

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

Commune de CASTRIES



ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION DE PROJET PORTANT SUR L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET IMMOBILIER « LES LAVANDIÈRES » EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CASTRIES

Application de l'arrêté du Préfet de l'Hérault N° 2020-I-045 du 16 janvier 2020

Monsieur Alain de BOUARD, Commissaire Enquêteur

TITRE 1

Rapport du Commissaire Enquêteur

Sommaire

I.	GÉNÉRALITÉS	3
1.	Introduction	3
2.	Présentation du village	3
3.	Le diagnostic communal (source : INSEE et rapport de présentation)	4
4.	Contexte territorial	5
5.	Historique du Plan Local d'Urbanisme	5
6.	La protection des monuments historiques et de leurs abords	6
II.	LE PROJET	7
1.	Présentation sommaire du projet « les Lavandières »	7
2.	Situation par rapport au PLU de la commune	7
3.	Situation par rapport aux documents d'ordre supérieur (SCoT et PLH)	8
4.	Le Cadre Juridique	8
5.	La procédure	9
6.	Objet de l'enquête	9
7.	Composition du dossier	9
III.	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	10
IV.	DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	11
V.	CLÔTURE DE L'ENQUÊTE	12
VI.	ANALYSE DES OBSERVATIONS	12
1.	Les observations reçues sur le site dématérialisé	12
2.	Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des réponses de la mairie	12
3.	Procès Verbal de Synthèse des Observations	13
VII.	Note concernant la procédure de remise du rapport du commissaire enquêteur	14

I. GÉNÉRALITÉS

1. Introduction

Porteur de projet : mairie de Castries représentée par son maire, Mr Gilbert PASTOR, 4 avenue de la Promenade, 34160 CASTRIES

Autorité organisatrice de l'enquête publique : Préfecture de l'Hérault

Cabinets d'études :

- SCE Montpellier, Les Belvédères - Bât.B, 128 avenue de Fès, 34080 MONTPELLIER
- SOCOTEC, Agence Environnement Méditerranée, la Bastide Blanche RN113, 13745 VITROLLES.

2. Présentation du village

Le village de Castries est situé dans le département de l'Hérault à une douzaine de kilomètres à l'Est de Montpellier (annexe 1).

La superficie de la commune est de 2 405 hectares ; son altitude varie entre 20 et 154 mètres.

Le site de Castries montre des traces d'une occupation néolithique

La commune doit son nom à un ancien castrum romain installé dès le Ier siècle au sommet de la colline pour surveiller la voie Domitienne, voie romaine construite pour relier l'Italie à la péninsule Ibérique.

Un château est mentionné sur le site dès la fin du XIème siècle. En 1495, la famille de La Croix achète la baronnie de Castries à Jean de Pierre de Pierrefort. Vers 1520, l'ancien château fort est rasé et reconstruit sur les bases du château actuel, dont l'histoire pendant cinq siècles va être étroitement liée à celle du village.

Classé monument historique en 1966, ce château est agrémenté d'un jardin à la française dessiné par André Le Nôtre, jardinier de Louis XIV. Pour alimenter ce jardin, la construction d'un aqueduc fut nécessaire. Construit en 1676, il est signé Pierre-Paul Riquet, bâtisseur du canal du Midi. Il relie les sources de Fongrand à Guzargues, sur un parcours de 7 km dont 1,8 km en voies aériennes. Ses arches élégantes peuvent être admirées en suivant les sentiers de promenade de la commune.

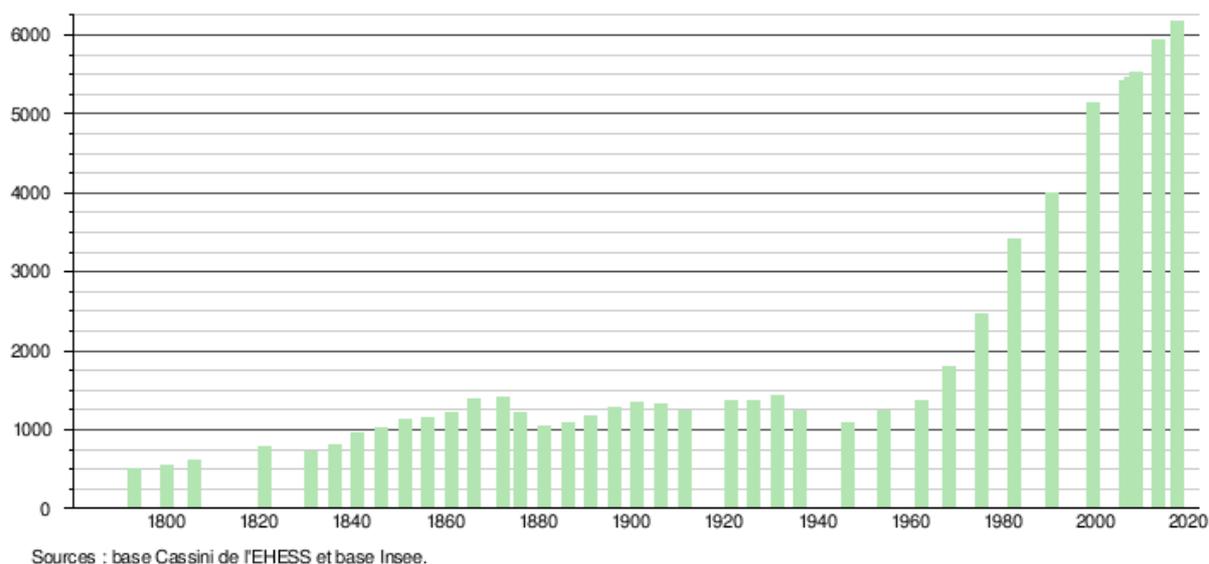
Les environs de Castries sont parsemés de carrières. La roche extraite est un calcaire de 20 millions d'années (datant du Miocène) d'une belle couleur jaune pâle. Cette pierre est utilisée à de nombreux endroits du département : la promenade du Peyrou à Montpellier, ou encore à la cathédrale de Maguelone...

Jusqu'en 2019 le territoire de la commune était traversé par la route départementale D 610 reliant Montpellier à Alès. Ce sont près de 15.000 véhicules qui traversaient le centre ville chaque jour. A l'initiative du Conseil Départemental une déviation a été mise en service en 2019, contournant la ville par le sud.

3. Le diagnostic communal (source : INSEE et rapport de présentation)

L'évolution de la démographie fait apparaître une forte croissance au cours des années 1960 à 2.000, puis une relative stabilisation (croissance annuelle d'environ 1,5% à partir de 2010).

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2019
population	1.791	2.461	3.419	3.992	5.146	5.423	5.811	6.105	6.214
Variation annuelle en %		4,7	4,8	2	2,9	0,8	1,4	1	



L'accroissement démographique s'explique principalement par un solde migratoire fort, le solde naturel local étant très faible.

La répartition de la démographie par tranches d'âge fait apparaître un relatif vieillissement de la population

années	2016	%	2011	%
Ensemble	6.105	100	5.811	100
0 à 14 ans	1.131	18,5	1.093	18,8
15 à 29 ans	892	14,6	896	15,4
30 à 44 ans	1.113	18,2	1.123	19,3
45 à 59 ans	1.378	22,6	1.295	22,3
60 à 74 ans	970	15,9	898	15,4
75 et plus	621	10,2	507	8,7

Comme au niveau national, la taille des ménages poursuit sa tendance à la baisse au cours des dernières années passant de 2,9 personnes par logement en 1990 à 2,3 en 2016.

Cette évolution entraîne une demande accrue pour des résidences de petite taille.

Une centaine de ménages castriotes ont déposé une demande de logement locatif social alors que le parc existant est faible (9,72 % du parc total en 2016).

