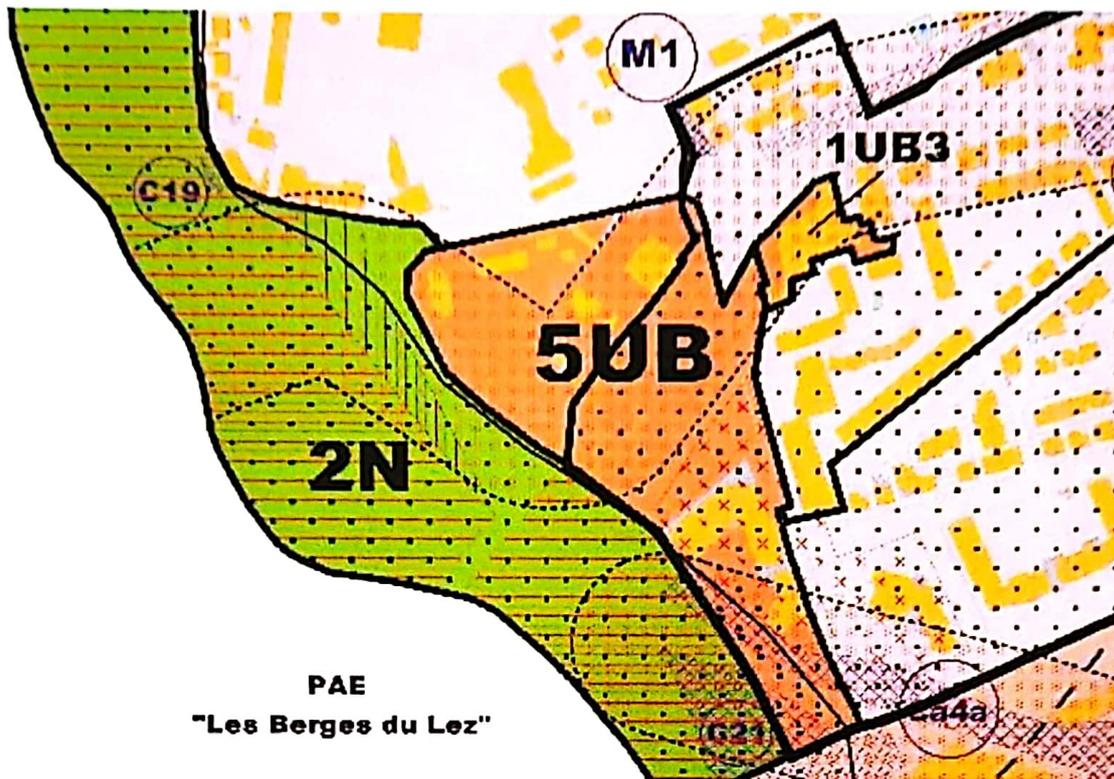
En outre, ce type de construction en R+9 permet de répondre aux besoins en matière de logements que connaît la commune et au-delà l'ensemble de l'est de la Métropole. Cela doit permettre de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles par ailleurs. Seules des incidences négatives potentielles sur les co-visibilités vis-à-vis de la plaine agricole sont possibles selon la localisation de ces bâtiments ».

1.3 Une justification inconsistante du fait d'un zonage erroné

Les émergences dites Centurion et Aube Rouge sont ainsi justifiées par leur positionnement au droit du futur quartier hypothétique de Sablassou (zone OAUB du PLU) permettant de créer un velum digressif en direction de la plaine agricole, limitant l'impact visuel.

Or ces deux sous-secteurs 1UB3 sont situé en réalité directement en limite de la zone agricole :

La carte du zonage du projet de modification n°4 du PLU (Zonage Sud) présente la zone OAUB actuelle, tandis que l'élaboration en cours du PLUI prévoit de la réduire à la zone AU0 comme le montre la comparaison des 2 plans de zonage ci-dessous.



Au regard de l'ensemble des éléments présentés, il est proposé de supprimer, dans le projet de modification n°4 du PLU, la modification intégrant les nouveaux sous-secteurs 1UB3.

2. L'apaisement de certains secteurs : les aménagements sont-ils à la hauteur de l'enjeu ?

2.1 : Le principe de ces aménagements

L'objet N°1 de la modification N°4 du PLU est aussi de « moduler les hauteurs des programmes bâtis pour apaiser certains secteurs ».

