

Opération « Les Lavandières » CASTRIES

Enquête publique du 22 février au 26 mars 2021 préalable à son autorisation environnementale délivrée au titre des articles L 181-1 et suivants du code de l'environnement.

Rapport final

Partie 1

Document élaboré par Didier LALOT, commissaire enquêteur, désigné par le Tribunal administratif de Montpellier par décision n°E0000093/34 en date du 7 janvier 2021.

Présentation de l'opération :

La « SOCIÉTÉ CASTRIES LES LAVANDIÈRES » envisage la réalisation d'un projet immobilier sur la commune de Castries dans le département de l'Hérault. L'opération dénommée « Les Lavandières » prévoit un programme varié avec notamment la réalisation de plus de 340 logements, 550 places de stationnement, des locaux spécialisés vers les jeunes enfants (Crèche), vers les personnes âgées, pour une salle communale, et pour des commerces ou de la restauration (Brasserie par exemple) pour un total d'environ 20 000m² de plancher.

Cette opération se réaliserait sur une parcelle de 3,8 hectares à l'entrée Sud-Ouest de la commune de Castries, principalement en état naturel ou d'anciennes friches agricoles. Cette parcelle est bordée en limite Sud-Ouest par la rivière « La CADOULE » au régime hydraulique classique pour un cours d'eau méditerranéen (Très faibles débits voire secs durables, et très forts débits ponctuels en cas d'orages violents comme lors des épisodes cévenols). Une partie de cette parcelle est ainsi concernée par des risques d'inondation par débordement de ce cours d'eau (PPRI opposable), mais aussi par la réception du ruissellement issu de la zone urbaine située à l'amont du bassin versant intercepté par la parcelle. La topographie de cette parcelle assure aujourd'hui une rétention de ces eaux de ruissellement évitant ainsi une augmentation de la crue de La Cadoule et donc l'élargissement de la zone inondée à l'aval.

L'opération se greffe sur la commune principalement par son accès sur le giratoire qui oriente les flux vers le cœur de ville, en accès piétonnier facile car en jonction quasi directe, avec : une école, un centre multi-commercial (La Couronne) et un super-marché (Groupe CASINO), une médiathèque du réseau de la Métropole Montpellieraine (Françoise GIROUD), un espace ludique (Skate-Park)...

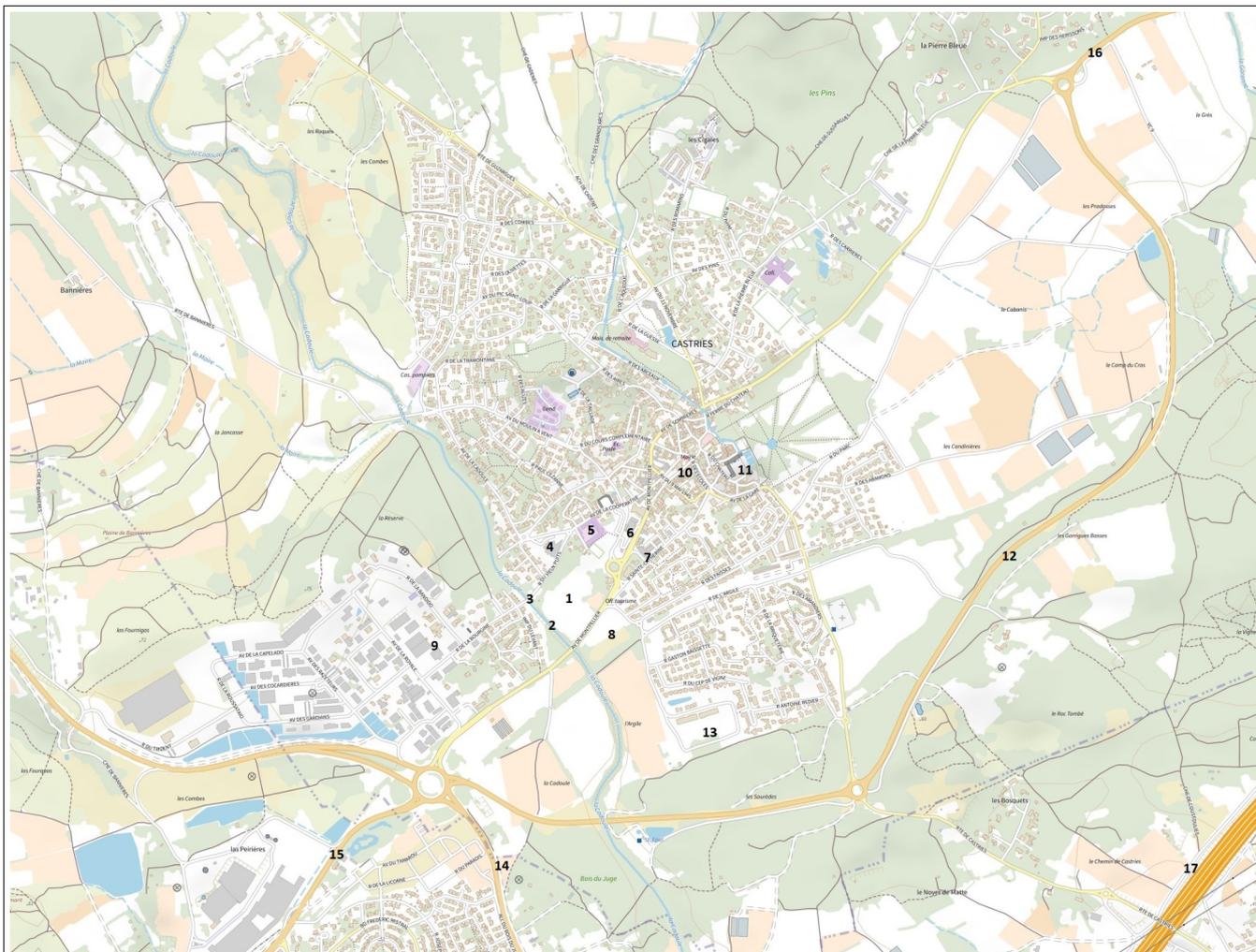
La conception architecturale de ce projet prévoit 6 ensembles immobiliers en R+3 avec certains rez de chaussées affectés aux locaux hors logements, des parkings en sous sol, mais aussi du stationnement sur



voirie et des parkings en espaces extérieurs non seulement pour les besoins des résidents, mais aussi au bénéfice de personnes externes à la résidence.

L'opération comprend aussi, sur la parcelle, à proximité des immeubles, plusieurs bassins de rétention pour la réception des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées de la parcelle (toitures, voiries, ...), mais aussi les eaux reçues de la zone urbaine amont et arrivant sur la parcelle au niveau du giratoire d'accès.

Contexte local et rappels historiques :



Plan de Castries (source Géoportail IGN) avec localisation de quelques points particuliers aidant à la compréhension de l'opération.
(Numérotation grosso-modo en spirale depuis l'opération sous n°1)

Liste des points de repère sur la carte de CASTRIES

1. Parcelle d'implantation de l'opération « Les Lavandières »
2. Cours d'eau de « La CADOULE » s'écoulant du nord vers le sud, le projet est donc en rive gauche
3. Franchissement par le « pont de la rue du vieux puits », avec point bas inondable, actuellement en voie unique et circulation en alternat par feux
4. Médiathèque Française GIROUD
5. École primaire
6. Supermarché CASINO
7. Centre commercial « La Couronne »
8. Espace naturel, concerné par la zone inondable en aval, et pouvant être aménagé en espace vert ouvert au public avec zone de jeux d'enfants
9. Zone d'activités de Castries, avec une petite zone pavillonnaire en proximité avec La Cadoule
10. Centre bourg avec notamment la Mairie, zone amont du bassin versant intercepté par l'opération « Les Lavandières »
11. Château de Castries, dominant le bourg et visible depuis l'opération
12. Déviation de Castries ouverte il y a quelques mois
13. Opération immobilière récente « Les SAUREDES » réalisée dans le cadre d'une ZAC (zone d'aménagement concerté) en cours de finalisation.
14. Liaison routière Castries St Aunès (Grande zone commerciale) ou vers l'échangeur de Vendargues pour l'accès à l'Autoroute A9/A709
15. Liaison Castries Montpellier via Le Cres
16. Liaison Castries Sommières puis Alès
17. Autoroutes conjointes A9 et A709 proches du péage de la 709 et du point de connexion avec l'A9

Avant la déviation (12), la liaison Montpellier Alès traversait le bourg de Castries (15 => 16) avec un trafic de plus de 15 000 véhicules jour et des difficultés importantes aux heures de pointe liées aux échanges pendulaires domicile travail.

Castries est une commune située à une douzaine de kilomètres à l'Est de Montpellier, et membre de l'Intercommunalité Montpellier Méditerranée Métropole. Avec plus de 5 % d'augmentation en 5 ans, la commune comptait **en 2018, 6 250 Castriotes**, soit sur une superficie d'environ 24 km², une densité de 260 hab au km².

La commune est desservie par le réseau de transport de l'agglomération de Montpellier, un trajet « Arrêt Centre » de Castries vers la « Gare Saint-Roch » dure entre 40 ou 50 minutes suivant les horaires et les correspondances entre les bus et le Tramway à l'arrêt « Notre-Dame de Sablassou » à Castelnau le Lez. En voiture, le trajet vers le centre ville de Montpellier peut durer deux ou même presque trois fois moins de temps en dehors des heures de pointe et si le stationnement est assuré à l'arrivée.

La carte ci-contre montre sur l'Ouest, en rive droite de La Cadoule, une vaste zone d'activité et sa petite zone pavillonnaire connexe proche de la rivière (Repère n°9), et en rive gauche de La Cadoule, le bourg et ses zones d'habitat avec une occupation de l'espace par plusieurs grands secteurs pavillonnaires et un habitat plus dense en cœur de bourg, mais aussi plus ancien.

L'opération « Les Saurèdes » (point de repère n°13) est récente et en cours de finalisation. Cet ensemble collectif dispose d'une architecture plus actuelle, en R+2, et donc avec une densité d'environ 38 logements à l'hectare.

Décomposition urbaine actuelle sur la commune de Castries :

La commune de Castries comptait, **en 1968, moins de 1800 habitants**. L'accroissement démographique des cinquante dernières années induit une répartition assez déséquilibrée de l'âge des logements.

En 2014, les données INSEE indiquaient la décomposition suivante :

- 28 % des résidences principales sont construites avant 1970,
- 35 % sont construites sur vingt ans, entre 1971 et 1990,
- 28 % sont construites en quinze ans, entre 1991 et 2005
- 9 % depuis 2005.

Ces données INSEE indiquent aussi un total de 2784 logements, dont :

- 2475 de résidences principales (soit 89%),
 - 194 de résidences secondaires (soit 7%)
- et 115 logements vacants.

Pour ces résidences principales :

- 1637 sont occupées par leur propriétaire (66,2%)
- 759 sont occupées par des locataires (30,7%) dont seulement 7,8 % (192) dans un logement HLM loué vide.

Programme local de l'habitat, PLH :

En application de l'article L 302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, la communauté d'Agglomération de Montpellier a adopté le 27 novembre 2013 un premier Programme Local de l'Habitat applicable sur les 31 communes membres.

Ce document doit définir « les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.



Il indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. »

Ce type de document de planification concerne des périodes de 6 ans. Le PLH en application lors des premières études pour le montage de l'opération « Les Lavandières » courait sur la période de 2013 à 2018, le PLH sur la période 2019-2024 était alors en cours de finalisation.