4. Contexte territorial

La commune est située dans l'arrondissement de Montpellier, le département de l'Hérault, la région Occitanie.

Castries fait partie des 31 communes qui constituent la métropole « *Montpellier Méditerranée Métropole* ». Cette métropole exerce de plein droit la compétence d'urbanisme en lieu et place des communes membres (article L5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Les relations entre la métropole et ses communes membres ont fait l'objet, dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, d'une Charte de Gouvernance adoptée par le conseil métropolitain au cours de sa séance du 22 juillet 2015. Le chapitre 3 de ce document précise les principes mis en œuvre dans le cadre des évolutions des PLU communaux dans une phase transitoire avant que le PLUi ne soit exécutoire (annexe 2).

La commune est couverte par un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) approuvé en 2006. La métropole M3M a engagé la révision de ce SCoT en 2015.

Le projet de SCoT a été arrêté par le conseil métropolitain le 19 juillet 2018. Il a été soumis à une enquête publique qui s'est déroulée du 21 novembre 2018 au 4 janvier 2019. Suite à l'avis favorable de la commission d'enquête, le SCoT a été approuvé par délibération du conseil métropolitain le 18 novembre 2019. Concernant la commune de Castries le SCoT prévoit les extensions urbaines représentées en annexe 3 (mixte niveau d'intensité intermédiaire pour la zone 1, mixte niveau d'intensité inférieure pour les zones 2 et 3)

Lors de sa séance du 18 novembre 2019, le conseil de la métropole a adopté son Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2019 à 2024. Le programme d'actions territorialisé concernant la commune de Castries est présenté en annexe 4.

5. Historique du Plan Local d'Urbanisme

Par délibération en date du 29 juillet 2010, le Conseil Municipal de Castries a approuvé la révision de son Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Par jugement rendu le 28 Mars 2013 et par ordonnance en rectification du 26 avril 2013, le Tribunal Administratif de Montpellier a prononcé l'annulation partielle du PLU. La délibération en date du 29 juillet 2010 n'a toutefois été annulée qu'en tant seulement qu'elle approuvait des modifications intervenues postérieurement à l'enquête publique, consistant à réduire certains espaces boisés classés et à modifier le règlement de la zone UA et du secteur UD3.

Suite à cette annulation partielle, le Conseil Municipal de Castries, par délibération en date du 27 mai 2013, a de nouveau approuvé le Plan Local d'Urbanisme en y réintégrant, pour les points ayant fait l'objet de l'annulation partielle, la rédaction du PLU arrêté le 9 décembre 2009.

La modification n°1 du PLU, approuvée le 27 mai 2013, n'a pas concerné les points du PLU ayant fait l'objet de l'annulation partielle

La seconde modification du PLU, approuvée le 3 décembre 2013, a quant à elle porté sur la restauration des dispositions du règlement du PLU approuvé le 29 juillet 2010

Le PLU a par ailleurs fait l'objet d'une mise en compatibilité avec le projet de déviation Sud de Castries,

La modification n°3 du PLU de CASTRIES adoptée par délibération du 31 mars 2015 du conseil de la Métropole, devenue compétente en matière d'urbanisme, a porté essentiellement sur le règlement; elle avait pour principaux objets:

- la mise en conformité du PLU avec les dispositions de l'article 157 de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi ALUR) qui supprime notamment la possibilité pour les PLU de fixer une taille minimale des terrains constructibles et un Coefficient d'Occupation des Sols;
- l'identification de secteurs et éléments remarquables à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme;
- la maîtrise des règles de constructibilité en cas de divisions foncières (celles-ci étant par ailleurs encouragées par la suppression du COS);
- l'encadrement de l'application de la servitude de mixité sociale instaurée en zones urbaines et zones d'extension urbaine en application de l'article L. 123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, en cas de divisions foncières successives;
- l'actualisation des références réglementaires ayant évolué depuis l'approbation du PLU;
- l'adaptation d'un certain nombre de dispositions réglementaires visant notamment à en préciser les conditions d'application ou à en améliorer l'application au regard des caractéristiques du tissu urbain communal ou des projets communaux (Zone d'Aménagement Concerté des Saurèdes notamment).

Cette modification n°3 du PLU a porté également sur:

- la mise à jour de la fiche de la servitude d'utilité publique T1 relative aux chemins de fer et de la fiche I3 relative aux canalisations Gaz Haute Pression;
- l'intégration à l'annexe «6.4 –Périmètres particuliers» des plans des éléments et secteurs remarquables au titre de l'article L. 123-1-5 III du Code de l'Urbanisme, soumis à permis de démolir et auxquels fera référence le règlement du PLU et de la délibération du Conseil Municipal en date du 9 juillet 2012 instaurant un périmètre d'étude au sens de l'article L. 111-10 (devenu l'article L 424-1) du Code de l'Urbanisme sur le site du Cœur de village.

6. La protection des monuments historiques et de leurs abords

La commune comporte plusieurs monuments historiques classés (un aqueduc, vestiges de l'ancienne église, château, parc et jardin) ou inscrits à l'inventaire (pont sur la Cadoule, vestiges archéologiques).

Conformément aux dispositions du code du patrimoine (articles L621-30 et 31), sur proposition de l'architecte des bâtiments de France et après enquête publique, le conseil municipal a approuvé, lors de sa séance du 29 juillet 2010, les nouveaux périmètres de protection des monuments historiques. Ces périmètres ont été intégrés à la 3^{ème} révision du PLU au titre des servitudes d'utilité publique (annexes 5 et 6).

II. LE PROJET

1. Présentation sommaire du projet « les Lavandières »

La commune de Castries connaît une évolution de ses besoins. Elle doit faire face d'une part à sa dynamique démographique et d'autre part aux obligations imposées par le SCoT et le PLH en matière de production de logements, dont des logements locatifs sociaux.

Pour répondre à ces besoins la commune souhaite mettre en œuvre une opération à dominante d'habitat, avec environ 350 logements, dont un tiers de logements locatifs sociaux. Cette opération se situe en entrée de ville ouest, elle permettra de combler une dent creuse dans le tissu urbain et d'améliorer la circulation entre les quartiers ouest et le centre de la commune. Voir en annexe 7 le plan de situation du projet.

Outre les logements, le projet prévoit la création d'une crèche, d'une résidence pour personnes âgées, des services divers (brasserie, salle communale, locaux commerciaux).

2. Situation par rapport au PLU de la commune

Le document d'urbanisme en vigueur est le PLU de la commune de Castries puisque le PLUi de la métropole Montpellier Méditerranée Métropole est en phase d'élaboration.

Le site du projet est classé par le PLU actuellement exécutoire en zone IIAU3, pour cette zone le règlement du PLU précise qu'est interdite « *Toute construction réalisée hors d'une opération d'ensemble portant sur la totalité du secteur IIAU3 et incompatible avec l'orientation particulière d'aménagement figurant au dossier de PLU* ». La zone IIAU3 comprend un sous-secteur IIAU3a, situé au nord du projet. Ce sous-secteur a été exclu du projet pour des questions de temporalités : ce sous-secteur IIAU3a est déjà urbanisée et accueille un supermarché et une station service de carburants. La mise en place d'un projet sur ce sous-secteur nécessitera une temporalité plus longue, car les enjeux de réalisation sont plus complexes. Le site du projet et l'emprise du supermarché doivent être désignés par des zonages dissociés, plus en accord avec les enjeux de chaque secteur.