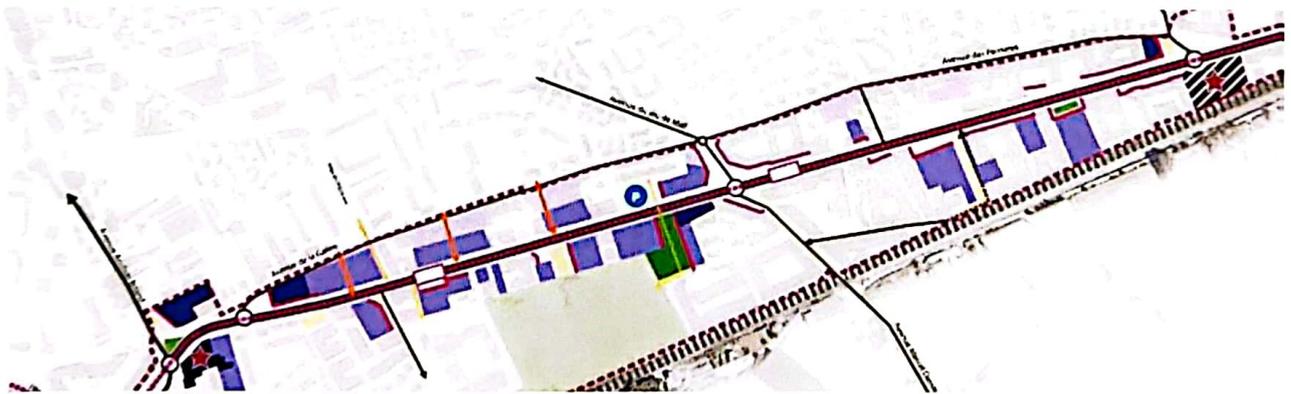
Le secteur concerné, l'Avenue de l'Europe, est toujours « en cours d'analyse » (eca) dans les documents d'étape d'élaboration du « PLUi Climat » de la métropole de Montpellier en date de décembre 2023.



PLUi Climat de Montpellier Méditerranée Métropole – Document d'étape – 12/2023

Les principes d'aménagement du schéma directeur de l'Avenue de l'Europe doivent notamment répondre à la modulation des hauteurs des programmes bâtis pour apaiser certains secteurs.

Le projet de modification du règlement de la zone UB - réduirait les hauteurs d'un niveau, rue des Perrières et l'avenue de la Galine en passant de R+2+A à R+1+A.



Hauteurs projetées sur l'Avenue de l'Europe (page 16 du projet de modification n°4 du PLU)

Dans l'analyse des incidences des modifications sur l'environnement, reprise par le rapport de présentation du projet de modification, il est précisé que la diminution des hauteurs au sein du secteur 1UB1 associé au maintien de la hauteur en secteur 1UB2 (autours des polarités de tramway) permettrait d'apaiser la transition urbaine via un épannelage digressif en direction de la plaine agricole.

2.2 Les mesures proposées sur la rue des Perrières et l'Avenue de la Galine

L'analyse de l'épannelage existant des constructions sur les parcelles situées au sud de la rue des Perrières et de l'avenue de la Galine, abaissées dans le projet de modification du règlement à R+1+A de même que dans de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de l'Avenue de l'Europe, permet d'apprécier l'intérêt de la démarche.