Le dernier PLH opposable, valable pour cette période 2019-2024, a été adopté par le conseil de Métropole le 28 novembre 2019. Les principes, rappelés en introduction de ce PLH pour l'élaboration d'un tel document, sont les suivants :

Un diagnostic partagé du territoire

- Observation statistique
- Exploration des études
- Consultation des acteurs

Des orientations élaborées en partenariat

- Élus et professionnels
- Pour une vision partagée du développement du territoire
- tenant compte des réalités

Un programme d'actions

- Adapté aux moyens communautaires et communaux
- Pour une meilleure opérationnalité

Dans sa partie diagnostic, ce dernier PLH rappelle que parmi les métropoles de France les plus dynamiques sur le plan démographique, celle de « Montpellier Méditerranée Métropole » occupe la première place avec un taux de croissance annuel moyen de +1,9% observé entre 2010 et 2015.

De plus, la croissance démographique est nettement plus marquée sur les communes en dehors de Montpellier. L'augmentation démographique due au solde migratoire y est, en 2014, de 0,7% sur Montpellier contre 1,6% sur la Métropole hors Montpellier.

La partie décrivant les orientations se décline ainsi :

orientation 1 : Soutenir une production diversifiée de logements

axe 1. Poursuivre l'effort de production de logements

orientation 2 : Développer le logement social et abordable

axe 1. Soutenir la production en logements locatifs sociaux

axe 2. Agir sur tous les leviers pour produire du logement en accession abordable

axe 3. Élargir l'offre en logement locatif intermédiaire (privé et social) sur la Métropole de Montpellier

orientation 3 : Agir en faveur de l'équilibre territorial

axe 1. Répartir l'ensemble de l'offre de logements de manière équilibrée sur le territoire

axe 2. Agir en faveur de l'équilibre de peuplement dans le centre de la métropole

orientation 4 : Optimiser l'utilisation de l'espace urbain existant

axe 1. Poursuivre les efforts d'amélioration du parc existant (privé et public)

axe 2. Faciliter la maîtrise et la régulation du foncier, notamment en faveur du logement social et abordable

orientation 5 : Déployer et adapter l'offre de logements pour les publics spécifiques

axe 1. Diversifier les parcours résidentiels des jeunes selon leur situation

axe 2. Adapter l'offre pour les seniors et les personnes en situation de handicap

axe 3. Renforcer l'offre de places en hébergement d'insertion et d'urgence pour les personnes les plus défavorisées

axe 4. Répondre aux obligations du SDAHGV et favoriser l'accompagnement social des gens du voyage

orientation 6 : Faire vivre la politique de l'habitat

axe 1. Assurer la connaissance, l'animation, le suivi, l'évaluation et le pilotage du PLH



Quant au programme d'actions, il prescrit les actions suivantes :

- action 1 : Agir sur l'ensemble des leviers pour favoriser la production de 5 200 logements en moyenne par an de 2019 à 2024
- action 2 : Contribuer à un aménagement et un habitat abordable et de qualité
- action 3 : Soutenir la production de logements locatifs sociaux
- action 4 : Mobiliser l'ensemble des leviers pour le développement d'une offre en faveur de l'accès abordable
- action 5 : Développer une offre en logements locatifs intermédiaires
- action 6 : Adapter l'offre de logements sociaux aux spécificités territoriales
- action 7 : Agir en faveur de l'équilibre de peuplement à l'échelle de la Métropole
- action 8 : Améliorer la qualité du parc locatif social existant et valoriser les quartiers prioritaires
- action 9 : Renforcer les actions de rénovation du parc existant privé
- action 10 : Intensifier le processus de requalification des copropriétés
- action 11 : Renforcer et adapter l'offre à destination des jeunes (étudiants, en formation, actifs...)
- action 12 : Répondre aux besoins des seniors et des personnes handicapées en proposant une offre innovante et en favorisant l'adaptation des logements
- action 13 : Développer une offre en adéquation avec le besoin actuel en hébergement d'insertion et d'urgence
- action 14 : Compléter les dispositifs en faveur des gens du voyage
- action 15 : Observer et suivre la politique de l'habitat
- action 16 : Piloter et animer le PLH

Décliné territorialement sur la commune de Castries comme le demande la réglementation, **ce PLH fixe à la commune de Castries des objectifs de production de logements :**

PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

450 à 480 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 75 à 80 logements par an.

PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 33% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 450 À 480 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 480 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34058_1	Les Lavandières - Entrée de ville	4,3	300
34058_2	Les Saurèdes	2,0	36
34058_3	Projet Guiraud (Terres du soleil)	0,3	35
34058_4	Projet Chambon	0,2	20
34058_5	Projet Vinci	0,3	34
Capacités de production de logements dans les projets connus			425
Les gisements potentiels			55
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
			480

Extrait du PLH 2019-2024, les quatre pages spécifiques à la commune de CASTRIES sont reprises en annexe.

L'opération « Les Lavandières - Entrée de ville », déjà identifiée au PLH 2013-2018 pour sa mise à l'étude et peut-être une première phase, est donc de nouveau mise en avant dans le PLH 2019-2024 pour une production maintenant estimée de 300 logements sur la période.



L'opération « Les Lavandières » est ainsi portée par la municipalité depuis de nombreuses années afin d'apporter une réponse à la demande actuelle de logements sur la commune, et en cohérence avec les préconisations du PLH applicable. Une telle opération n'est réalisable qu'avec la maîtrise du foncier et des dispositions sur le document d'urbanisme opposable de la commune qui soient adaptées à l'ambition et aux caractéristiques du projet.

Plan local d'urbanisme, PLU :

La commune de Castries dispose d'un document d'urbanisme opposable depuis 1983. Le Plan Local d'Urbanisme aujourd'hui applicable résulte de la dernière modification approuvée le 31 mars 2015. La première des quatre orientations majeures du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de ce PLU est :

Orientation 1 : 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.

Parmi les constats qui justifient cette ambition, le PADD indique :

Le parc de logements de la commune reste, malgré la tendance à la diversification enregistrée au cours des dernières années, relativement monolithique et ne répond pas à la diversité de la demande locale. Avec 188 logements, le parc locatif social est insuffisant tant au regard de la demande locale (une centaine de demandes en instance sur la commune) que des obligations fixées par la Loi (déficit de 252 logements en application de la Loi DALO).

Enfin, le développement urbain des années 1970-1990 s'est traduit par une importante consommation d'espace qui ne répond plus aux enjeux actuels de développement durable.

Le secteur de l'entrée de ville, objet de l'opération « Les Lavandières », y est présenté, parmi les 4 identifiés, comme le site principal du renouvellement urbain de la commune de Castries avec une vocation mixte, d'habitat, de commerces et de services. Il décline en cela les attentes du SCOT, Schéma de Cohérence Territoriale, document supra-communal qui s'impose au PLU. Pour y assurer une bonne qualité tant architecturale qu'urbaine, les opérations à venir ne doivent faire l'objet que d'opérations d'aménagement d'ensemble, donc sur la totalité des parcelles des zones concernées.

Deux exigences complètent les attentes communales :

Favoriser des formes urbaines plus compactes sur les secteurs de renouvellement et d'extension.

Il s'agit de favoriser des formes urbaines qui, par leur densité et leur typologie, respectent l'objectif général d'économie d'espace et soient compatibles avec les seuils minimum d'intensité définie par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, à savoir :

- 20 logements / ha ou 2 000 m² de SHON / ha sur les secteurs d'extension urbaine
- 30 logements / ha ou 4 000 m² de SHON / ha sur les secteurs de renouvellement urbain tout en prenant en compte les caractéristiques urbaines et paysagères des sites concernés.

Diversifier la production de logements dans les quartiers d'urbanisation future et renforcer l'offre locative sociale.

La volonté de la commune est de diversifier la production de logements pour répondre à l'ensemble des besoins : logements en accession à la propriété et logements locatifs sociaux et privés, logements à financement aidé et non aidé, logements de petite taille pour les jeunes adultes et les couples et logements de plus grande taille destinés aux familles. Il s'agit notamment de renforcer l'offre locative sociale, conformément aux objectifs de production définis par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Montpellier et par la Loi Droit au Logement ; il s'agit également de promouvoir l'accession abordable de façon à permettre aux ménages plus modestes, et notamment aux jeunes ménages, d'accéder à la propriété sur la commune.

Un tiers (33%) des logements réalisés dans ces nouveaux quartiers seront des logements locatifs sociaux ; 20% des logements en accession abordable ou primo-accession.

Le PLU indique aussi que la qualité de ce projet de renouvellement urbain doit contribuer à la requalification de l'entrée de ville, et sera associé à d'autres actions comme la prochaine reconstruction du centre commercial voisin. Il précise aussi que ces projets sont indissociables de la mise en service de la déviation Sud de Castries qui doit y transférer les trafics de transit.



Avec la finalisation des études nécessaires au montage de l'opération « Les Lavandière », il est apparu nécessaire de procéder à une **mise en compatibilité du PLU** avec le projet tel qu'il pouvait se concrétiser. Cette démarche a fait l'objet d'une procédure avec mise à l'enquête publique du dossier en 2020. A l'issue de cette procédure, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable et permet ainsi d'avoir un document d'urbanisme opposable qui permette, sur la zone concernée, de rendre possible la réalisation de ce projet au titre du code de l'urbanisme.

Rappels sur l'instruction administrative :

L'instruction administrative du dossier technique de cette opération est assurée pour le compte de la Préfecture de l'Hérault, par la DDTM 34 (Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault).

En raison de l'ampleur du projet, ses éventuelles incidences sur l'environnement, le caractère inondable d'une partie de la zone, le besoin de prendre en considération les eaux de ruissellement issues de la zone urbaine amont, cette instruction a conduit à la consultation de plusieurs services ou instances spécialisées.

Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Occitanie :

Avec 21 000m² de plancher sur l'opération, valeur comprise entre les 10 000m² et les 40 000m² de la rubrique 39 de l'article R122-2 du code de l'environnement, et avec largement plus des 50 places de parking sur l'emprise donc au dessus du seuil de la rubrique 41 de cet article, le projet devait être soumis à une analyse au cas par cas pour son éventuelle autorisation environnementale.

Par sa décision en date du 5 décembre 2017, la Mission Régionale d'Autorité environnementale Occitanie, (MRAe), sollicitée sur ce point, a décidé de soumettre ce projet urbain à une étude d'impact et une procédure d'Autorisation Environnementale.

Son avis portait aussi sur la qualité du dossier, la pertinence des études qui y sont présentées, les recommandations qui en sont tirées pour améliorer ce projet. Il a été formulé le 15 juillet 2020 et a fait l'objet d'un mémoire en réponse de la part du maître d'ouvrage qui est joint au dossier d'enquête.

Avis du Conseil National de la Protection de la Nature

Le dossier a aussi été transmis pour avis au Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN) le 27 janvier 2020 qui a formulé son avis en date du 28 avril 2020 avec, là encore, plusieurs observations pour améliorer le dossier sur quelques points des études environnementales.

En août 2020, le maître d'ouvrage réalise, en réponse à cette demande, de nouvelles analyses. Cette expertise a fait l'objet d'un dossier complémentaire de plus de 35 pages qui est aussi joint au dossier.

Rappels sur les autres avis

Les autres services consultés, notamment l'ARS Occitanie (Agence Régionale de Santé), la DREAL Occitanie (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement), l'Unité Risques, de la DDTM 34, l'Unité Nature et biodiversité de la DDTM 34, le Syndicat mixte du bassin de l'Or, n'ont pas évoqué dans leurs avis de besoin d'études complémentaires.

Tous ont formulé un avis favorable sur le projet, accompagné éventuellement de quelques observations ou recommandations.



Rappels sur la procédure de mise à l'enquête publique :

Par arrêté préfectoral n° 2021-I-086, l'enquête nécessaire s'est déroulée du 22 février au 26 mars en Mairie de Castries, 3 permanences ont été organisées, le lundi 22 février après midi lors de son ouverture, le mercredi 10 mars 2021 après midi, puis une dernière le vendredi 26 mars pour sa clôture.