Le projet est donc incompatible avec le PLU en l'état pour les motifs suivants:

- Le PADD, dans son orientation « *Mettre en œuvre une politique de l'habitat permettant de relancer la dynamique démographique de la commune et de maintenir une structure équilibrée de la population* », précise aussi que ce secteur doit être renouvelé dans le cadre d'une opération d'ensemble, incluant le sous-secteur IIAU3a. Ce document devra aussi être modifié pour préciser que la réalisation du projet sera uniquement sur la zone IIAU3.
- Une OAP a déjà été dessinée sur ce secteur mais elle ne correspond plus au projet programmé par la mairie. L'OAP existante s'étend sur la zone IIAU3 et IIAU3a avec une programmation différente de celle du projet. Elle sera donc modifiée pour s'adapter au projet.

- Le projet ne concerne que le secteur IIAU3 et ne comprend pas la zone IIAU3a. Il ne représente donc pas une « opération d'ensemble sur la totalité du secteur IIAU3 ». Un nouveau zonage devra règlementer le secteur IIAU3a afin de différencier ces deux secteurs de renouvellement urbain. Le règlement graphique sera modifié pour intégrer cette évolution du zonage : le secteur IIAU3a devenant une nouvelle zone IIAU4, le reste de la zone IIAU3 conservant son appellation.
- Dans l'article 10 du règlement actuel concernant la zone IIAU3, la hauteur maximale autorisée est de 11 mètres, or les bâtis programmés sur le projet auront une hauteur d'environ 15 mètres. De plus, dans ce règlement les attiques sont autorisés avec un angle de 45° par rapport à la façade tandis que dans le projet les attiques seront généralisés à tous les bâtiments, avec un angle supérieur à 45°. Ces règles sont donc à modifier ou à supprimer pour réaliser le projet en l'état.
- Les articles 6 et 8 du règlement concernant l'implantation des bâtis ne sont pas en accord avec le projet.

3. Situation par rapport aux documents d'ordre supérieur (SCoT et PLH)

Le SCoT approuvé par délibération du conseil métropolitain le 18 novembre 2019 classe le secteur du projet en zone d'extension urbaine d'intensité intermédiaire (surface de plancher de 4.000M² minimum par hectare, 30 logements minimum par hectare).

Les impératifs concernant ce secteur sont les suivants :

- Conserver les aspects paysagers et les cônes de vue vers les éléments remarquables aux alentours ;
- Prendre en considération les aménités architecturales environnantes (Pont de la Cadoule, château, centre ancien...) ;
- Prendre les mesures nécessaires à la réalisation de cheminements piétons sécurisés ;
- Maintenir une part conséquente d'espaces libres végétalisés ;
- Maîtriser le débit d'écoulement des eaux pluviales et les crues de la Cadoule.

Le PLH adopté par le conseil métropolitain le 18 novembre 2019 fixe les objectifs de production pour chaque commune pour la période 2019 à 2024. Concernant Castries, ce programme prévoit la construction de 480 logements dont 300 sur le site correspondant au projet « Les Lavandières ». Une part minimum de 33% est prévue pour les logements locatifs sociaux (annexe 4).

4. Le Cadre Juridique

Au vu des éléments exposés ci-dessus, le PLU actuellement exécutoire empêche la mise en œuvre de ce projet.

Dans cette situation, l'article L153-54 du code de l'urbanisme stipule que l'opération ne peut intervenir que si :

- L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence

- Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement Public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées.

Il convient de noter que l'enquête publique mentionnée n'est pas une enquête publique unique au sens de l'article L123-6 du code de l'environnement. Elle doit donc faire l'objet d'un rapport unique et d'un seul avis motivé du commissaire enquêteur.

L'article L300-6 du code de l'urbanisme prévoit d'autre part que lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale.

5. La procédure

Par délibération du 5 avril 2017 le conseil municipal de la commune de Castries a pris acte de l'engagement par le maire de la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU.

Cette opération étant soumise à une évaluation environnementale et entrant dans le champ d'application de la concertation préalable prévue par le code de l'environnement (articles L 121-15-1 et suivants), la commune a organisé une concertation qui s'est déroulée du 6 novembre au 6 décembre 2018. Le bilan de cette concertation a été dressé par le conseil municipal lors de sa séance du 10 avril 2019. Ce même conseil a autorisé le maire à poursuivre la procédure de déclaration de projet.

Afin d'examiner de façon conjointe les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU, une réunion s'est tenue le 1^{er} octobre 2019 avec la participation des différents partenaires du projet. Cette réunion a fait l'objet d'un procès verbal (annexe 8).

Par délibération du 3 octobre 2019, le conseil municipal a arrêté le projet tel que présenté en prenant acte du fait que la Mission Régionale d'Autorité environnementale n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti. Il a autorisé le maire à demander au préfet le lancement de l'enquête publique prévue par la réglementation.

6. Objet de l'enquête

Par courrier enregistré le 17 décembre 2019 le Préfet de l'Hérault a demandé au Président du tribunal administratif de Montpellier la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique préalable à la déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet immobilier « les Lavandières » emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castries.

7. Composition du dossier

1. Partie 1 : Notice explicative du projet et de son intérêt général
2. Partie 2 : Pièces relatives à la mise en compatibilité du PLU
3. Autorisation environnementale
 - 3.1. Résumé
 - 3.2. Dossier
4. Annexes
 - 4.1. Délibération du conseil municipal du 5 avril 2017

- 4.2. Délibération du conseil municipal du 10 avril 2019
- 4.3. Délibération du conseil municipal du 3 octobre 2019
- 4.4. Information de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale
- 4.5. Procès verbal de l'examen conjoint avec les PPA du 1^{er} octobre 2019
- 4.6. Avis de la chambre d'agriculture
- 4.7. Bilan de la concertation
- 4.8. Arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique
- 4.9. Avis d'enquête publique

III. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Suite à la demande du préfet de l'Hérault, le vice président du tribunal administratif de Montpellier a désigné M. Alain de BOUARD en qualité de commissaire enquêteur (ci-après désigné par le « CE ») par une décision du 17 décembre 2019 (annexe 9).

Une réunion préparatoire s'est déroulée le 8 janvier 2020 en préfecture de l'Hérault à laquelle ont participé :

- Mesdames Martine BERRI et Stéphanie POUTRAIN bureau de l'environnement de la préfecture de l'Hérault ;
- Mr Jérôme BENOIT, DGS de la mairie de Castries ;
- Mme Dominique DEXET, DGS adjointe, direction de l'urbanisme de la mairie de Castries ;
- Le commissaire enquêteur.

Cette réunion a permis de préparer les différents éléments de l'enquête publique : projet d'arrêté préfectoral, avis d'enquête, composition du dossier, organisation des permanences du CE.

En réponse à une interrogation du CE sur l'exercice par la préfecture de l'organisation de l'enquête publique, Mme BERRI a précisé qu'aux termes de l'article L153-55 du code de l'urbanisme, l'enquête publique est réalisée par l'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la déclaration de projet ou la procédure intégrée est engagée par une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune. Dans le cas présent, c'est la commune de Castries qui a engagé la procédure alors que la compétence urbanisme est exercée par la métropole Montpellier Méditerranée Métropole.

Le CE a rappelé que l'enquête porte à la fois sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU, mais n'est pas une enquête publique unique au sens de l'article L 123-6 du code de l'environnement.

Une deuxième réunion préparatoire s'est déroulée le 15 janvier 2020 en mairie de Castries et sur les lieux du projet avec la participation du maire de Castries, M. Gilbert PASTOR, de M. Jérôme BENOIT et Mme Dominique DEXET, respectivement DGS et DGS adjoint de la commune, et du commissaire enquêteur.

Le préfet de l'Hérault a pris le 16 janvier 2020 l'arrêté réglementaire prescrivant l'enquête publique (annexe 10).