2.2.1 Rue des Perrières

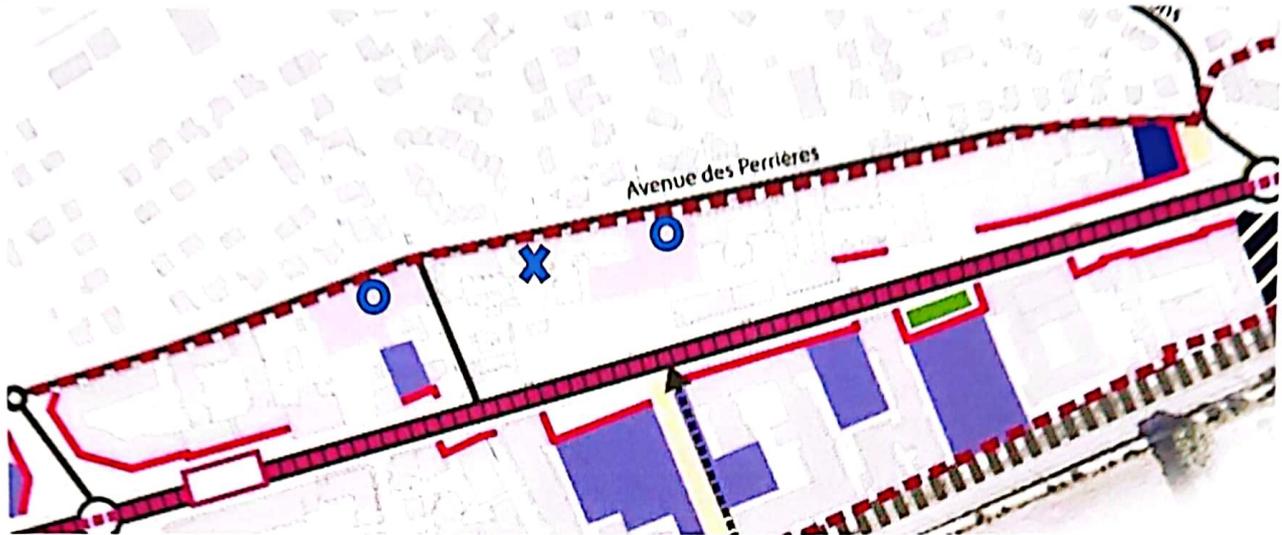


Schéma d'aménagement – OAP « Avenue de l'Europe » - Rue des Perrières

Deux îlots ont été sélectionnés pour être urbanisés en R+1+A au lieu de R+2+A.

Le premier îlot est composé de quatre villas situées au débouché de l'allée des Sablons, à savoir les parcelles CM326, CM327, CM328, CM347 et CM348 pour un total de 2 025 m².

Le second îlot est composé des parcelles CM248, CM358, CM359 et CM374 pour un total de 1 929 m². Or la parcelle CM374 qui représente plus de la moitié de la superficie de l'îlot a déjà fait l'objet du permis de construire en date du 18 juin 2019 pour la construction en cours de trente logements en R+2+A.

Compte tenu de cette situation, l'intérêt de cet îlot en vue d'apaiser l'environnement n'a plus de sens.

Il convient de noter que la parcelle CM200 d'une surface de 421 m² est également toujours composé d'une villa et non identifié dans le schéma pour une diminution de l'urbanisation. Cette parcelle CM200, 6 rue des Perrières, d'une surface de 421 m², a fait l'objet d'un permis de construire délivré récemment. Cette parcelle aurait pu bénéficier d'un sursis à statuer afin de participer à la réalisation de l'objectif d'apaisement de la zone.

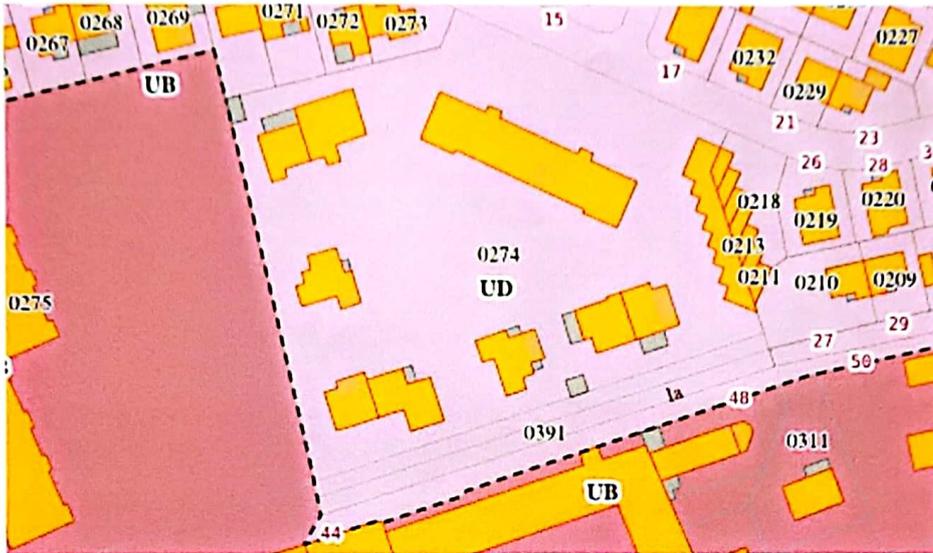
Mis à part cette parcelle et la CM286 de la BNP, prévue selon le projet de modification du PLU en R+3+A, située rond-point dit des Centurions, toutes les autres parcelles en bordure sud de la rue des Perrières ont été urbanisées en R+2+A.

Sur cette rue des Perrière, l'objectif de la modification n°4 du PLU « d'apaisement urbain » n'est plus réaliste.