En complément, une procédure dématérialisée a été mise en place. Les documents de présentation de l'opération étaient tous disponibles au téléchargement. (voir la liste en première page des annexes à cette première partie du rapport final.)

Avant l'enquête publique

Conformément à la réglementation, un affichage a été mis en place sur les lieux de l'opération au moins quinze jours avant le début de l'enquête. Il s'agit de deux panneaux de forme prévue par les textes, implantés sur deux emplacements en proximité directe du site, l'un sur une sur largeur de la voirie à côté du giratoire d'accès et proche du seul bâti qui sera déconstruit par le projet, l'autre sur l'espace dégagé à proximité du pont de la rue du Vieux Puits. (Cf. photos des panneaux page suivante des annexes)

Un affichage en mairie a été mis en place et maintenu pendant toute la durée de l'enquête. (Le document attestant cet affichage est joint en annexe)

Une demande d'insertion dans la presse a été faite sur les journaux pour une première publication au moins 15 jours avant le début de l'enquête, et la seconde dans les 8 premiers jours de celle-ci.

Les insertions ont été faites avec le calendrier suivant :

- « La Gazette » pour les 4 et 25 février 2021 (Cf. Annexe)
 - « Le Midi Libre » pour les 4 et 25 février 2021 (Cf. Annexe)
- soit, à chaque fois, dans le parfait respect des exigences de la réglementation applicable.

Les mesures de publicité complémentaires pour informer de la tenue de cette enquête publique ont été aussi réalisées par pages dédiées sur le site Internet de la Préfecture de l'Hérault et sur celui de la Mairie de Castries avec des liens ou le rappel du site internet du registre dématérialisé.

Pour mieux comprendre l'opération et ses enjeux, le commissaire a demandé une première réunion avec les services de la ville de Castries pour une présentation de la commune et pour comprendre le contexte local et les enjeux de cette opération (Réunion du 5 janvier 2021). Il a souhaité faire une seconde réunion en mairie de Castries avec en plus des représentants du porteur du projet pour avoir une meilleure compréhension de l'opération envisagée, des études mises en œuvre et sur le contenu du dossier proposée pour l'enquête publique. (Réunion organisée le 17 février 2021)

Pendant l'enquête publique

Conformément à l'arrêté préfectoral, le dossier a été disponible à la consultation à l'accueil de la Mairie de Castries. Les permanences ont été organisées, comme prévu par l'arrêté, le lundi 22 février après midi lors de son ouverture, le mercredi 10 mars 2021 après midi, puis une dernière le vendredi 26 mars pour sa clôture.

La crise sanitaire liée à la COVID-19 et les mesures d'ordre public associées n'ont pas limité les possibilités par le public de consulter le dossier ou de venir rencontrer le commissaire enquêteur.

La possibilité de déposer des observations sur le registre dématérialisé a été ouverte en parfaite synchronisation avec l'ouverture et la clôture de l'enquête en Mairie de Castries. Le graphique illustrant la fréquentation du site et la liste des documents téléchargés sont présentés en annexe.



Après l'enquête publique

Le Procès Verbal de synthèse a été remis au porteur de projet à l'occasion une réunion en ses bureaux le 31 mars 2021, soit dans un délai inférieur à 8 jours comme prévu par les textes.

La réponse du porteur du projet a été remise au Commissaire Enquêteur par un document de 11 pages le 11 avril 2021, soit là encore dans un délai de moins de 15 jours, conforme à la réglementation.

Les deux panneaux affichant l'avis d'enquête publique sur le site doivent être maintenant déposés.

Rappels sur le contenu du dossier mis à l'enquête publique pour l'instruction de son autorisation environnementale :

En application du Code de l'Environnement, et en particulier les articles L 122-1 et suivants, diverses études doivent, dans le cadre de la procédure d'Autorisation Environnementale, être réalisées pour évaluer les incidences du projet sur son environnement, pour chercher à les minimiser en recherchant et proposant des options alternatives, ou pour compenser ces incidences par des actions correctrices, éventuellement externes à l'opération. (Étude d'impact)

Le dossier mis à l'enquête est ainsi extrêmement riche quant aux études réalisées pour répondre aux exigences de la réglementation en ce domaine. Il est en effet nécessaire d'identifier et décrire les facteurs pouvant être affectés de manière notable par le projet notamment :

- la population et la santé humaine
- la biodiversité
- les terres, le sol, l'eau, l'air et le climat
- les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage.

Il faut également identifier et décrire les incidences notables que le projet peut avoir sur l'environnement au sens large, que ce soit dans sa phase chantier, ou en mode d'exploitation courante une fois finalisé. Il faut ainsi balayer de nombreux domaines comme les conséquences de :

- la construction du projet
- l'utilisation des ressources naturelles
- l'émission de polluants, de bruits, à la création de nuisances, les déchets produits et leur valorisation
- l'éventuelle utilisation de technologies ou de substances particulières, innovantes ou expérimentales

Mais il faut aussi évaluer si des conséquences de ces incidences peuvent affectées la santé humaine, le patrimoine culturel, le climat et analyser sa vulnérabilité au changement climatique. Enfin, les études doivent aussi vérifier qu'il n'y a pas d'effets cumulatifs avec d'autres projets existants ou approuvés. Toutes ces analyses doivent porter sur les effets directs ou indirects, à court, moyen ou long termes, permanents ou temporaires, qu'ils soient positifs ou négatifs. Quand des incidences négatives notables sont identifiées, les études doivent proposer des solutions de substitution raisonnables et argumenter les choix retenus, puis proposer des mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser ces incidences négatives sur la durée, avec notamment les indicateurs et les modalités permettant un suivi de l'efficacité de ces mesures.

Les études spécialisées :

Le présent dossier d'autorisation environnementale comprend notamment une étude spécifique au titre de la loi sur l'eau (Articles R214-1 du Code de l'environnement) pour tout ce qui concerne la prise en charge des eaux pluviales, (que celles-ci soient reçues sur la parcelle ou qu'elles viennent de la zone



urbaine et arrivent sur la zone), pour éviter d'aggraver les conséquences des crues et inondations associées de la Cadoule. C'est donc cette étude qui analyse la topographie de la parcelle et de sa zone amont, évalue les quantités d'eau qui peuvent être reçues en cas d'épisode climatique rare, les surfaces imperméabilisées et donc les capacités d'infiltration pour les parties restant naturelles ou perméables, et propose un dimensionnement des canalisations de transfert et des bassins d'orage à aménager sur la zone pour ne pas augmenter, par rapport à la situation actuelle, les apports en pointe dans la Cadoule. (Annexe 1A du dossier)

La présence d'espaces encore naturels sur la zone impose aux porteurs du projet de lancer la réalisation d'inventaires écologiques pour bien identifier, dénombrer et qualifier la faune et la flore présentes. (Annexe 2B du dossier)

Au regard de ces investigations écologiques effectuées in situ et de la bibliographie, la réalisation du projet nécessite une demande de dérogations relatives aux espèces et habitats protégés en application de l'article L 411-1 et suivants du code de l'environnement. Le dossier appuyant cette demande de dérogation évoque les évolutions du projet depuis les premières prospections faune et flore pour modifier les implantations et les emprises artificialisées afin que les zones naturelles à fortes valeurs écologiques soient préservées. Parmi plusieurs espèces impactées par l'opération, l'étude identifie le Seps Strié, comme espèce phare car la plus exigeante sur les spécificités écologiques de son habitat et permet de fixer les mesures de compensation qui seront aussi adaptées aux autres espèces, comme la couleuvre de Montpellier par exemple. Ce dossier complet et détaillé de saisine du Conseil National pour la Protection de la Nature est aussi proposé in extenso dans le dossier (Annexe 2A)

Les études généralistes :

L'étude principale s'appuie sur un diagnostic complet, faisant la description du contexte climatique (la température, les précipitations, les vents, l'ensoleillement, ...), l'évolution de l'occupation des sols, la topographie, les éléments caractéristiques du paysage, la géologie, les éventuelles pollutions des sols, le contexte hydrogéologique avec notamment l'éventuelle vulnérabilité de la nappe exploitée par les captages nécessaires pour la distribution de l'eau potable, puis le contexte hydrographique, tant sur les aspects quantitatifs que qualitatifs. Les références sont aussi faites aux documents supra-communaux opposables, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), et le Plan de Gestion des Risques d'inondation (PGRI). L'étude se poursuit par l'exploitation de données sur la qualité de l'air, en lien avec le Schéma Régional Climat Air Énergie Languedoc-Roussillon de 2013 (SRCAE) où la commune de Castries est identifiée en zone sensible notamment à cause de polluants liés au trafic routier, mais aussi par l'ozone en zone urbaine.

Les diverses nuisances sont aussi analysées, notamment le bruit, là encore en lien avec le trafic routier, surtout avant mise en service de la déviation, mais aussi, pour être exhaustif, les odeurs, les émissions lumineuses et le rayonnement électromagnétique qui sont, ces dernières, qualifiées de faibles ou même négligeables sur la zone.

Ce volet environnemental est complété par tous les aspects de l'environnement humain, avec le contexte socio-économique et différents indicateurs sur la démographie, l'habitat, les activités économiques, les activités agricoles, les équipements et les services, puis les voies de communication et les trafics, par le réseau routier et les modes doux, ou les divers transports collectifs, la desserte par les réseaux de viabilisation (Gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication), et la collecte des déchets.

L'analyse du patrimoine culturel et archéologique termine ce volet humain en identifiant notamment les sites inscrits ou classés en lien avec la zone, comme le pont sur La Cadoule, ou un peu plus éloignés comme « le domaine de Castries », le Château ou l'aqueduc.

Cohérence / compatibilité avec les dispositifs « officiels » de protection du milieu naturel :

La protection des milieux naturels s'appuie sur différents outils réglementaires, des principes de gestion concertée pour assurer une protection par voie contractuelle, ou par des zones d'inventaire patrimonial pour leur intérêt floristique et faunistique. Parmi les premiers outils disponibles, seule la catégorie des sites inscrits ou classés concerne la parcelle de l'opération (Cf. ci-dessus), il n'y a pas en effet de parc national, de réserve naturelle, d'espace boisé classé ou de protection de biotope sur le périmètre. Par contre plusieurs ZNIEFF, (zone d'inventaire d'intérêt écologique, faunistique et floristique) avec de vrais enjeux pour une flore ou une faune typiques (Oiseaux, reptiles comme le lézard ocellé, insectes, amphibiens, ...), sont en bordure ou en environnement proche, (4km environ), de la zone de l'opération. Dans le même périmètre, plusieurs zones humides sont identifiées dont l'une comme habitat d'amphibiens (Triton marbré, reinette méridionale). Un peu plus loin, (5 km), une zone du réseau « Natura 2000 » concerne diverses espèces d'avifaune et leurs habitats dans le cadre d'une zone de protection spéciale (ZPS) au titre de la « directive Oiseaux ».

Enfin, dans la recherche des zonages écologiques qui peuvent concerner la zone, le dossier rappelle les PNA, Plans Nationaux d'Action, dont celui du Lézard Ocellé et celui pour les odonates qui affectent directement la zone du projet, et les PNA Aigle de Bonelli (domaine vital), l'Outarde Canepetière (domaine vital) et de la Pie-Grièche méridionale dont les zonages sont en marge. Cette étude a initialement conduit à définir 7 mesures à prendre pour réduire voire supprimer les impacts, des mesures de compensation et de gestion de cette compensation et 7 autres mesures devant accompagner ce projet pour mieux l'intégrer aux contraintes environnementales qui y ont été identifiées.

Le dossier final de l'opération, ainsi présenté à l'enquête publique pour son autorisation environnementale, est conforme aux attentes de la réglementation. Le projet immobilier, qui y est détaillé, résulte des ambitions initiales et de la prise en compte de toutes les contraintes issues des études environnementales effectuées et des préconisations auxquelles elles aboutissent.