L'avis d'enquête publique (annexe 11) a fait l'objet des publicités suivantes :

- Publication dans les journaux « Midi Libre » et « La Gazette », éditions des 23 janvier et 13 février 2020 (annexe 12) ;
- Affichage sur les lieux du projet (annexe 13) ;
- Affichage règlementaire sur les panneaux officiels de la commune (attestation en annexe 14) ;
- Insertion sur le site internet de la mairie de Castries.

Durant toute la durée de l'enquête la mairie a diffusé des messages rappelant l'enquête et la possibilité pour le public de rencontrer le commissaire enquêteur au cours de ses permanences (les « agendas de Castries » de février et mars 2020 distribués dans toutes les boîtes aux lettres, un panneau numérique situé en centre ville (annexe 15).

Les documents suivants ont été publiés sur le site internet de la mairie de Castries (<http://www.castries.fr>) et sur le site de la préfecture de l'Hérault (<http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2>):

- Avis d'enquête
- Ensemble du dossier d'enquête publique

L'avis précisait que pendant toute la durée de l'enquête, le dossier sera déposé et consultable :

- En mairie de Castries aux heures d'ouverture au public ;
- Sur le site internet comportant le registre dématérialisé ;
- Sur le site internet des services de l'Etat ;
- Sur un poste informatique mis à disposition du public en préfecture de l'Hérault.

Cet avis précisait d'autre part que les observations/propositions pouvaient soit :

- Être consignées sur le registre ouvert à cet effet en mairie de Castries ;
- Être adressées par voie postale à Monsieur le commissaire enquêteur, « projet immobilier les Lavandières », mairie de Castries, 4 avenue de la Promenade, 34160 CASTRIES ;
- Être déposées sur le site dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.democratie-active.fr/declaration-de-projet-empportant-mise-en-compatibilite-du-plu-decastries-projet-les-lavandieres/>

IV. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est déroulée pendant une période de 33 jours consécutifs du lundi 10 février 2020 à 9 heures au vendredi 13 mars à 17 heures en mairie de Castries, siège de l'enquête.

Durant cette période, l'ensemble des pièces du dossier sont restées à la disposition du public les jours et heures d'ouverture du secrétariat de la mairie, soit des lundis aux jeudis de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h30, les vendredis de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Les observations et propositions du public ont été consignées sur un registre d'enquête ouvert en mairie de Castries, coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Les permanences au cours desquelles le public pouvait rencontrer le commissaire enquêteur se sont déroulées aux jours et heures mentionnés sur l'avis d'enquête publique tel que présenté sur le tableau suivant :

Permanences en mairie de Castries	
Lundi 10 février 2020	De 9h00 à 12h00
Mercredi 26 février	De 14h00 à 17h00
Vendredi 13 mars	De 14h00 à 17h00

Durant la période de l'enquête le CE a rencontré à plusieurs reprises Mme DEXET responsable du projet en mairie de Castries et M DEVAUX du cabinet MDR Architecture.

V. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

Le 13 mars 2020 à 17h00, le CE a déclaré close l'enquête publique. Il a clos le registre qui avait été mis à la disposition du public durant 33 jours consécutifs. Il a déclaré clos le registre dématérialisé.

VI. ANALYSE DES OBSERVATIONS

1. Les observations reçues sur le site dématérialisé

Le site dématérialisé dédié à l'enquête publique a fait l'objet de nombreuses consultations : il a été ouvert 98 fois, plusieurs documents issus du dossier d'enquête ont été téléchargés 278 fois (voir annexe 16).

Malgré ce fort taux de consultations le site n'a enregistré que 4 observations, l'une d'entre elle ayant été reproduite en des termes analogues par la même personne sur le registre papier.

L'ensemble de ces observations ont été reprises par le commissaire enquêteur dans son procès verbal de synthèse.

2. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des réponses de la mairie

Dans le cadre de la procédure, une réunion s'est tenue le 1er octobre 2019 avec l'ensemble des partenaires (Etat, Métropole de Montpellier, PPA) pour examiner de façon conjointe les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU. Cette réunion a fait l'objet d'un procès verbal qui a été joint au dossier d'enquête publique (pièce 4.5).

La chambre d'agriculture n'était pas présente à cette réunion, mais a fait parvenir son avis par courrier du 10 octobre 2019.

Suite aux demandes de précisions et aux réponses apportées par la mairie, les participants ont exprimé leurs avis sur le projet et sur les dispositions pour assurer la mise en compatibilité du PLU :

- La Métropole et le conseil départemental émettent un avis favorable
- La DDTM émet un avis favorable sous réserve que des compléments hydrauliques soient apportés

Dans son avis du 10 octobre 2019, la chambre d'agriculture émet un avis favorable en notant toutefois qu'une partie de la zone du projet a une vocation agricole.

3. **Procès Verbal de Synthèse des Observations**

Le procès verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique a été remis au responsable du projet, Madame DEXET au cours d'une rencontre le 18 mars en mairie de Castries (annexe 18).

En date du 2 avril 2020, la mairie de Castries a fait parvenir au commissaire enquêteur une note en réponse aux observations recueillies au cours de l'enquête (annexe 19). Le CE a pris acte de ces réponses qui sont analysées dans la deuxième partie de son rapport.

Fait à Lattes, le 13 avril 2020
Le commissaire enquêteur,



Alain de Bouard

VII. Note concernant la procédure de remise du rapport du commissaire enquêteur

En application de l'article L123-15 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur doit rendre son rapport et ses conclusions motivées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête dans un délai de 30 jours à compter de la fin de celle-ci.

Cependant, dans le cadre de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19, une ordonnance a été prise relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période (Ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020).

Cette ordonnance précise dans son article 2 :

« Tout acte, recours, action en justice, formalité, inscription, déclaration, notification ou publication prescrit par la loi ou le règlement à peine de nullité, sanction, caducité, forclusion, prescription, inopposabilité, irrecevabilité, péremption, désistement d'office, application d'un régime particulier, non avenu ou déchéance d'un droit quelconque et qui aurait dû être accompli pendant la période mentionnée à l'article 1er sera réputé avoir été fait à temps s'il a été effectué dans un délai qui ne peut excéder, à compter de la fin de cette période, le délai légalement imparti pour agir, dans la limite de deux mois ».

Les services de la préfecture de l'Hérault, autorité organisatrice de l'enquête publique, étant inaccessibles à la date de signature du rapport, la remise de celui-ci, accompagné du registre d'enquête et du dossier, est reportée dans les conditions prévues par l'ordonnance susvisée.

Dans l'attente, un exemplaire du rapport (titres I, II et annexes) est adressé ce jour par courrier électronique au service Environnement de la Préfecture de l'Hérault et au Tribunal Administratif de Montpellier.