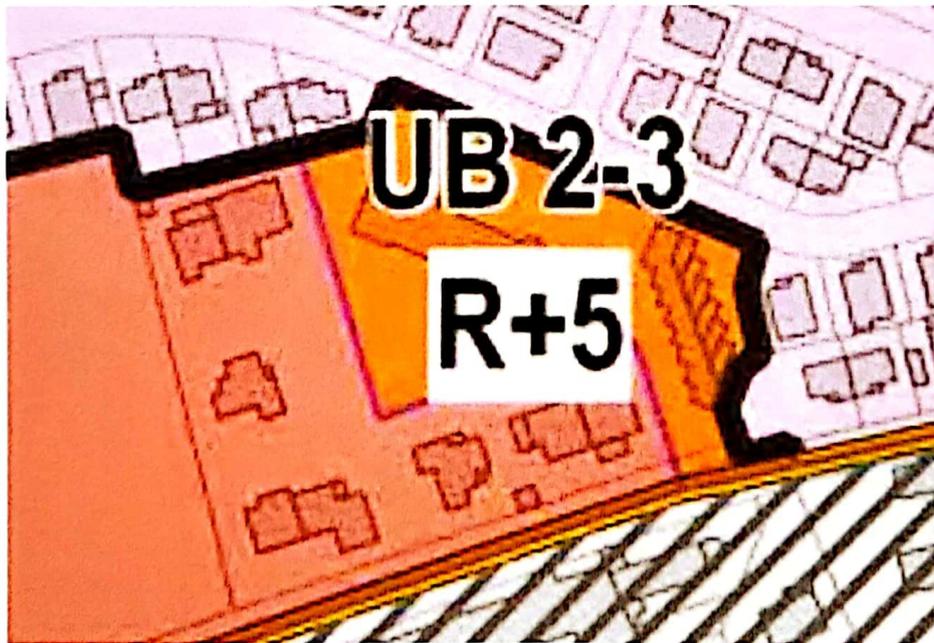
2.2.2. Avenue de la Gallne

La volonté d'apaiser l'avenue de la Gallne et la justification de l'apaisement de la transition urbaine exposé dans le projet de modification n°4 du PLU se heurte à la proposition inscrite dans le document d'étape du PLUI Climat Métropolitain mis à disposition en décembre 2023.

En effet, la comparaison entre le PLUI Climat (à l'étude) qui modifie le foncier de la résidence Le Mail (R+5 et R+3) située sur l'avenue de la Gallne et le projet de modification du PLU de Castelnau qui souhaite remplacer le R+2 +A en R+1 montre une incohérence dans la recherche de l'apaisement de la zone.



PLU actuel



PLUi Climat de Montpellier Méditerranée Métropole – Document d'étape – 12/2023

Par ailleurs, il convient d'analyser le choix des parcelles retenues pour contribuer à l'apaisement de cette avenue de la Galine.



Schéma d'aménagement – OAP « Avenue de l'Europe » - Avenue de la Galine

Trois îlots ont été sélectionnés pour être urbanisés en R+1+A au lieu de R+2+A.

Le premier îlot est composé de la parcelle CL393 sur laquelle est située le magasin NETTO d'une superficie de 4 297 m². La limitation en R+1+A ne concerne que la petite partie nord située au niveau du rond-point reliant l'avenue de la Galine et la rue des Perrières. Le reste de la parcelle est prévue en R+3+A.

Le deuxième îlot est composé de la façade nord de la parcelle CL306, 48 Avenue de la Galine, d'une superficie de 2 819 m² occupée par un bâtiment de type garage.

Un troisième îlot est composé de sept villas situées les parcelles CL287, CL290, CL291, CL296, CL299, CL365 et CL411, entre le 20 et le 36 de l'Avenue de la Galine) pour un total de plus de 3.000 m².

Il convient de noter que les parcelles CL309, CL310 et CL311 d'une surface totale de 1 204 m² (44 avenue de la Galine) sont également toujours composées de deux villas au niveau de l'entrée de la résidence Le Mail et non identifiées dans le schéma pour une diminution de l'urbanisation. Il est profondément regrettable que ces parcelles aient fait l'objet d'un permis de construire délivré récemment. Ces parcelles auraient pu bénéficier d'un sursis à statuer afin de participer à la réalisation de l'objectif d'apaisement de la zone.

Pareillement, les parcelles BA111, BA113, BA170 et BA211 d'une surface totale de plus de 1 500 m² sont curieusement identifiées en R+2+A alors que ces parcelles auraient aussi pu contribuer à l'apaisement de la zone en étant identifiées en R+1+A.

Il aurait convenu de compléter le périmètre de l'OAP avenue de la Galine de telle sorte qu'elle englobe toutes les parcelles susceptibles de faire l'objet de renouvellement urbain en les limitant à une hauteur de R+1+A.