Phase de consultation du dossier par le public :

Le projet « Les Lavandières » a, depuis quelques années et l'avancement de son élaboration, fait l'objet de plusieurs phases de présentation, concertation ou consultation du public. Une maquette du projet est ainsi disponible dans les locaux de la mairie. Après la procédure de mise en compatibilité du PLU rappelée ci dessus (page 7), le projet de l'opération immobilière « Les Lavandières » fait donc l'objet d'une nouvelle enquête publique pour, cette fois, son autorisation environnementale.

Le dossier complet de l'opération, déposé en Mairie de Castries, n'a fait l'objet d'aucun courrier postal, d'aucune consultation ni donc de remarque sur le registre mis à disposition. Lors de la seconde permanence, une personne est par contre venue discuter avec le commissaire enquêteur, sans vouloir donner son nom ni rédiger un commentaire sur le registre. La consultation du dossier dématérialisé lui a été proposée pour compléter son analyse du dossier et peut-être y faire un dépôt de commentaires.

Le dossier dématérialisé a fait l'objet de 257 consultations et de 139 téléchargements (Cf. annexe). Au total, on dénombre :

- 2 observations déposées sur Internet. Aucun document n'a été annexé à ces observations, aucune annotation n'est venue compléter ces observations.
- Et donc 1 visite, lors d'une permanence, a fait l'objet de commentaires et exprimait une attente.

Le nombre de ces observations ainsi reçues étant réduits, celles-ci étant assez concises et non redondantes, le procès verbal de synthèse, que le commissaire enquêteur doit rédiger au terme de la phase de consultation du public, a pu les retranscrire dans leur intégralité.

L'analyse du dossier par le commissaire enquêteur permet aussi de compléter les quelques observations reçues par des demandes complémentaires au porteur du projet. Le procès verbal de synthèse tel qu'il a été adressé au porteur de projet est retranscrit dans les trois points suivants.

Retranscription des observations reçues au cours de l'enquête (Reprise du PV de synthèse) :

Observation n°1 (Web)

Par BENOIT CHARBONNIER

Déposée le 8 mars 2021 à 11 h03

Le nombre de logements (344 soit 90 logements à l'hectare) est très important (38 logements/ha aux Saurèdes par exemple). Un format R+2+attique ne serait-il pas plus adapté à l'environnement castriote?

Compte tenu de l'accroissement de population et donc de véhicules induit par ce projet, est-il envisagé de reprendre le passage sur la Cadoule rue du Vieux puits ?

Le trafic (régulé actuellement en alternance avec un feu tricolore) y est parfois très dense, notamment aux heures de pointe (passage emprunté par de nombreux automobilistes pour éviter la 610). L'entrée et la sortie des Lavandières pourrait s'en trouver obstruées.

De même, ne serait-il pas judicieux de mettre à double sens l'avenue de la Royale afin là encore de désengorger l'afflux de véhicules sortant de la commune et fluidifier l'ensemble du secteur?

Enfin, les connexions en mode doux (vélos, piétons) au Centre-ville et aux équipements publics (écoles, arènes, médiathèques..) pourraient être davantage mises en avant.

Observation n°2 (Web)

Par Claude ROUVIERE

Déposée le 21 mars 2021 à 22 h14

L'opération Les Lavandières a été présentée lors des diverses phases de conception à la population qui dans son ensemble est favorable au projet. Moi aussi.

Cependant je voudrais attirer l'attention sur le point relatif à l'hydrologie du site qui présente un aléa fort du fait du bassin versant de 27,9ha dont le réceptacle des eaux pluviales est situé dans l'emprise du projet dans un bassin de rétention de 1300 m³. L'étude d'incidence montre que les ouvrages situés en amont sont dimensionnés pour des pluies biennales ou décennales au maximum. Les Castriotes habitant sur le versant sud du château d'eau connaissent ces problèmes de ruissellement lors de pluies intenses (ex. au bas de la rue du cours complémentaire).

Je propose que la mairie de Castries lance une étude hydraulique sur ce bassin versant pour atténuer ces problèmes en créant des bassins de rétention et revoir le dimensionnement des certains ouvrages sous dimensionnés.

Observation n°3 (Permanence n°2)

Observation reçue en présentiel le 10 mars 2021 :

Retranscription des commentaires de la personne venue lors de la deuxième permanence :

Si cette personne, qui avait déjà une connaissance du projet peut-être par les consultations publiques précédentes, a fait part de quelques préoccupations, elle n'a pas souhaité écrire ses commentaires.



Évoqués rapidement, la présente retranscription des points que cette personne avait en tête n'est donc peut-être qu'imparfaite :

A) Commentaires sur l'architecture et l'urbanisme, notamment en analysant la maquette de l'opération disponible dans la salle :

** La hauteur des bâtiments semble raisonnable car pas trop hauts.*

** Il y a beaucoup d'arbres pour bien végétaliser les espaces, donc c'est une bonne chose.*

** Les places de parking sont en nombre suffisant pour satisfaire les besoins des résidents et pour du public externe.*

** Il y a des bassins d'orage pour une bonne prise en charge des eaux pluviales, c'est indispensable.*

B) Commentaires et attentes sur la compatibilité du projet avec les besoins et usages actuels d'une « vie citoyenne plus solidaire », de circuits courts notamment dans la distribution alimentaire.

Peut-on imaginer que le projet permette / facilite / rende possible l'implantation d'une épicerie associative (ou autre dénomination comme d'un « marché des producteurs », d'une « supérette coopérative », ...) en lien avec les producteurs locaux pour qu'ils viennent facilement mettre en vente leurs fruits et légumes, et autres productions agro-alimentaires ou artisanales avec le stationnement de leur camionnette en proximité, peut-être complété par des distributeurs réfrigérés de cagettes d'AMAP, afin d'offrir des horaires de retraits plus élargis que les horaires de la supérette, et une valorisation optimisée des déchets, intégrant de manière satisfaisante les bio-déchets...

Commentaires et questionnements spécifiques de la part du commissaire enquêteur (Reprise du PV de synthèse) :

Le dossier mis à la consultation aborde plusieurs thématiques avec parfois des explications qui pourraient être davantage plus détaillées :

- Avec seulement 37 000 € de capital, le porteur de projet dispose-t'il d'une capacité juridique et financière suffisante pour mener ce projet à terme ?
- L'opération a été identifiée dans le Plan Local de l'Habitat (PLH) comme devant répondre à un fort besoin local en logements. Un tel projet doit mettre en œuvre une mixité équilibrée adaptée au contexte et à la demande. Quelques données sur cette demande pourraient aider à la justification de l'opération.
- Comment sera gérée la collecte des déchets sur l'opération, si des conteneurs doivent occuper l'espace public les jours de ramassage, des zones spécifiques sont-elles réservées pour ne pas occuper les espaces de cheminement des piétons. Est-ce qu'une filière Bio-Déchets est envisagée ?
- Favoriser les mobilités douces, pour moins de pollution liée aux énergies fossiles, doit être un objectif induisant plusieurs ambitions : Des cheminements piétonniers continus et bien reliés avec le reste des circulations piétonnes, accessibles aussi aux personnes à mobilité réduite ou aux parents avec poussettes ; encourager l'usage du deux roues avec des garages à vélos sûrs et faciles d'accès, permettant aussi la recharge des modèles électriques.
- Quels choix architecturaux ou d'urbanisme sont envisagés pour végétaliser les espaces publics en marge des voiries, et minimiser les îlots de chaleur.
- Est-ce qu'il y a des choix d'aménagement de l'entrée nord-est de l'opération sur le giratoire qui fait le lien avec le reste du bourg et en assure une greffe urbaine de qualité.
- La zone naturelle en bordure de La Cadoule est parfois présentée comme un espace naturel accessible aux résidents, mais l'étude écologique souhaite une préservation de cette espace pour y entretenir la biodiversité de cette zone de bordure de cours d'eau : quel sera le choix arrêté ?
- Comment sera repositionné la canalisation des eaux usées qui traverse les parcelles.
- Quelle démarche sera mise en place pour que la population qui fréquente l'opération, résidente ou pas, soit informée des risques encourus en cas de fortes pluies, avec notamment des zones de stockage des eaux devenant à fort risque qu'il ne faut plus fréquenter, et avec des comportements



qui déclinent, sur l'opération, les éventuelles préconisations du Plan Communal de Sauvegarde. (Connaissance des éventuels moyens d'alerte, des conditions de prise en charge des enfants dans les écoles, mise en sécurité des véhicules par exemple, ...)

Thématiques retenues en fin d'enquête publique et soumises au porteur du projet via le Procès Verbal de synthèse :

Structure juridique du porteur de projet :

Dans quelle mesure, les différents intervenants mentionnés dans le dossier (FDI Promotion, NEXITY, Société Georges V Languedoc-Roussillon, ...) apportent une contribution à la structure « SAS Castries les Lavandières » qui dépose le dossier ?

Programme de l'opération :

Nombre de logements, densité, mixité, locaux hors logements, ... :

L'opération est-elle bien calibrée quant à sa densité de logements, la répartition par types (location accession, Locatifs aidés, locatifs libres), les équipements complémentaires, et les incidences sur le trafic routier notamment sur les infrastructures d'accès, et pour une bonne inscription du projet dans un maillage de voiries sans zone d'encombrement, notamment par les éventuels projets à y envisager.

Espaces libres, végétalisation, mobilité douce, ... :

L'opération offre t'elle suffisamment d'espaces libres végétalisés, jusque sur les espaces de voirie, et une bonne ventilation des espaces libres pour réduire les formations d'îlots de chaleur urbaine ;

Est-ce que l'accessibilité pour tous (PMR) est assurée, notamment par une continuité et la sécurité des cheminements piétonniers, vers les équipements scolaires, sportifs ou culturels, les commerces ou des espaces de jeux pour enfants.

La même ambition doit aussi faciliter une pratique sûre du deux roues, avec en plus des zones de parkings adaptées et sécurisées.

Les nouvelles attentes citoyennes :

Peut-il y avoir une opportunité pour mettre en place une forme de commerce de proximité favorisant les circuits courts, avec des parkings adaptés aux véhicules d'artisans ou des producteurs, la prise en compte des mobilités douces, parfois électrique nécessitant des prises de recharges dans les parkings privés et sur l'espace public, et une organisation de la collecte des déchets favorisant le tri jusque dans les logements et dénaturant moins les espaces publics.

L'architecture proposée et les aménagements extérieurs permettront-ils de favoriser aussi les échanges intergénérationnels, par des lieux, des espaces aménagés pour faciliter de nouvelles formes de convivialité ?

Hydraulique, caractère inondable d'une partie de la zone :

Digue actuelle due à une canalisation d'eaux usées :

Une canalisation d'eaux usées traverse la parcelle en provoquant un merlon pouvant générer aujourd'hui un stockage d'eau en cas de grosses pluies.

Le dossier prévoit son dévoiement : Est-il compatible avec un fonctionnement pouvant rester gravitaire ?



Positionnement des planchers :

La parcelle est couverte par un atlas des zones inondables (AZI) et par un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI). La compatibilité du projet avec ces contraintes dues au caractère inondable d'une partie de la zone, doit avoir une incidence sur l'altimétrie des premiers planchers habitables pour les bâtiments notamment les plus proches de La Cadoule. Quelles seront les altimétries prévues par rapport aux plus hautes eaux estimées par les hypothèses retenues ?

Minimiser l'imperméabilité des sols :

Les surfaces de voiries classiques sont imperméables, concentrent les eaux de pluie et les rejettent sans délais dans des exutoires qui doivent alors évacuer de gros débits en cas de grosses pluies. L'opération doit donc chercher à réduire cet impact en favorisant l'infiltration naturelle. Quelles seront les aménagements favorisant les infiltrations directes ?