Liste des sigles utilisés

CE :	Commissaire Enquêteur
COS :	Coefficient d'Occupation du Sol
DDTM :	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
INSEE :	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
M3M :	Montpellier Méditerranée Métropole
MRAe :	Mission Régionale de l'Autorité environnementale
OAP :	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD :	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PLH :	Programme Local de l'Habitat
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
PLUi :	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PPA :	Personnes Publiques Associées
SCoT :	Schéma de Cohérence Territoriale

ANNEXES

- 1- Plan de situation de la commune
- 2- Charte de gouvernance
- 3- Schéma de Cohérence Territorial (extrait)
- 4- Programme Local de l'Habitat (extrait)
- 5- Délibération d'approbation du périmètre de protection des monuments historiques
- 6- Plan du périmètre de protection des monuments historiques
- 7- Plan de situation du projet
- 8- Procès verbal de la réunion d'examen conjoint
- 9- Désignation du commissaire enquêteur par le vice président du Tribunal Administratif
- 10- Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique
- 11- Avis d'ouverture de l'enquête publique
- 12- Publications de l'avis d'enquête dans la Presse
- 13- Affichages de l'avis d'enquête
- 14- Certificat attestant l'affichage de l'avis d'enquête
- 15- Messages d'information sur l'enquête
- 16- Statistiques de fréquentation du site dématérialisé
- 17- Accès au point numérique de la préfecture
- 18- Procès verbal de synthèse des observations
- 19- Réponses de la commune aux observations recueillies au cours de l'enquête
- 20- Photographies du site du projet
- 21- Rue du Vieux Puits : le pont sur la Cadoule

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION DE PROJET PORTANT SUR L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET IMMOBILIER « LES LAVANDIÈRES » EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CASTRIES

TITRE 2

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Sommaire

I.	LES CONCLUSIONS.....	3
1.	La procédure.....	3
2.	Le contenu du dossier.....	4
3.	L'objet du projet.....	4
II.	LES MOTIVATIONS	5
1.	L'autorité organisatrice de l'enquête publique.....	5
2.	Appréciation sur les conditions de l'enquête publique	6
3.	La qualité du dossier	7
4.	L'intérêt général du projet.....	7
a)	Les objectifs économiques et sociaux du projet	8
b)	Les objectifs urbanistiques du projet	9
c)	Les problèmes de circulation induits par le projet.....	9
d)	Les risques d'inondation	10
e)	L'impact environnemental du projet.....	10

f) L’avis du commissaire enquêteur	10
5. La mise en compatibilité du PLU.....	10
a) Mise en compatibilité du règlement écrit et du zonage graphique	11
b) Mise en compatibilité du PADD.....	12
c) Mise en compatibilité du rapport de présentation.....	12
d) Mise en compatibilité de l’OAP	12
6. Analyse des observations recueillies et des réponses de la mairie.....	12
III. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	13

I. LES CONCLUSIONS

1. La procédure

Par délibération du 5 avril 2017 le conseil municipal de la commune de Castries a autorisé le maire à engager la procédure de déclaration de projet concernant le projet immobilier dit « Les Lavandières » avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Ce projet étant soumis à une évaluation environnementale, la mairie a organisé une concertation préalable selon la procédure prévue par le code de l'environnement (article L 121-15-1 et suivants). Cette concertation s'est déroulée du 6 novembre 2018 au 6 décembre 2018. Le bilan de cette concertation a été adopté par le conseil municipal lors de sa séance du 10 avril 2019. Le même conseil a autorisé le maire à poursuivre la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU.

Lors de sa séance du 3 octobre 2019, le conseil municipal a arrêté le projet en prenant acte du fait que la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) n'avait pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti.

Conformément aux prescriptions de l'article L 153-54 du code de l'urbanisme, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et des personnes publiques associées, au cours d'une réunion qui s'est déroulée le 1^{er} octobre 2019. Cette réunion a fait l'objet d'un procès verbal qui a été joint au dossier d'enquête publique (annexe 8).

Par courrier daté du 17 décembre 2019 le Préfet de l'Hérault a demandé au président du Tribunal Administratif de Montpellier la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique préalable à la déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet immobilier « Les Lavandières » emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castries.

Par décision du 17 décembre 2019 le vice président délégué du Tribunal Administratif a désigné M. Alain de Bouard comme commissaire enquêteur (annexe 9).

M. le Préfet de l'Hérault a pris le 16 janvier 2020 l'arrêté n° 2020-I-045 prescrivant et organisant l'enquête publique (Annexe 10).

L'avis d'enquête publique (annexe 11) a fait l'objet de la publicité réglementaire dans deux journaux (Midi Libre et La Gazette) en deux parutions chacun (annexe 12) et par affichage sur les panneaux municipaux et sur les lieux du projet (annexe 13).

La mairie de Castries a produit le certificat attestant l'affichage de l'avis d'enquête dans les conditions réglementaires (annexe 14).

L'enquête publique s'est déroulée durant 33 jours consécutifs, du lundi 10 février à 9 h 00 au vendredi 13 mars 2019 à 17h 00.

Le dossier d'enquête a pu être consulté durant toute la durée de l'enquête publique :

- à la mairie de Castries aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public sous la forme d'un « dossier papier » ;
- sur le site internet de la mairie de Castries : <http://castries.fr> ;
- sur le site internet des services de l'Etat à l'adresse suivantes : <http://www.herault.gouv.fr/Publication/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2>
- sur le site internet comportant un registre dématérialisé : <https://www.democratie-active.fr/declaration-de-projet-emportant-mise-en-compatibilite-du-plu-de-castries-projet-les-lavandieres/>

Le commissaire enquêteur a accueilli le public au cours de 3 permanences tenues en mairie de Castries, siège de l'enquête :

- Le lundi 10 février de 9h 00 à 12h 00
- Le mercredi 26 février de 14h 00 à 17h 00
- Le vendredi 13 mars de 14h 00 à 17h 00.

Le site internet dématérialisé a recueilli 4 observations, le contenu de l'une d'entre elles ayant été repris par son auteur sous la forme d'une observation portée sur le registre papier.

2. Le contenu du dossier

Le dossier présenté à l'enquête publique contenait la totalité des documents prévus par la réglementation.

A la demande du commissaire enquêteur deux documents susceptibles d'améliorer l'information du public ont été ajoutés avant l'ouverture de l'enquête :

- L'arrêté préfectoral prescrivant et organisant l'enquête ;
- Le bilan de la concertation préalable organisée par la mairie en application du code de l'environnement (articles L 121-15-1 et suivants).

3. L'objet du projet

La commune de Castries connaît une évolution de ses besoins. Elle doit faire face d'une part à sa dynamique démographique et d'autre part aux obligations imposées par le SCoT et le PLH en matière de production de logements, dont des logements locatifs sociaux.

Pour répondre à ces besoins la commune souhaite mettre en œuvre une opération à dominante d'habitat, avec environ 350 logements, dont un tiers de logements locatifs sociaux. Cette opération se situe en entrée de ville ouest, elle permettra de combler une dent creuse dans le tissu urbain et d'améliorer la circulation entre les quartiers ouest et le centre de la commune.

Outre les logements, le projet prévoit la création d'une crèche, d'une résidence pour personnes âgées, des services divers (brasserie, salle communale, locaux commerciaux).

II. LES MOTIVATIONS

1. L'autorité organisatrice de l'enquête publique

Le commissaire enquêteur s'est posé la question de la pertinence d'une enquête publique organisée par la préfecture de l'Hérault.

Aux termes de l'article L153-55 du code de l'urbanisme, l'enquête publique est réalisée :

- par l'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la déclaration de projet ou la procédure intégrée est engagée par une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune;
- par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans les autres cas.

Dans le cas présent, c'est la commune de Castries qui a engagé la procédure alors que la compétence urbanisme est exercée par la métropole Montpellier Méditerranée Métropole.

Toutefois, la Métropole et ses communes membres ont adopté une « charte de gouvernance du PLU » le 22 juillet 2015. Le chapitre 3 de ce document précise les principes mis en œuvre dans le cadre des évolutions des PLU communaux dans une phase transitoire avant que le PLUi ne soit exécutoire (annexe 2). Il paraît utile de rappeler les termes exacts de cette charte :

« Dans l'attente d'un PLUi exécutoire, il est nécessaire de faire évoluer les documents d'urbanisme communaux en vigueur pour permettre d'exprimer de nouveaux projets communaux, d'adapter leurs règles à la résolution de situations de terrain et de réaliser des projets d'aménagement et de construction. La responsabilité de ces évolutions incombe à la Métropole en vertu du transfert de compétence.

A cet effet, il est convenu que la Métropole réalise les évolutions, souhaitées par les communes, des PLU communaux dans la mesure où celles-ci seraient compatibles aux documents de rang supérieur, en particulier SCoT, PDU et PLH et ne seraient pas contradictoires aux principes et objectifs débattus dans la construction du projet métropolitain.