Nous pouvons constater que la surface concernée par la limitation de hauteur à R+1+A est très limitée, soit environ 6300 m².

3. Retravailler les alignements

Le projet de modification du PLU est justifiée au titre du principe d'aménagement du schéma directeur de l'Avenue de l'Europe de retravailler les alignements le long de l'avenue afin de « casser » la linéarité de l'Avenue, notamment en imposant des reculs pour redonner des espaces de respirations le long du tramway.

Il est proposé à la fois de maintenir certains fronts bâtis en alignement sur l'espace public en continuité des principes d'aménagement historiques mais également d'imposer des reculs à certaines constructions pour élargir les espaces libres, permettre le développement d'espaces verts et résidentialiser certains pieds d'immeuble.

Les reculs d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont ainsi indiqués dans le schéma d'aménagement de l'OAP.

Ces reculs appellent plusieurs remarques :

- Les parcelles CM195, CM362 et CM426 situées au débouché de la rue des Tulipes sur l'avenue de l'Europe et d'une traversée piétonne de la plateforme de la ligne 2 de tramway (Arrêt La Galine) pourraient comme la parcelle CM238 faire l'objet d'un recul intéressant.
- Le recul impactant la parcelle AS224 s'avère inutile à la suite de la construction d'un immeuble de 32 logements collectifs autorisée par un permis de construire le 29 juin 2020 et un modificatif le 10 novembre 2020.
- L'îlot en pointe du rond-point de Bruxelles (Lycée agricole Honoré de Balzac) à l'allée de l'Honneur présente la caractéristique de ne pas avoir subi d'importantes mutations depuis 2007. Il serait intéressant de proposer un recul sur l'ensemble de l'îlot par rapport à l'avenue de l'Europe.
- Le recul impactant les parcelles AY204, AY206, AY208, AY240 et AY242 au niveau de l'arrêt Clairval de la ligne 2 de tramway mériterait d'être linéaire et non réduit au niveau de parcelles AY206 et AY208.

Les reprises d'alignement repérées ne pourront permettre d'atteindre l'objectif défini dans l'OAP d'aménagement de l'Avenue de l'Europe qu'à la condition que tous les reculs envisagés le soient suffisamment pour qu'ils puissent être aménagés en îlot de fraîcheur.

Par ailleurs, résidentialiser les pieds d'immeuble reviendrait à supprimer des espaces commerciaux qui devaient participer au bien-être des résidents de la zone.

Conclusion

Par délibération N°2021/06-02 du 29 juin 2021, le Conseil Municipal de Castelnau-le-Lez a approuvé « l'instauration du périmètre d'étude sur le secteur de l'Avenue de l'Europe/Aube Rouge ».

Ce périmètre d'étude a été instauré dans le but de ne pas compromettre la cohérence des aménagements à venir dans le cadre des travaux préparatoires au futur PLUi de la Métropole.

« Ce périmètre d'étude permet déjà à la commune d'opposer des sursis à statuer aux demandes d'autorisation d'urbanisme ou d'installations qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement », quand elle le veut.

Même si le « sursis à statuer » ne peut excéder une durée de deux ans, la commune n'apporte pas la preuve de sursis prononcés sur le secteur de l'avenue de l'Europe qui pourraient tomber avant l'adoption du PLUi de la Métropole de Montpellier.

L'analyse ci-dessus tend à montrer, qu'au-delà d'une impossibilité à atteindre les objectifs fixés par la modification n°4 du PLU de Castelnaud, il existe une réelle incohérence entre le projet de modification et le PLUi en cours d'étude.

Cela nous amène à penser qu'il serait sage d'appliquer la délibération du 29 juin 2021 dans la mise en place d'un périmètre d'étude en attendant la finalisation du PLUi et de s'en remettre au PLUi pour réaliser cet aménagement et dans l'attente d'utiliser l'outil du sursis à statuer.

Il convient de noter que le projet de modification du PLU porte fortement atteinte au paysage de la commune et n'est donc pas en cohérence avec son PADD, dans l'orientation n°4 « Préserver et valoriser les paysages, les espaces naturels et agricoles ».

Cette démarche s'apparente à un changement des orientations définies au PADD et donc relèverait d'une révision du PLU et non d'une modification. Ce qui renforce la nécessité d'attendre la mise en place du PLUi (qui est une révision)

Pour ces raisons et l'ensemble des points développés précédemment, il est donné un avis défavorable à l'objet n°1 de cette modification.

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".