Stockage des eaux de pluie issues du bassin versant amont :

Avec 30 ha de bassin versant à l'amont de la parcelle, les eaux arrivant de cette zone amont doivent pouvoir être collectées et stockées pour éviter d'inonder l'opération avant d'être collectées par La Cadoule. Si le dimensionnement des bassins d'orage prévus sur l'opération doit permettre de protéger la zone pour des événements de période de retour plus rares que cent ans, le système de transfert des eaux de pluie sur l'amont du bassin présente des insuffisances par des canalisations aux diamètres insuffisants.

Quand des travaux d'amélioration du réseau pluvial seront réalisés dans la zone urbaine amont, les eaux pourraient arriver plus rapidement dans les bassins de rétention prévus sur l'opération. Cette évolution dans les pointes des débits d'entrée a-t-elle été prise en considération ?

Cas des orages cévenoles :

En cas de pluies très intenses, les quantités d'eau qui ruissellent sur les chaussées avant d'être prises en charge par les avaloirs peuvent être importantes, la montée des eaux dans les bassins de rétention, sont quelques situations à risque pour la population. Il faut alors que les résidents adoptent des comportements adaptés à leur propre mise en sécurité et à celles de leurs proches.

Il serait donc souhaitable d'organiser, sur la durée, une bonne sensibilisation des résidents de l'opération pour qu'ils soient préparés à affronter des situations de crise en bonne cohérence avec les actions communales prévues au Plan Communal de Sauvegarde (PCS).

Impacts environnementaux :

Incidences sur les espaces devant rester naturels :

La zone naturelle en bord de La Cadoule, (hors emprise et donc sous responsabilité communale), est présentée dans l'étude environnementale, comme devant rester protégée et donc ne pas recevoir de fréquentation. Quelles dispositions sont prévues pour cette protection, et pour une bonne information du public quant à l'intérêt de cette restriction d'accès ?

Réponse du Maître d'Ouvrage, porteur du projet :

Cette réponse, faite le 11 avril 2021, est jointe en annexe à cette première partie du rapport final. Elle complète le dossier et éclaire par ses précisions, certains des choix retenus dans le dossier.

Avec ces éléments complémentaires, il devient ainsi possible d'engager la phase d'analyse finale de ce dossier.

ANALYSES FINALES

Analyse portant sur la procédure :

La procédure mise en place pour instruire l'autorisation environnementale de ce projet, et donc la mise à l'enquête publique du dossier, objet de ce présent rapport, a respecté en tout point, les prescriptions de la réglementation applicable.

Les publicités dans la presse, l'affichage en Mairie ou sur le site, ont permis une bonne information de la population. Les quelques commentaires reçus démontrent d'ailleurs que la population avait déjà bénéficié de démarches de concertation ou de consultation du public à ses diverses étapes d'élaboration et avait donc permis à la population de Castries d'avoir une bonne connaissance de ce projet.

Le contexte particulier, en lien avec la crise sanitaire de la COVID-19, n'a en rien perturbé le déroulement de cette enquête publique. Durant toute sa durée, pour compléter les gestes barrières, seul un couvre-feu était opposable, de nuit, donc avec un horaire qui n'a pas restreint les périodes d'ouverture de la Mairie, donc d'accès au dossier pour sa consultation, ou les horaires des permanences.

Le site dématérialisé a permis la consultation à distance de toutes les pièces du dossier et de déposer des observations sur le registre dématérialisé spécifique à cette opération.

- **Pour ce qui concerne la démarche administrative, tout a été mis en œuvre pour que la procédure soit conforme aux attentes de la réglementation applicable et permette la bonne efficacité de la mise à disposition du dossier ainsi que la possibilité pour la population d'en prendre connaissance et de proposer des observations qui pourraient améliorer le projet ou y identifier des points lacunaires.**

Analyse portant sur la forme du dossier présenté :

Le dossier présenté est extrêmement complet avec une présentation détaillée du projet, le justifiant par les besoins communaux pour ce qui concerne le programme, et rappelant sa cohérence avec le PLH intercommunal, et par la justification de sa localisation, puisque la zone est identifiée depuis de nombreuses années dans les documents d'urbanisme opposables.

Toutes les études environnementales ont été confiées et réalisées par des bureaux d'études de haute compétence. Les documents sont clairs, détaillés, avec des éléments d'illustration pour aider à sa compréhension. Les résumés non-techniques aident aussi à la bonne compréhension du contexte et des études réalisées.

Le dossier comporte aussi tous les compléments apportés en réponse aux avis de la MRAe et du CNPN puisque ces instances souhaitaient des études complémentaires sur certains points comme les impacts sur la population du Moineau Friquet, espèce protégée, qui fréquente le site comme zone d'alimentation, ou les incidences sur la ressource en eau et en particulier sur les périmètres de protection des captages.

Le dossier évoque, dès cette phase d'autorisation environnementale, les choix architecturaux qui sont envisagés avec la présentation de différentes esquisses, la description des références architecturales locales retenues pour l'esthétique des constructions, des principes de plantations végétalisant les pieds des façades. Il témoigne ainsi d'une réelle recherche de qualité des espaces bâtis, de la voirie et des espaces végétalisés.



- **Pour ce qui concerne sa forme, le dossier présente, dans ses pages et par les études menées, toutes les données nécessaires à la compréhension du projet et des impacts qu'il peut faire peser sur l'environnement, décrit toutes les contraintes avec lesquelles il doit composer, les options éventuelles qui pouvaient être analysées pour une bonne évaluation des conséquences, et les choix qui président aux dispositions retenues.**

Analyse portant sur les points de fond du dossier présenté :

Le projet immobilier, objet du présent dossier, est présenté comme devant répondre à un fort besoin en logements sur la commune de Castries. Les données des PLH, et les ambitions du SCOT ou du PLU confirment la bonne adéquation entre le programme envisagé et les orientations de développement dans lesquelles la commune doit s'inscrire.

- **Le programme retenu apporte ainsi une réponse nécessaire, et quelque peu urgente, aux attentes locales en matière de logement. Il est ainsi en parfaite cohérence avec les documents de planification applicables à la commune et avec ses perspectives de développement.**

Pour être compatible avec les exigences environnementale, il faut que ce projet puisse aussi composer avec les risques et les contraintes fortes qui s'imposent à la parcelle, au site, et y avoir une empreinte environnementale totalement maîtrisée.

Comme évoqué dans l'analyse sur la forme du dossier, les diverses études nécessaires ont été très détaillées avec dans chaque domaine, pour chaque thématique, des recherches poussées sur les incidences ou les impacts possibles, sur les moyens de les réduire, et finalement des recommandations ou des choix qui se veulent les moins dommageables.

Les études hydrauliques :

La parcelle de l'opération est concernée par différents risques hydrologiques lors des épisodes pluvieux intenses. Les études analysent donc les différentes situations et leur combinaison. Couvert par un PPRi, le débordement de La Cadoule va impacter les parties basses de la parcelle. Une zone de parking est ainsi éventuellement inondée par une crue forte de la Cadoule. Des mesures particulières sont envisagées comme le choix d'une chaussée non-imperméable sur cette zone pour y favoriser les infiltrations, et un mode de gestion prescrivant l'évacuation des véhicules et en fermant son accès quand une menace de crue peut affecter ce parking.

Les pluies sur les surfaces imperméabilisées de la zone (certaines voiries, toitures, ...) seront collectées et acheminées vers des bassins de rétention pour éviter d'apporter des débits complémentaires à la Cadoule qui sera elle-aussi certainement en crue.

Mais il y a aussi tout le ruissellement urbain issu de la zone à l'amont de l'opération et collecté par les voiries et qui se concentre à l'entée de la zone. Avant la réalisation de cette opération, les eaux étaient retenues sur la parcelle avant d'être infiltrées et prises en charge par la Cadoule. Le projet assure donc la rétention de ces eaux dans un autre système de bassins qui permettront alors les infiltrations.

- **Malgré des contraintes fortes, le projet a pu composer avec les secteurs inondables de la parcelle et aménager des bassins complémentaires pour réguler les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées de l'opération et celles issues du ruissellement en provenance de la zone urbaine amont.**

Voir aussi, un peu plus loin, en complément, l'analyse des réponses apportées au PV de synthèse.

Les études naturalistes

Le « volet naturel » de l'étude d'impact s'appuie sur un diagnostic écologique particulièrement complet, réalisé par des prospections sur différentes saisons adaptées aux inventaires faunistiques et floristiques. Sont ainsi identifiées, les éventuelles espèces patrimoniales qui méritent une protection particulière, les autres espèces à protéger car participant à l'équilibre écologique de la zone, mais aussi, les éventuelles espèces invasives qui présentent alors un risque si des mesures de contrôle ne sont pas mises en place. Pour chaque catégorie, une évaluation des enjeux est alors formalisée pour les espèces les plus sensibles.

C'est ainsi que des enjeux très forts sont identifiés aux abords de la Cadoule notamment pour un arthropode (l'Agrion bleuissant).

Des enjeux modérés sont identifiés dans les friches actuelles de la zone pour certains reptiles (Seps strié), mais aussi des insectes ou des chauve souris.

Les principaux enjeux « avifaunistiques » sont plutôt identifiés au niveau des divers boisements pour leur fonction de reproduction des espèces qui nichent dans les cavités des arbres.

Le CNPN a souhaité que des études complémentaires soient réalisées sur une espèce protégée pouvant être présente sur la zone pour mesurer les éventuels impacts du projet. (le moineau friquet)

- **Les analyses « faune & flore » initiales déjà très poussées et le complément réalisé à la demande du CNPN, conduisent, ensemble, à des recommandations pour que les impacts sur les espaces naturels soient minimisés ou compensés sur une zone spécifique hors projet.**

Le diagnostic environnemental :

De nombreuses autres analyses ont couvert les domaines aussi variés que la qualité de l'air, les odeurs, l'environnement sonore, les vibrations, les émissions lumineuses, les rayonnements électromagnétiques, mais aussi les incidences sur les déchets, sur le patrimoine culturel et archéologique. Cette démarche cherche à être exhaustive dans la compréhension du contexte actuel, sur l'évaluation de l'incidence du projet et donc des impacts sur son environnement et à retenir les choix de conception qui les minimisent.

- **Sur tous ces domaines, les études évaluent les incidences et proposent des choix ou des recommandations pour que le projet, ou son exploitation, induisent le moins d'impacts défavorables.**

Le projet va artificialiser une partie importante de la parcelle, mais préserve le secteur en proximité de la Cadoule principalement pour y maintenir les possibilités d'expansion d'une crue. Mais cette préservation y maintient aussi un boisement et une flore de ripisylve et donc des habitats pour une faune qui y est inféodée. Pour compenser les impacts sur la faune et la flore du reste de la parcelle, une compensation est aménagée, avec tous les « soins écologiques » nécessaires, sur des espaces actuellement peu valorisés de plus de 6 hectares en zone naturelle.

- **Au final, avec la prise en compte de la réponse à la Mission Régionale d'Autorité environnementale, (Cf. page suivante), le dossier retient huit mesures fortes de réduction des impacts, une mesure de gestion de la compensation écologique, quatre mesures d'encadrement de cette compensation écologique, et huit mesures d'accompagnement.**

La demande de dérogation relative aux espèces protégées :

Ce diagnostic a permis d'identifier les espèces qui vont subir le plus d'impact lors de la réalisation de l'opération. Le dossier permettant l'instruction de la demande de dérogation par le CNPN est joint au dossier. Il détaille les différentes espèces concernées et présente l'évaluation du niveau d'impact.