Pour chacune de ces procédures, une réunion préalable entre la commune concernée et la Métropole sera organisée afin de prendre en compte les attentes de la commune et de convenir ensemble des dispositions précises dans lesquelles seront conduite cette procédure et l'élaboration de ce document. Par la suite, des échanges réguliers seront nécessaires jusqu'à l'approbation du dit document.

Les modalités de collaboration concernant les procédures d'évolutions des PLU communaux (poursuite des démarches engagées par les communes avant le 1^{er} janvier 2015, date du transfert de compétence à la Métropole, ou conduite de nouvelles procédures par la Métropole après le 1^{er} janvier 2015 dans l'attente du PLUi) sont spécifique par rapport à celles proposées pour l'évolution du PLUi. En effet, chaque conseil municipal concerné sera consulté aux différentes étapes de la procédure d'évolution du PLU communal ».

Au vu de ce texte, il peut sembler que la déclaration de projet aurait du être portée par la Métropole sous la forme d'une délibération du conseil métropolitain, le conseil municipal de la commune de Castries émettant un avis favorable sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune de Castries.

Ceci paraît d'autant plus important que dans ce cas l'autorité organisatrice de l'enquête publique aurait du être la Métropole et non la Préfecture.

Le CE note que c'est cette dernière procédure qui a été suivie lors d'un projet analogue en janvier 2019 : déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pignan, cette commune faisant également partie de Montpellier Méditerranée Métropole.

Face à cette question la position des différents acteurs (préfecture, Métropole, commune de Castries) est la suivante :

L'autorité compétente pour déclarer le projet d'intérêt général est la commune de Castries puisqu'il s'agit d'un projet immobilier. C'est donc bien à elle d'engager la déclaration de projet. La mise en compatibilité du PLU de la commune n'est qu'une conséquence de cette déclaration de projet. La situation n'est donc pas celle prévue par le chapitre 3 de la charte de gouvernance rappelée ci-dessus.

Pour mémoire, la déclaration de projet concernant la commune de Pignan portait sur un projet économique, compétence de la Métropole, c'était donc bien à celle-ci d'engager la déclaration de projet.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette position unanime des différents acteurs.

2. Appréciation sur les conditions de l'enquête publique

Concernant les conditions matérielles de l'enquête publique, le CE estime qu'elles ont été satisfaisantes.

Toutefois, le CE rappelle que l'article L 123-12 du code de l'environnement stipule que « *Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.* ».

L'avis d'ouverture de l'enquête publique précisait bien que conformément à cet article, le dossier serait consultable durant toute la durée de l'enquête sur un poste informatique mis à disposition du public en préfecture de l'Hérault (le point numérique situé dans le hall de la préfecture est accessible du lundi au vendredi de 8h30 à 15h30).

Lors d'une visite sur place le commissaire enquêteur a constaté que le point numérique était strictement réservé à des usages autres que la consultation du dossier d'enquête publique et ne pouvait donc pas être utilisé pour ouvrir un accès au dossier. (voir annexe 17). Le CE considère qu'il y a là un manquement à l'obligation d'information du public. Cet état de fait avait déjà été signalé dans le cadre d'une précédente enquête publique. Le CE regrette que ce problème n'ait pas été résolu. Compte tenu du déroulement de cette enquête, il estime néanmoins que ce défaut d'accès n'a pas été préjudiciable au point de remettre en cause la participation du public.

Le nombre d'observations/propositions recueillies au cours de l'enquête est très modeste tant sur le registre papier que sur le registre dématérialisé. Le CE note cependant que le site internet dédié au projet a été consulté à de nombreuses reprises (voir annexe 16). D'autre part lors de la phase de concertation préalable deux réunions publiques se sont déroulés les 6 novembre 2018 et 14 janvier 2019 ressemblant respectivement une centaine et une cinquantaine de personnes. Au vu du bilan dressé, les questions abordées au cours de ces réunions ont permis d'apporter des informations aux participants et des améliorations au projet. Cette participation en amont

peut expliquer la faible participation des habitants à la phase aval que constitue l'enquête publique.

3. La qualité du dossier

Le dossier mis à la disposition du public comportait toutes les pièces prévues par la réglementation.

Sur la demande du CE, la mairie de Castries avait complété le dossier avant l'ouverture de l'enquête comme cela a été indiqué précédemment.

Le CE ayant jugé très difficile la lecture de deux documents du dossier (notice explicative du projet et pièces relative à la mise en compatibilité du PLU) à cause de leur mise en page et de la trop petite taille des caractères typographiques, la mairie a effectué une nouvelle impression de ces documents au format A3. Le CE apprécie cet effort de la mairie qui contribue ainsi à une meilleure accessibilité des documents.

Le CE apprécie de façon très positive la qualité du document « résumé non technique du dossier d'autorisation environnementale ». Ce document présente de façon claire et synthétique en 40 pages le dossier complet qui en comporte 265. Le public a pu ainsi prendre connaissance de façon relativement simple de l'impact prévisible du projet sur l'environnement.

4. L'intérêt général du projet

L'article L153-54 du code de l'urbanisme stipule que l'opération ne peut intervenir que si :

- L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence
- Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement Public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées.

Il est donc particulièrement important pour le commissaire enquêteur d'analyser tous les éléments permettant de justifier, ou non, l'intérêt général du projet.

Il importe tout d'abord de définir l'intérêt général d'un projet.

Dans son arrêt du 23 octobre 2013 (dossier n°350077/commune de Crolles), le Conseil d'Etat s'est prononcé quant à la manière dont doit être apprécié l'intérêt général dans le cadre de ces procédures d'évolution du PLU.

Cet arrêt précise : « *Considérant qu'en égard à l'objet et à la portée d'une révision simplifiée du plan local d'urbanisme, qui permet notamment d'alléger les contraintes procédurales s'imposant à la modification de ce document, il appartient à l'autorité compétente d'établir, de manière précise et circonstanciée, sous l'entier contrôle du juge, l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération constituant l'objet de la révision simplifiée, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée* ».

a) Les objectifs économiques et sociaux du projet

Castries est une commune située au cœur de la métropole de Montpellier, à proximité de la ville-centre. Cette attractivité lui confère une dynamique démographique en progression constante. Son parc de logements est cependant inadapté à la demande (beaucoup de maisons individuelles et des logements de grande taille, relativement peu de logements en location).

La part des logements locatifs sociaux est faible (9,72 % en 2016, alors que la Métropole comporte 17,2% de ce type de logements et que les lois SRU et ALUR imposent aux communes de plus de 3.500 habitants d'en avoir au moins 25%).

Les documents de planification et de programmation de rang supérieur (le Schéma de Cohérence Territoriale et le Plan Local de l'Habitat) qui s'imposent à toutes les communes composant la Métropole, déclinent pour chaque commune les objectifs à atteindre.

Le projet « Les Lavandières » est inclus dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT avec une intensité d'urbanisation intermédiaire minimale (minimum de 4.000 m² de surface de plancher à l'hectare ou 30 logements à l'hectare). Le projet présenté dans le dossier comporte une surface de plancher de 21.200 m² pour une surface totale du projet de 3,8 ha (hormis la zone inondable de 0,8 ha) soit une surface de plancher de 5.600 m²/ha et une densité de logements de 350/3,8=92 logements/ha.

Le Plan Local de l'Habitat décline pour la commune de Castries une prévision de création de 480 logements dont 300 pour le projet « Les Lavandières » (annexe 4). Il apparaît donc que ce projet représente la plus grosse partie du potentiel de création de logements pour la commune. Ce même PLH prévoit qu'une part minimum de 33% de logements locatifs sociaux sera prévue dans le cadre de la production de nouveaux logements.

