

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 :

Le projet de modification n°4 du PLU de Castelnau le Lez pose, en sa page 13, les 5 enjeux définissant les principes d'aménagement proposés dans le cadre du renouvellement urbain de l'Avenue de l'Europe.

L'enjeu n°5 précise notamment « **Moduler les hauteurs des programmes bâtis pour apaiser certains secteurs et créer une animation de l'avenue par l'émergence de 3 signaux architecturaux (R+9) ».**

1. Un existant basé sur une harmonie dans les hauteurs.

La commune de Montpellier a réservé la construction de tours à sa lisière ou en les intégrant à un ensemble existant comme cela a été fait dans le nouveau quartier de Richter.

Par contre, dans le centre ville, une belle harmonie a été conservée en limitant les hauteurs des constructions comme cela a été fait à Antigone où aucun bâtiment ne dépasse son voisin en hauteur.

C'est, me semble-t-il, le même principe fondateur qui avait été retenu dans le cadre du projet de renouvellement urbain de 2006.

Les permis de construire délivrés depuis l'ont été dans cet esprit de précision linéaire qui respectent une certaine hauteur, à savoir R+3+A, R+2+A.

2. La remise en question des principes fondateurs

Le projet de modification n°4 du PLU pose « ... *sans vouloir remettre en question les principes fondateurs du projet de renouvellement urbain de 2006, ce projet propose d'infléchir certaines tendances pour adapter le profil urbain de cet axe structurant...* »

Pourtant, alors que les immeubles construits le long de l'avenue de l'Europe sont du type R+3+A, la décision de construire une tour de 9 étages semble presque irrationnelle. Il ne s'agit plus d'infléchir les « principes fondateurs ». **La volonté exprimée est de remplacer les « principes fondateurs par un nouveau schéma urbain et architectural de la commune.**

3. Ajouter des nuisances aux nuisances. Où est la recherche d'apaisement ?

3.1 Surdensification de l'Avenue de l'Europe

Comme cela a déjà été dit, l'Avenue de l'Europe, axe structurant de l'Est Montpelliérain, reçoit un trafic très important entraînant des blocages réguliers sur cet axe. En effet, les heures de pointe, de 7h30 à 9h30 et de 17h00 à 18h30 du lundi au vendredi, voient des embouteillages accrus sur toute l'Avenue de l'Europe :

- place Charles de Gaulle , nœud routier entre le sud et le nord de la commune,
- place de la Galine, passage à niveau de l'Avenue Marcel Dassault et arrêt de tram La Galine,
- place de Rome, avec l'arrêt de tram Centurions.

Concernant ce dernier secteur, rond-point de Rome, l'achèvement de **l'Eden**, situé sur le rond-point de Rome (arrêt de tram des centurions) , prévu pour 2023, reste partiel avec 64 appartements encore en attente de finalisation. De même, **CastelNow**, sis au 1850 Avenue de l'Europe (arrêt de tram des Centurions) qui aurait dû être prêt en 2023, reste inhabité, avec 96 logements en attente. **Situés sur le rond-point de Rome ou à un jet de pierre de ce rond-point, peut-on imaginer que l'arrivée du trafic correspondant à ces nouveaux habitants, ne puisse pas engorger un peu plus cette avenue ?**

3.2. la surdensification de l'Avenue de l'Europe peut-elle répondre au besoin d'apaisement de la zone ?

Le projet de modification n°4 du PLU précise en page 13 « *Le schéma directeur du renouvellement urbain de l'Avenue de l'Europe visait à réinterroger certains principes d'aménagement traduits dans le PLU de Castelnau le Lez. Sans vouloir remettre en question les principes fondateurs du projet de renouvellement urbain de 2006, ce schéma directeur propose d'infléchir certaines tendances pour adapter le profil urbain de cet axe structurant....* »

Une des réponse proposée par le projet consiste à autoriser la construction de 3 résidences « SIGNATURE » d'une hauteur de R+9, 1 au niveau de la place Charles de Gaulle, 1 au niveau du rond-point de Rome (arrêt de tram des Centurions), 1 au niveau de Sablassou-Aube rouge.

Analysons plus particulièrement la nouvelle résidence « SIGNATURE » faisant face à l'Avenue des Centurions. Celle-ci prendra forme au niveau du centre commercial des Arcades existant, sur le rond-point de Rome (arrêt Centurion). Sa construction accueillera entre 120 et 130 logements. Et conséquence majeure, elle nécessitera le stationnement d'environ 130 véhicules.

L'arrivée supplémentaire de ces véhicules est elle une réponse adaptée aux problèmes de mobilité et de stationnement du secteur ? **Comment ces véhicules vont-ils pouvoir s'intégrer au trafic existant sur un rond-point où les trams circulent aux heures de pointe toutes les 5 minutes ?**

Le même constat peut-être fait dans les deux autres secteurs où est envisagée la construction de tours.

4. Une proposition

Même si toute construction supplémentaire sur l'Avenue de l'Europe est à proscrire, pourquoi le projet de modification n°4 du PLU n'envisage-t-il pas de limiter la hauteur des 3 tours « SIGNATURE » au niveau des constructions actuelles ? Est-il besoin « *d'une émergence de 3 signaux architecturaux en R+9 pour animer cette avenue* » ?

L'idée développée dans le projet de modification n°4 du PLU est de marquer un signal pour rompre la monotonie que l'urbanisation réalisée a fait naître.

Toutefois, la perception de ce signal nécessiterait d'avoir un recul, recul inexistant sur l'Avenue de l'Europe. Compte tenu du positionnement de ces tours en un point bas de Castelnau, seules les maisons individuelles riveraines situées en point haut de la commune pourrait en « bénéficier ».

Le manque de réponses appropriées pour adapter le profil urbain de cet axe structurant (l'Avenue de l'Europe) porté par le projet de modification n°4 du PLU et Au-delà, la remise en cause des principes fondateurs du projet de renouvellement urbain de 2006, ne nécessite-t-elle pas qu'en lieu et place d'une modification du PLU actuel de Castelnau le Lez, soit mis en place une révision de ce PLU ?

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.