On y trouve principalement l'avifaune avec 21 espèces d'oiseaux auxquelles il faut ajouté le Moineau Friquet à la demande du CNPN dans le cadre de sa réponse à cette demande de dérogation. Sont également listés une dizaine d'espèces de chauve souris, le Hérisson d'Europe et l'Écureuil Roux comme autres mammifères, quelques insectes et amphibiens pour lesquels le niveau d'impact est jugé faible. Parmi les 5 espèces de reptiles identifiées, le Seps Strié et la Couleuvre de Montpellier sont les deux espèces à motiver un niveau d'impact modéré.

- **Ce dossier, et la réponse complémentaire apportée à l'avis du CNPN, montrent le sérieux des études menées pour identifier, avec l'ambition de l'exhaustivité, toutes les incidences et tous les impacts que le projet pourrait occasionner à la faune locale et pour proposer des actions correctrices à la hauteur de ces enjeux.**

Le volet sanitaire :

Depuis plus de 20 ans, les études d'impact doivent comporter un volet sanitaire. Celui-ci doit analyser principalement les éventuels effets sur la santé des polluants qui seraient déjà présents sur le site ou qui pourraient y être apportés et donc l'affecter. La parcelle étant principalement une zone naturelle, sans activité industrielle antérieure, la recherche des polluants se concentre sur ceux émis par le trafic routier de la zone, notamment celui sur la route départementale n°610.

- **De manière logique, l'étude montre que les bâtiments implantés en proximité de la limite Sud-Est de l'opération, donc les plus proches de la RD 610 sont les plus exposés aux polluants routiers. La présence des bassins de rétention et d'une végétalisation des espaces entre ces bâtiments et la route, organisent un recul de ces façades et peut ainsi quelque peu réduire cette incidence.**

Voir aussi, un peu plus loin, en complément, l'analyse des réponses apportées au PV de synthèse sur la thématique des mobilités douces.

Les contraintes spécifiques à la phase « Chantier » :

Une opération aussi importante que ce projet va induire des terrassements importants. Sans analyse particulière, il peut y avoir des besoins d'évacuer des excédents de matériaux, ou au contraire d'en importer, parfois de combiner les deux besoins à des phases différentes du chantier. Pour cette opération, une étude spécifique a été menée pour que tout en respectant toutes les exigences d'altimétrie des bassins de rétention, des voiries, des niveaux inférieurs des parkings en sous-sol, l'équilibre entre les besoins d'apport et d'évacuation se fasse sur place, au sein de la parcelle.

- **Avec une analyse fine de la topographie actuelle du site et du modelage définitif du sol à atteindre, et malgré les exigences hydrauliques ou de terrassement pour implanter les bâtiments, le projet organise au maximum le réemploi sur place des matériaux déplacés.**

Les réponses à la MRAe et au CNPN :

L'étude complémentaire effectuée pour bien mesurer l'impact du projet sur le Moineau Friquet montre que l'opération entraînera une réelle perte dans les zones d'alimentation de cette espèce, mais rappelle que dans une proximité proche, les zones d'alimentation persistent et que le maintien au maximum des arbres présents sur certaines zones de la parcelle minimise l'impact négatif de l'opération.

Pour garantir au mieux cette protection, une mesure de réduction complémentaire (MR n°8) est créée afin d'associer un écologue lors de la phase de définition précise du projet.

Les mesures d'accompagnement sont également adaptées (compléments aux MA4 et MA5 et ajout d'une MA n°8) comme la pose de nichoirs pour le moineau Friquet et l'hirondelle rustique (Qui niche



dans la construction devant être détruite), une mesure de suivi complémentaire touchant l'avifaune, et la mise en place d'une étude de suivi, avec des inventaires ciblés et peut-être une enquête participative sur cette espèce sur Castries et les alentours.

Pour répondre complètement à l'avis du CNPN, d'autres points sont traités dans la réponse jointe au dossier, comme le complément sur les chiroptères ou la modification de la formulation de la MR3 pour devenir plus impérative dans la prise en compte des espèces invasives en phase chantier et dans les aménagements paysagers. La mesure MA2 sur la gestion différenciée des espaces verts est aussi reformulée et le maître d'ouvrage s'est engagé à sa prise en compte et sa réalisation dès le démarrage du chantier.

- **Pour répondre aux attentes formulées par le Conseil National de Protection de la Nature, le porteur du projet s'engage à mettre en œuvre des mesures complémentaires afin d'améliorer encore les actions qui permettront une meilleure protection de l'environnement.**

Pour apporter une réponse aux observations formulées dans l'avis de la MRAe, le dossier apporte plusieurs précisions. Sur la biodiversité, la réponse reprend les évolutions retenues et précisées dans la réponse au CNPN. Elle précise aussi comment toutes les préoccupations concernant la protection de l'aquifère et le respect des périmètres de protection des captages pour l'alimentation en eau potable sont prises en compte.

- **Le dossier et la réponse à la MRAe confirment la prise en compte des observations formulées.**

Analyse des observations du public :

Analyse de l'observation n°1 :

Le constat d'une densité assez forte est une réalité, elle résulte du choix retenu depuis de nombreuses années sur le PLH par exemple, pour apporter une réponse aux besoins en logements sans devoir poursuivre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels ou agricoles.

Le projet envisage des bâtiments en R+3, la maquette et les croquis présentent le troisième niveau avec des balcons terrasses assez larges et s'approchent donc de la demande en R+2 + attique.

- **Pour ce qui concerne les choix architecturaux, le projet semble répondre à l'attente, et peut ainsi offrir les 340 logements attendus par le PLH au prix d'une densité « moyenne » comme le prescrivait ce PLH**

Les évolutions des trafics sur les voies proches ou de desserte de l'opération sont bien appréhendées par la commune. La réouverture du tourne à droite pour accéder à l'avenue de la Royale (Axe principal de la zone d'activités) est par exemple envisagée pour transférer un trafic du bourg vers la zone d'activité qui, aujourd'hui, empreinte la rue du Vieux Puits. Sa mise en alternat pour maintenir une sur largeur, assurant ainsi la sécurité du cheminement piéton, réduit actuellement les capacités d'écoulement du trafic, surtout lors des heures de pointe liées aux activités des entreprises installées dans la zone.

- **Les choix pour faire évoluer le réseau routier sont hors responsabilité du porteur du projet car de compétence principalement municipale, et ce point est pris en considération par la Mairie comme le rappelle le dossier avec l'accord formulée avec la Métropole de mise à double sens du pont de la rue du Vieux Puits en fin de procédure de mise en compatibilité du PLU.**

Pour la qualité des liaisons et connexions pour une mobilité douce, le point est abordé, de manière assez globale, un peu plus loin, dans l'analyse des réponses apportées au PV de synthèse.

Analyse de l'observation n°2 :

Cette observation rappelle que le projet aménage un bassin de 1300m³ sur les emprises de l'opération pour y réceptionner les eaux de ruissellement qui arrivent de l'amont. Ces eaux sont celles des pluies reçues sur la zone urbaine du bourg, et le système de collecte y est insuffisant pour des orages qui ne sont pas si rares que cela ! La commune est consciente de cette situation et projette effectivement une étude pour rechercher des solutions d'amélioration.

- **Les choix pour faire évoluer le réseau de collecte des eaux pluviales du bourg ancien sont hors responsabilité du porteur du projet car de compétence municipale, et ce point est pris en considération par la Mairie.**

Voir aussi, un peu plus loin, l'analyse des réponses apportées au PV de synthèse sur ce point.

Analyse de l'observation non écrite :

Les premiers commentaires ne formulent aucune critique sur certains points « visibles », (architecture, végétalisation, ...) du programme de l'opération.

Pour les attentes complémentaires, les réponses ne sont peut-être pas faciles à inscrire dans le programme de cette opération.

La manière dont les futurs résidents vont vivre sur place, leurs pratiques de consommation, leurs choix de mode de vie, peuvent avoir de nombreuses incidences sur le fonctionnement de l'opération, et mettre à l'épreuve son éventuelle capacité à y répondre de manière satisfaisante.

- **Chercher à anticiper les nouvelles attentes qu'une population urbaine pourrait avoir dans les années à venir, face à des évolutions dans les domaines aussi variés que le travail (et le télétravail), le commerce (et la vente à distance, les livraisons, la recherche de circuits courts, ...), les évolutions à venir dans les filières déchets, ... est une démarche pertinente, mais pas toujours fiable.**
- **Les nouveaux projets doivent donc, sur la durée, pouvoir s'adapter, comme une forme de résilience, avec peut-être plus de polyvalence dans les possibilités d'usage des surfaces hors logement, et peut-être aussi plus de variété dans la taille des places de parking.**

Voir aussi, un peu plus loin, l'analyse des réponses apportées au PV de synthèse sur les nouvelles attentes citoyennes.

Analyse des réponses apportées au Procès Verbal de synthèse

Structure juridique du porteur de projet :

Devant tout projet d'importance, il est raisonnable de s'assurer que le maître d'ouvrage, porteur du projet, dispose des ressources techniques et financières pour le mener à son terme. La présentation de la « SAS CASTRIES les Lavandières » avec un capital de 37 000 € pouvait sembler fragile, même si les différentes structures qui apparaissent dans le dossier et les coûts déjà consacrés aux différentes études pouvait être sécurisants. Des précisions ont été demandées, et les éléments de réponse ont été apportés.

- **La SAS CASTRIES LES LAVANDIERES est donc une structure juridique spécifiquement constituée pour la réalisation de ce projet avec « FDI Promotion » et « Georges V Languedoc Roussillon » comme associés. Ces deux groupes, et leurs maisons mères**



respectives (FDI GROUPE et NEXITY) sont des opérateurs spécialisés dans la réalisation de programmes immobiliers et reconnus pour leur capacités techniques et financières.

Pour compléter ce point, il faut noter que le dossier présente les documents qui assurent au porteur du projet la maîtrise foncière des parcelles nécessaires à la réalisation de cette opération, ce qui est un atout pour le respect du calendrier envisagé.

Programme de l'opération, choix alternatifs

Le projet s'est élaboré en application des attentes du PLH et en cohérence avec le PLU après des recherches de choix alternatifs quant à l'opportunité de l'opération, sa localisation, la décomposition de son programme (densité urbaine, mixité des logements, intégration d'autres vocations, ...). Les diverses caractéristiques de la zone, comme notamment le caractère inondable d'une partie de la parcelle, ou la nécessaire cohérence de l'opération avec son environnement naturel ou urbain, ... sont des contraintes pour la réalisation d'une telle opération, mais ne contredisent pas, par principe, ces choix initiaux.

Il faut aussi noter que ce projet est identifié au SCOT comme une zone d'extension urbaine mixte de niveau intermédiaire, donc avec une densité minimale quant aux surfaces de plancher à y aménager. Ce document évoque sa proximité avec un possible Transport en Commun en Site Propre potentiel.

La mise en service de la déviation de la commune est aussi un point favorable, renforçant la pertinence d'une telle opération et contribue à sa bonne intégration au bourg actuel.

Le dossier rappelle les besoins en logements identifiés dans les deux PLH qui se succèdent depuis les premières études sur ce dossier, et apporte une réponse aux attentes locales par un programme qui sera équilibré, respectant les exigences de densité, apportant une mixité elle-aussi équilibrée entre accession et locatif, entre logements aidés ou pas, pouvant répondre à des besoins de plusieurs types de familles, de toutes les générations, et avec d'autres services ou commerces.

- **Pour ce qui concerne la pertinence du projet et l'analyse des choix alternatifs, la justification de l'opération, quant aux caractéristiques principales de son programme et sa localisation, a été largement confirmée, avant cette étape de procédure liée à l'Autorisation Environnementale. Ce ne peut donc pas être à la SAS CASTRIES LES LAVANDIERES, porteur de cette opération, de travailler sur les éléments directeurs de ce programme et de se lancer dans la recherche de nouvelles options alternatives à celui-ci.**

La réhabilitation de l'habitat ancien du cœur de bourg, notamment pour y supprimer les « passoires thermiques » ou pour les rendre conformes aux attentes actuelles, et la recherche de réduction des logements restant vacants doivent être poursuivies par la commune de Castries comme un complément de l'opération objet du présent dossier.