Le CE note avec regret que même si cet objectif est atteint la commune ne respectera toujours pas son quota de logements locatifs sociaux. Il estime néanmoins que la proportion de 33% prévue dans le cadre du projet permettra de favoriser la mixité de la population tout en améliorant le pourcentage de ces logements au sein du parc communal d'habitations. Dans sa note en réponse aux observations, la commune précise qu'elle « souhaite avoir des opérations d'aménagement d'ensemble basé sur de la mixité sociale avec une forte qualité architecturale au bénéfice de tous au contraire d'opérations de grand ensemble à vocation uniquement sociale ou libre ». En ce sens, le CE estime que le projet concourt bien à l'intérêt général.

Le commissaire enquêteur rappelle que le bilan de la mise en œuvre du PLH précédent (2013-2018) fait apparaître un déficit de production de logements neufs pour la commune de Castries : l'objectif était de 480 logements neufs sur la période alors qu'il n'en a été réalisé que 281. Le taux de réalisation est de 58 % alors qu'il est de 96% pour l'ensemble de la Métropole de Montpellier. Ce constat rend d'autant plus nécessaire et urgent le projet « Les Lavandières ».

Le nouveau PLH (période 2019-2024) reprend les mêmes objectifs que le plan précédent pour la commune de Castries (480 logements neufs). Au vu des projets connus, cet objectif semble difficilement atteignable.

b) Les objectifs urbanistiques du projet

Dans son avis joint au dossier, la chambre d'agriculture note qu'au moins une parcelle est déclarée en prairie permanente et fourrage et deux parcelles de vigne « peu mises en valeur » complètent la vocation agricole du secteur.

L'assiette du projet comprend effectivement des parcelles en friche, anciennes terres agricoles qui n'accueillent dorénavant plus aucune culture. Le PLU en vigueur classe cette zone en IIAU3 « zone d'urbanisation future » et non en zone agricole. Une visite sur place a permis au commissaire enquêteur de constater que les vignes « peu mises en valeur » sont en réalité totalement abandonnées depuis certainement de nombreuses années (voir photo en annexe 20).

Le projet se situe dans un espace non bâti intégré au tissu urbain existant (on parle dans ce cas d'une « dent creuse »). Cet espace constitue actuellement une enclave infranchissable entre l'est et l'ouest qui complique les flux des véhicules et des modes de circulation doux.

L'urbanisation de ce secteur permettra de relier les quartiers ouest et le centre ancien de la commune. De ce point de vue, l'intérêt du projet dépasse donc celui de la zone elle-même et concourt bien aux objectifs définis par la collectivité dans le PADD du PLU.

Cette appréciation doit cependant être pondérée par l'impact négatif qu'aura le projet sur la circulation automobile dans toute la partie sud-ouest de la commune. Cet aspect mérite de faire l'objet d'un développement particulier.

c) Les problèmes de circulation induits par le projet

Le projet prévoit deux accès routiers depuis et vers l'environnement communal : l'un au nord ouest au niveau du rond point du Général de Gaulle et la RD 610, l'autre à l'est sur la rue du Vieux Puits.

Depuis la mise en service de la déviation sud de la commune, la voie RD 610 (avenue de Montpellier) jouxtant le projet a perdu sa fonction de transit et retrouve sa fonction urbaine animée (commerces, services). Le CE note cependant que la mise en service de la déviation et de son raccordement au rond point situé à l'entrée sud ouest de la commune provoque aux heures de pointe un engorgement de la RD 610 à l'arrivée sur ce rond point (les usagers arrivant depuis la nouvelle déviation ayant priorité sur ceux arrivant de la RD 610). De ce point de vue le dossier d'autorisation environnementale présente une étude du trafic routier réalisé par le cabinet EGIS dans le cadre du projet de réalisation de la déviation. Cette étude est désormais largement obsolète concernant l'étude du trafic routier aux abords de ce rond point. Le commissaire enquêteur regrette que cette étude n'est pas fait l'objet d'une mise à jour qui aurait permis de mieux identifier l'impact de l'urbanisation projetée dans le secteur des Lavandières, en particulier entre le rond point du Général de Gaulle et le rond point d'entrée sud ouest de la commune. Il recommande que les différents acteurs gestionnaires des voies de circulation étudient les mesures susceptibles de fluidifier le trafic routier dans ce secteur.

Concernant l'autre accès, sur la route du Vieux Puits, il est important de noter que cette voie de circulation comporte un petit pont sur la Cadoule, à voie unique commandé par un feu rouge (voir photo annexe 21). Ce point avait été abordé lors de la concertation préalable et dans le cadre du bilan de cette concertation, la commune précisait alors que « la modification du pont submersible de la rue du Vieux Puits n'est pas envisageable ». Cependant, suite à l'enquête publique et dans sa note en réponse aux observations recueillies au cours de cette enquête, la

commune indique qu'elle va « étudier l'élargissement du pont de la Cadoule (sur la rue du Vieux Puits) avec suppression du feu rouge permettant de fluidifier la circulation ».

Le commissaire enquêteur prend acte de cette dernière décision qui lui paraît indispensable compte tenu de l'augmentation de la circulation qui sera induite sur cette voie par l'urbanisation projetée du secteur des Lavandières.

d) Les risques d'inondation

Le site est en partie touché par une zone rouge du PPRi, l'opération projetée permettra de limiter la vulnérabilité afin de réinvestir cette friche.

Une visite sur le terrain a permis au CE de constater l'existence d'une conduite semi enterrée (eau pluviale ou eaux usées ?) qui traverse le site du projet dans sa partie centrale du nord-ouest vers le sud-est. Cet ouvrage d'une hauteur approximative d'un mètre se comporte comme un barrage vis-à-vis des eaux pluviales provenant de la partie haute au nord du site. Le dossier d'enquête ne mentionne pas cet ouvrage et n'indique pas comment il peut s'intégrer au projet.

Suite à cette observation mentionnée dans le procès verbal de synthèse des observations, la commune a précisé le contenu du projet dans ses réponses aux observations : dans le cadre du projet, cette canalisation d'eaux usées sera déviée pour éviter la zone tout en maintenant son fonctionnement gravitaire ; le nouveau tracé a été validé par les services de la Métropole. Le volume de rétention de ce barrage (environ 1.000m³) sera reconstitué par un bassin de même volume. Ces dispositions ont été validées dans le cadre de l'étude hydraulique de l'opération.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette précision importante.

e) L'impact environnemental du projet

Le dossier d'autorisation environnementale traite de façon exhaustive les conséquences du projet sur son environnement tant durant la phase de chantier que celle d'exploitation. Les enjeux et les mesures visant à éviter et à réduire ces impacts sont décrites de façon très détaillée et convaincante. Les mesures d'évitement et de réduction proposées ne permettront pas de supprimer certains impacts significatifs pour la faune locale (Seps strié et couleuvre de Montpellier en particulier). Une mesure compensatoire relative à ces espèces protégées est présentée, située en limite nord-ouest de l'urbanisation de la commune. Son suivi fera l'objet d'un encadrement sur les 30 années prévues pour la compensation et fera l'objet d'un rapport annuel transmis à la DREAL Occitanie.

f) L'avis du commissaire enquêteur

Au vu de tous ces éléments, le commissaire enquêteur juge que le projet présenté, en tenant compte des améliorations proposées en particulier concernant la circulation, présente bien un caractère d'intérêt général. Il est conforme aux orientations générales et particulières des documents d'ordre supérieur (SCoT et PLH) concernant la commune de Castries.

5. La mise en compatibilité du PLU

Les motifs d'incompatibilité du projet avec le PLU en vigueur ont été explicités au titre I du présent rapport.