La lutte contre l'étalement urbain, la recherche de valorisation des « dents creuses » ou des friches urbaines résiduelles, le respect des terres agricoles ou des espaces naturels environnants doivent rester, sur le long terme, des préoccupations de la commune de Castries.

Espaces libres, végétalisation, mobilité douce, ... :

Les éléments complémentaires apportés confirment la place majoritaire accordée au végétal. Les bassins de rétention qui seront aménagés seront grandement végétalisés. Les platanes en limite de parcelle avec la RD 610 seront conservés, comme le bois de chênes verts en proximité avec la Médiathèque. Les surfaces minéralisées seront réduites au strict nécessaire comme les espaces de circulation ou les ouvrages hydrauliques là où il faut une bonne stabilisation des berges.

- **Cette démarche favorise la limitation des surfaces imperméabilisées.**

Le projet souhaite favoriser les modes de mobilité douce, par des espaces de cheminement suffisamment larges, « sans obstacle à la circulation des parents avec poussette », donc aussi pour les personnes à mobilité réduite, et ce jusque sur les liens avec le reste du bourg. La conception des bâtiments permet aussi d'aménager des locaux à vélos dans des zones en demi-niveaux pour y limiter la pente des accès. Ces locaux seront sécurisés et équipés de prises de recharge pour faciliter l'usage des vélos électriques.

- **Les réponses apportées confirment la bonne prise en compte par le projet d'une végétalisation suffisante des espaces. Ceux-ci seront aménagés pour que leur utilisation soit facilitée pour les déplacements, même en famille, comme piéton, PMR ou comme usager d'un deux roues, au sein de l'opération et sur les liens vers le reste de la commune.**
- **La conception du projet a également adapté les orientations des bâtiments en fonction des vents dominants pour y favoriser une ventilation naturelle qui limite les îlots de chaleur.**

Les nouvelles attentes citoyennes :

Le projet comprend, outre les logements, notamment une crèche, une structure d'accueil pour les personnes âgées et une salle polyvalente. La proximité de ces ensembles, voulue dans la conception de cette opération, doit ainsi offrir des possibilités d'échanges inter-générationnels.

Pour favoriser l'usage de voitures électriques ayant besoin de recharge, le projet comprendra 20 % des places de stationnement en sous-sol qui pourront être alimentées électriquement.

Pour une bonne efficacité de la gestion et la collecte des déchets produits sur la zone, le projet organise un espace pour les bio-déchets comprenant un dispositif de 5 composteurs, éventuellement extensible, localisé en proximité d'une zone de passage des résidents, accessible par tous les temps et à même le sol naturel végétal.

Pour les déchets devant être collectés par la collectivité, l'aménagement de zones avec des containers enterrés permet de supprimer les locaux à poubelles traditionnels dans les bâtiments et de réduire ainsi l'occupation des trottoirs les jours de collecte.

- **Les réponses apportées confirment la bonne prise en compte par le projet d'attentes liées aux évolutions en cours des modes de vie, comme le besoin d'échanges entre les générations, ou pour faciliter l'usage de véhicules électrifiés.**
- **Multiplier les actions qui peuvent privilégier les modes de déplacements dits « doux » est aussi de nature à réduire le trafic routier et donc les polluants associés.**
- **Ces réponses confirment la volonté de mettre en place une gestion intelligente des déchets.**
- **Si la conception du projet permet le « bien vivre », que ce soit chez soi, sur l'espace public, ou le « bien-vivre ensemble », cela ne peut qu'être un atout pour l'équilibre social et peut-être même sanitaire des populations présentes.**
- **La mise en place d'un point de vente en circuit court serait une bonne chose pour Castries, mais peut être pas obligatoirement sur cette opération.**

Digue actuelle due à une canalisation d'eaux usées :

La réponse faite à la MRAe indiquait que la canalisation qui traverse actuellement la parcelle serait déplacée et resterait gravitaire pour éviter un poste de refoulement, donc un éventuel déversoir en cas de surcharge ou défaillance technique sur la pompe.

- **Le document transmis confirme que malgré les fortes contraintes topographiques et la présence de nombreux obstacles souterrains (comme les fondations des bâtiments, les bassins de rétention, ...) les études fines ont permis de trouver un tracé qui respecte une pente d'écoulement gravitaire.**

Positionnement des planchers :

Avec la proximité d'un cours d'eau pouvant présenter des crues violentes et donc des débordements, des documents officiels, comme l'Atlas des Zones Inondables (AZI) ou le PPRI opposable, imposent des contraintes, notamment sur l'altimétrie des planchers des bâtiments.

Le projet a également pris en considération d'autres exigences dans la conception de ces bâtiments.

Les premiers niveaux habitables, en « rez de chaussée » sont en fait surélevés de 1,20m environ par rapport au terrain naturel, ce qui permet, avec les choix de conception des gardes-corps et la présence de végétaux en pied de façade, de garantir l'intimité dans ces logements en premiers niveaux.

Les études pour minimiser les déblais et les équilibrer avec les remblais nécessaires, ont permis cette surélévation qui assure aussi les fonctionnements gravitaires des réseaux d'eaux usées.

En conséquence, les planchers des bâtiments les plus au sud, proche de la zone inondable, sont ainsi à une altimétrie de 47,50 m NFG alors que le terrain naturel est en dessous des 45,00m NGF

- **Les réponses apportées confirment la parfaite analyse du caractère inondable d'une partie de la zone et sécurise les logements au regard de ce risque.**

Minimiser l'imperméabilité des sols :

Comme évoqué dans le volet « végétalisation », les différents bassins de rétentions, les espaces d'épandage en aval seront paysagés et resteront avec un sol naturel enherbé et avec des plantations d'arbres. Cette conception apporte une meilleure régulation des débits et favorise les infiltrations.

- **La conception du système de rétention des eaux est ainsi choisie pour limiter l'imperméabilisation et y encourage les infiltrations ou l'évapotranspiration par les plantations qui y sont aménagées.**

Stockage des eaux de pluie issues du bassin amont :

La commune de Castries a conscience du besoin d'améliorer le système de collecte des eaux pluviales collectées dans le bourg sur le bassin versant qui est intercepté par la parcelle de l'opération. Ces travaux devront limiter les ruissellements de surface qui sont à risque pour les usagers, mais aussi, pour respecter la réglementation, ne pas aggraver la situation à l'aval.

Le système de bassins de rétentions et les cadres qui permettent les transferts de ces eaux sont, par les études menées, dimensionnés pour collecter les eaux telles qu'elles arrivent aujourd'hui. Les travaux à venir, s'ils limitent les ruissellements à risque en surface, feront transiter des volumes comparables à ceux retenus dans les études, avec peut-être des pointes de débit qui seront plutôt amoindries par les aménagements qui y seront indispensables pour ne pas aggraver la situation initiale.

- **La conception du système de collecte et de rétention des eaux pluviales envisagé sur l'opération est donc de nature à « encaisser » les débits reçus de la zone amont. La réponse du maître d'ouvrage indique aussi une marge minimale de 10 % avant mise en charge des ouvrages, donc sécurisant un peu plus le système.**

Cas des orages cévenols et sensibilisation des populations face aux risques :

La conception architecturale et urbaine de l'opération peut être de qualité, les systèmes hydrauliques de rétention des eaux en cas de pluies intenses peuvent être efficaces, il faut aussi que d'une part l'exploitation de ces ouvrages reste performante sur la durée, et d'autre part, que la population qui réside



ou fréquente ces lieux soit informée des risques et sache adopter des comportements adaptés aux situations rencontrées.

- **Les réponses apportées confirment cette prise en considération du besoin d'information des population par différents outils (signalétique, rappels sur les risques dans le règlement de copropriété, ...)**
- **De plus, le Plan Communal de Sauvegarde (PCS) de la commune de Castries et son DICRIM (Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs) seront complétés par la commune pour y adjoindre les points spécifiques à cette opération (Information des populations, non fréquentation des zones de rétention des eaux aménagés en espaces verts par temps d'orage, fermeture du parking avec si possible information d'un lieu de parking alternatif en point haut sur la commune, ...)**

Incidences sur les espaces devant rester naturels :

Deux zones importantes seront laissées naturelles aux abords de l'opération : Le bois de chênes verts proche de la médiathèque et l'espace en bordure de la Cadoule. Si le premier sera ouvert au public, le second devra être préservé pour y garantir l'équilibre écologique attendu. Ils peuvent néanmoins subir une fréquentation de nature à les fragiliser. Ces espaces ne relèvent pas de la propriété du porteur du projet mais resteront sous responsabilité communale. De la signalétique et divers équipements (Poubelles, dispositifs « ToutouNet », ...) seront mis en place par les responsables du projet.

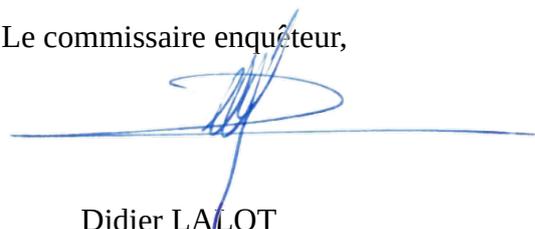
- **La réponse apportée confirme la volonté du Maître d'Ouvrage de bien informer les populations fréquentant la zone de la nécessité de protéger les espaces naturels. Cela devrait permettre de présenter l'intérêt de sanctuariser la zone en bordure de la Cadoule.**

La commune est consciente de son rôle sur ces espaces. Pour accompagner le projet « Les Lavandières », la commune envisage l'aménagement de l'espace naturel situé de l'autre côté de la RD 610 en un espace vert complémentaire. Pour éviter la traversée en surface de cette route fréquentée, la commune envisage d'aménager un cheminement piéton depuis l'opération par un passage en bordure de la Cadoule qui passerait sous le pont (ouvrage inscrit aux monuments historiques). Un tel aménagement, bien que situé en zone inondable, pourrait offrir notamment des espaces de jeux pour les enfants.

- **La commune de Castries travaille donc sur différents projets (Réseaux d'eaux pluviales du centre bourg, réaménagement de certains secteurs routiers, aménagement d'espaces verts complémentaires, ...) et précisera son organisation en crise par des points spécifiques dans son PCS. Cela permettra donc de parfaitement intégrer cette opération immobilière au reste du bourg.**
- **La commune reste aussi consciente des autres actions à mettre en œuvre pour poursuivre la mise en place d'une offre de logements, complémentaire et attendue par le PLH, par des opérations plus petites mais bénéfiques pour la requalification du centre ancien.**
- **Elle envisage aussi de travailler avec les producteurs locaux pour répondre éventuellement au besoin d'organiser, sur la commune, des points ventes en circuits courts**

Les conclusions motivées font l'objet de la partie 2 de ce rapport final.

Le commissaire enquêteur,

A blue ink signature of Didier LALOT, consisting of a stylized, overlapping scribble above a horizontal line.

Didier LALOT

A small blue ink signature of Didier LALOT, similar to the one above but smaller.