Il importe au commissaire enquêteur d'analyser l'importance qualitative et quantitative de ces incompatibilités. En effet la procédure de déclaration de projet permet dans le même temps de valider l'intérêt général du projet et les modifications du PLU nécessaires à sa mise en compatibilité avec le projet.

Le législateur a donné ainsi à l'autorité compétente la possibilité d'engager une procédure simplifiée conduisant à une modification du PLU sans passer par une procédure plus complexe de modification ou de révision de ce PLU (articles L 153-52 et suivants du code de l'urbanisme).

Conformément à la procédure règlementaire, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement Public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées. Cet examen conjoint a fait l'objet d'un procès verbal en date du 1^{er} octobre 2019 d'où il ressort que les participants (Métropole de Montpellier, Conseil Départemental, Etat (DDTM)) ont émis un avis favorable aux dispositions proposées. Absente de cette réunion, la chambre d'agriculture a communiqué par écrit son avis favorable.

a) Mise en compatibilité du règlement écrit et du zonage graphique

Le règlement actuellement en vigueur comporte une zone AU3 incluant un sous-secteur AU3a. La modification proposée consiste à reclasser le sous-secteur AU3a en une nouvelle zone AU4 et à maintenir le reste de la zone AU3 telle qu'elle existe actuellement.

Le CE note que cette modification ne remet pas en cause le classement actuel de ce secteur en zones « à urbaniser ». Quoiqu'en dise la chambre d'agriculture ce secteur n'est pas situé en zone agricole. La modification proposée ne fait que créer une temporalité d'aménagement différente entre les 2 nouvelles zones : immédiate pour la zone AU3 et différée pour la zone AU4. Dans le cadre des modifications proposées, l'urbanisation de la zone reste conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, mais à l'échelle de chacun des secteurs AU3 et AU4 et non plus sur l'ensemble ancien secteur AU3 (c'est-à-dire les anciens secteurs AU3 et AU3a).

Les autres modifications proposées concernent l'implantation des constructions et leur hauteur pour la zone AU3.

Concernant l'implantation des constructions, le CE rappelle que lors de l'élaboration du PLU en vigueur, aucun projet élaboré n'était à l'étude sur ce secteur, même si une OAP y avait été dessinée. La mise à l'étude du projet « Les Lavandières » a logiquement permis de concevoir l'implantation générale de la zone en incluant les différentes contraintes (inondabilité d'une partie du secteur, circulation interne, desserte, préservation de l'environnement, ...).

Concernant la hauteur maximale des constructions, elle était de 11 mètres avec possibilité d'un attique en retrait de la façade avec un angle de retrait de 45°. La modification proposée fixe la hauteur maximale à 15 mètres avec possibilité d'un attique en retrait de 2,5 mètres par rapport au nu de la façade.

Le CE note que les modifications proposées pour le règlement écrit et le zonage graphique sont compatibles avec le SCoT et le PLH ainsi que cela a été exposé ci-dessus.

b) Mise en compatibilité du PADD

La mise en compatibilité du PADD consiste à intégrer dans ses orientations générales la création d'un nouveau secteur de renouvellement urbain correspondant à la zone AU4 (ancienne zone AU3a) les enjeux identifiés pour ce secteur sont les mêmes que ceux qui étaient identifiés pour ce même espace au sein de l'ancienne zone AU3. Le CE estime que cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.

c) Mise en compatibilité du rapport de présentation

La modification proposée se limite au remplacement de l'ancien secteur AU3 (incluant le sous secteur AU3a) par les nouveaux secteurs AU3 et AU4.

d) Mise en compatibilité de l'OAP

Concernant le secteur de renouvellement urbain Entrée Ouest de Castries, l'ancienne OAP présentait les orientations d'aménagement pour l'ensemble de la zone AU3, incluant donc le sous secteur AU3a.

Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, la nouvelle OAP proposée ne concerne plus que la nouvelle zone AU3, à l'exclusion de la nouvelle zone AU4.

Cette nouvelle zone AU4 fait bien l'objet d'une mise en compatibilité du PADD comme indiqué ci-dessus, mais le commissaire enquêteur regrette qu'elle ne fasse plus l'objet d'une orientation d'aménagement. En effet, même si l'aménagement de cette zone est différé dans le temps (c'est bien l'objet d'une OAP...), sa situation entre le projet immobilier des Lavandières et le centre ville en fait un enjeu important. Cet enjeu avait été jugé important puisqu'il faisait l'objet de l'ancienne OAP.

Le CE estime que la mise en compatibilité de l'OAP pour rendre possible la réalisation du projet des Lavandières n'empêche pas le maintien des orientations d'aménagement de la zone AU4. Il considère que la nouvelle OAP devrait concerner d'une part la zone AU3 et d'autre part la zone AU4.

6. Analyse des observations recueillies et des réponses de la mairie

Les observations recueillies sur le registre papier et sur le site dématérialisé ont été peu nombreuses ainsi que cela a été commenté au titre I du rapport. Elles portaient principalement sur les points suivants :

- Le projet ne permettra pas de rattraper le retard pris par la commune concernant la quantité de logements locatifs sociaux requis en application des lois ALUR et SRU ;
- Le projet va aggraver la saturation du trafic routier sur le rond point d'entrée sud du village et sur la rue du Vieux Puits au niveau du petit pont sur la Cadoule (pont à voie unique). Le nombre de places de stationnement au sein même du projet (550 places pour 350 logements) apparaît insuffisant ;
- Le site du projet étant inondable, les mesures de prévention prises sont-elles suffisantes au vu des pluies de pluies en plus violentes.
- La qualité écologique des constructions prévues n'apparaît pas satisfaisante au regard des nouvelles règles d'économie d'énergie : « il est inenvisageable aujourd'hui de

construire du neuf qui nécessiterait des climatiseurs en été », « les matériaux utilisés ne sont pas en accord avec les règles d'économie d'énergie »

Les trois premiers points ont été analysés ci-dessus. Concernant le dernier point, la mairie a apporté des précisions dans sa note en réponse aux observations (annexe 19) :

« Les constructions seront construites avec une recherche de qualité écologique. En premier point, l'adaptation au sol de l'ensemble des bâtiments et des aménagements sera travaillée pour que tous les déblais du chantier restent sur site, sur des zones de remblais, afin que seuls des mouvements de terre soient réalisés sur ce terrain. En ce qui concerne le chauffage des bâtiments, les isolations renforcées, le traitement des ponts thermiques, tous ces dispositifs amènent à concevoir des bâtiments très peu énergivores en hiver. Le plus handicapant aujourd'hui est le traitement du confort d'été. Pour ce faire, les bâtiments seront ceints de larges terrasses qui permettront aux façades bénéficiant des expositions ensoleillées d'être protégées des rayonnements solaires. Une inertie importante sera recherchée dans les dalles et dans les voiles béton et les murs en gabion ».

Le commissaire enquêteur prend acte de ces précisions qui lui paraissent répondre de façon très positive aux interrogations bien légitimes qui se sont faites jour.

III. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A l'issue de l'enquête publique, compte tenu de ce qui précède, en particulier des réponses de la mairie de Castries aux observations recueillies lors de l'enquête, le commissaire enquêteur émet un

Avis favorable

A la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Castries concernant le projet immobilier dit « Les Lavandières ».

Cet avis favorable est cependant assorti des réserves suivantes :

- Concernant les problèmes de circulation, la commune doit mettre en œuvre l'élargissement du pont de la Cadoule sur la rue du vieux puits
- L'OAP doit inclure un secteur de renouvellement urbain correspondant à la zone AU4 du règlement graphique.

Fait par le commissaire
enquêteur, le 13 avril 2020



Alain de Bouard