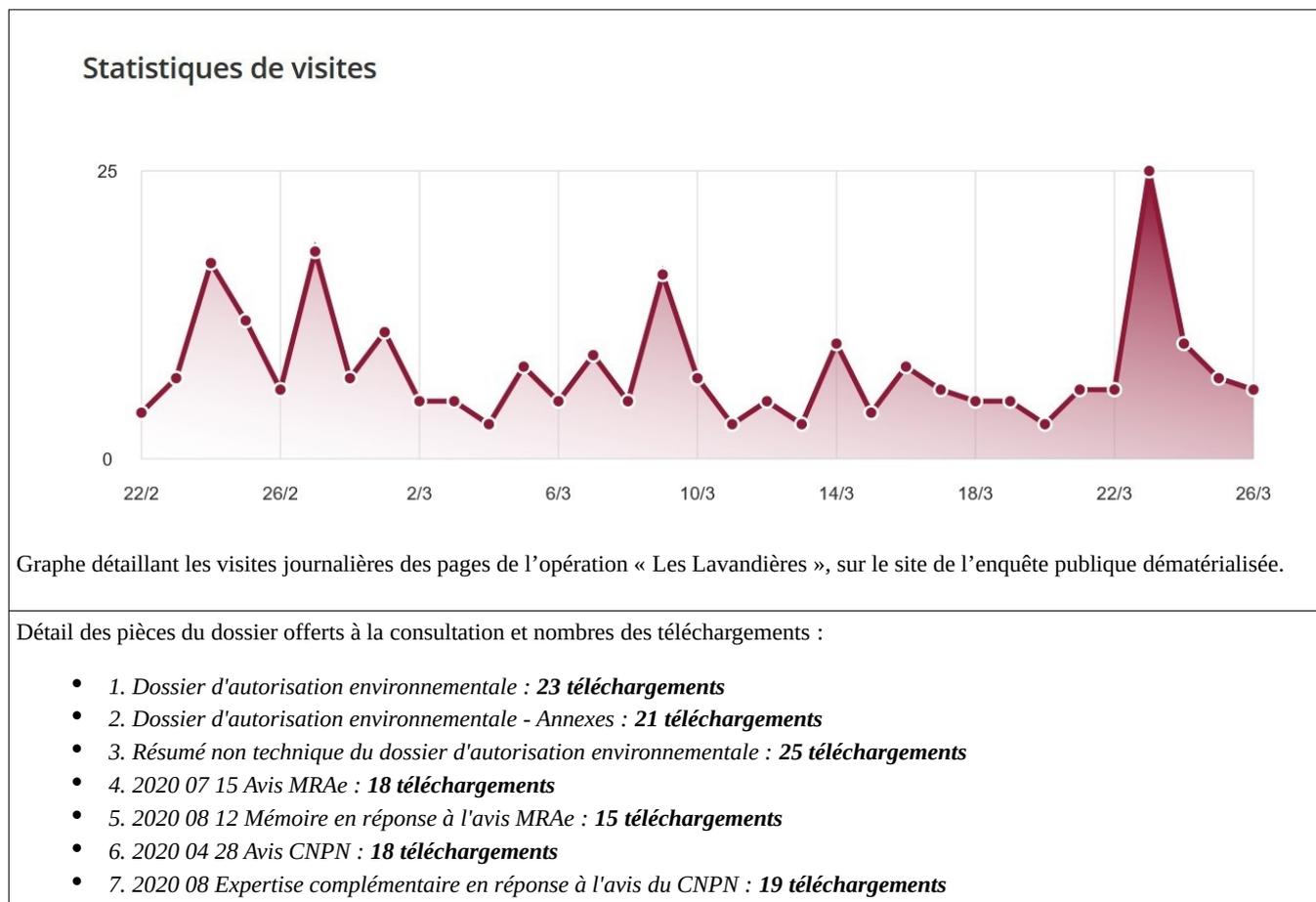
Table des matières

Présentation de l'opération	1
Contexte local et rappels historiques	2
Décomposition urbaine actuelle sur la commune de Castries	3
Programme local de l'habitat, PLH	3
Plan local d'urbanisme, PLU	6
Rappels sur l'instruction administrative	7
Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Occitanie	7
Avis du Conseil National de la Protection de la Nature.....	7
Rappels sur les autres avis.....	7
Rappels sur la procédure de mise à l'enquête publique	8
Avant l'enquête publique.....	8
Pendant l'enquête publique.....	8
Après l'enquête publique.....	9
Rappels sur le contenu du dossier mis à l'enquête publique pour l'instruction de son autorisation environnementale	9
Les études spécialisées	9
Les études généralistes	10
Cohérence / compatibilité avec les dispositifs « officiels » de protection du milieu naturel	11
.....	11
Phase de consultation du dossier par le public	11
Retranscription des observations reçues au cours de l'enquête (Reprise du PV de synthèse)	12
Observation n°1 (Web).....	12
Observation n°2 (Web).....	12
Observation n°3 (Permanence n°2).....	12
Commentaires et questionnements spécifiques de la part du commissaire enquêteur (Reprise du PV de synthèse)	13
Thématiques retenues en fin d'enquête publique et soumises au porteur du projet via le Procès Verbal de synthèse	14
Structure juridique du porteur de projet	14
Programme de l'opération	14
Nombre de logements, densité, mixité, locaux hors logements,	14
Espaces libres, végétalisation, mobilité douce,	14
Les nouvelles attentes citoyennes	14
Hydraulique, caractère inondable d'une partie de la zone	14
Digue actuelle due à une canalisation d'eaux usées	14
Positionnement des planchers	15
Minimiser l'imperméabilité des sols	15
Stockage des eaux de pluie issues du bassin versant amont	15
Cas des orages cévenoles	15
Impacts environnementaux	15
Incidences sur les espaces devant rester naturels	15
Réponse du Maître d'Ouvrage, porteur du projet	15
.....	16
ANALYSES FINALES.....	16
Analyse portant sur la procédure	16
Analyse portant sur la forme du dossier présenté	16
Analyse portant sur les points de fond du dossier présenté	17
Les études hydrauliques	17
Les études naturalistes.....	18
Le diagnostic environnemental	18
La demande de dérogation relative aux espèces protégées	18
Le volet sanitaire	19
Les contraintes spécifiques à la phase « Chantier »	19
Les réponses à la MRAe et au CNPN	19
Analyse des observations du public	20
Analyse de l'observation n°1	20
Analyse de l'observation n°2	21
Analyse de l'observation non écrite	21
Analyse des réponses apportées au Procès Verbal de synthèse.....	21
Structure juridique du porteur de projet	21
Programme de l'opération, choix alternatifs.....	22
Espaces libres, végétalisation, mobilité douce,	22
Les nouvelles attentes citoyennes	23
Digue actuelle due à une canalisation d'eaux usées	23
Positionnement des planchers	24
Minimiser l'imperméabilité des sols	24
Stockage des eaux de pluie issues du bassin amont	24
Cas des orages cévenols et sensibilisation des populations face aux risques	24
Incidences sur les espaces devant rester naturels	25
.....	26
Annexes	27
Copie de la tableau de bord du site internet de l'enquête dématérialisée.....	27
Rappel de la signification de quelques signes utilisés dans le document	27
Photos des panneaux d'affichage	28
Copie de l'affichage en mairie certifié	29
Copies des insertions dans la presse.....	30
Réponse du porteur de projet au PV de synthèse	32
Reprise du PLH 2019-2024 pour les pages concernant Castries.....	43



Annexes :

Copie du tableau de bord du site internet de l'enquête dématérialisée



Rappel de la signification de quelques signes utilisés dans le document :

AZI	Atlas des Zones Inondables
CNPN	Conseil National de Protection de la Nature
DICRIM	Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (Élément intégré au PLU)
PCS	Plan Communal de Sauvegarde (Échelle communale, ici Castries)
PGRI	Plan de Gestion des Risques Inondation (Échelle supra-communale)
PLH	Programme local de l'habitat (Échelle supra-communale, ici Agglomération de Montpellier)
PLU	Plan local d'urbanisme (Échelle communale, ici Castries)
PNA	Plan National d'Action (espèces en danger)
PPRi	Plan de Prévention des Risques (Inondations ici sur l'ensemble du bassin versant de l'Étang de l'Or)
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale (Échelle supra-communale, ici Agglomération de Montpellier)
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (Échelle supra-communale)
SRCAE	Schéma Régional Climat Air Énergie (Échelle régionale ici, Languedoc-Roussillon)
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZNIEFF	Zone d'inventaire d'intérêt écologique, faunistique et floristique
ZPS	Zone de Protection Spéciale

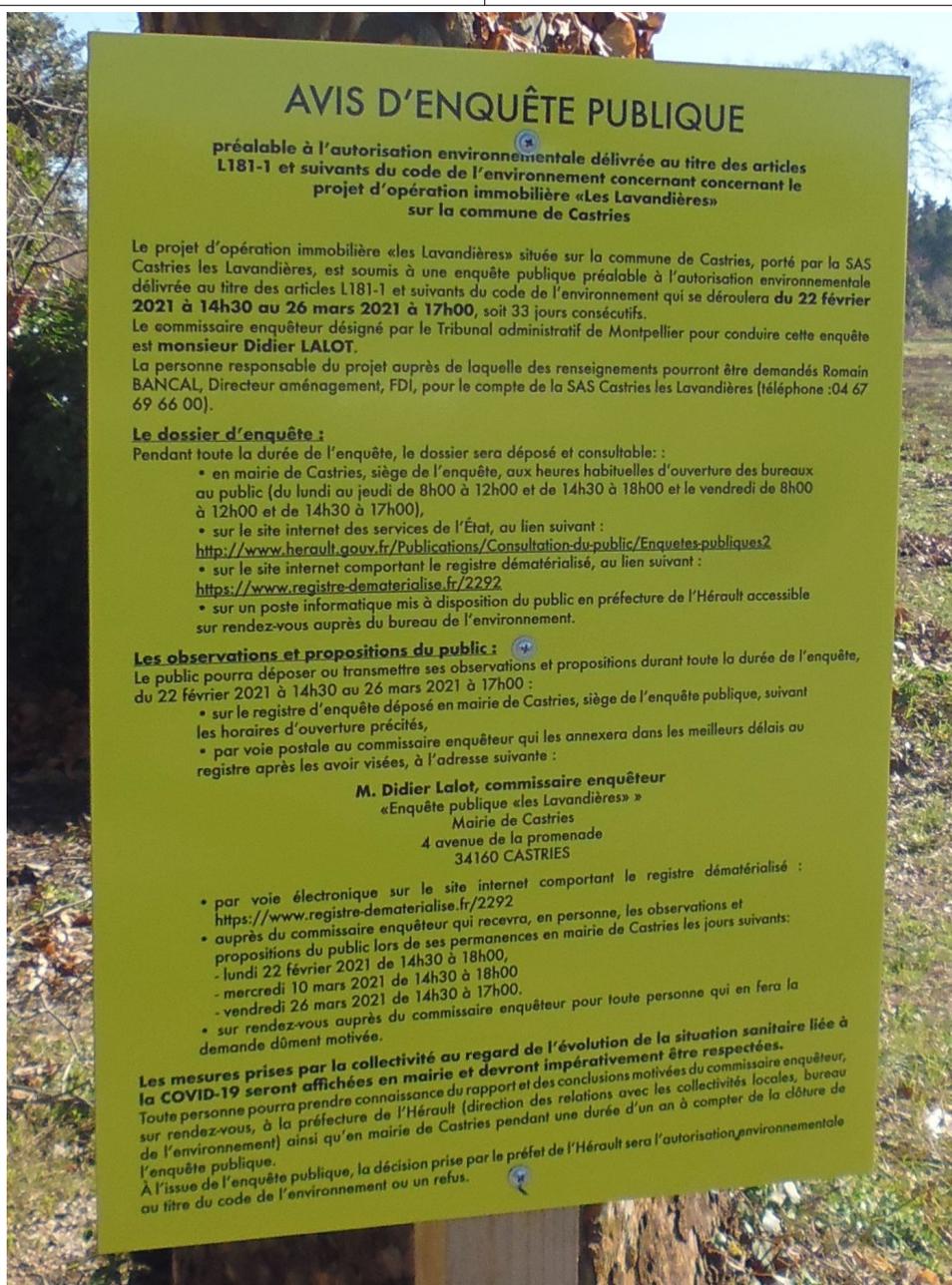
Photos des panneaux d'affichage :



Proche pont Rue du Vieux Puits



Proche du giratoire



Copie de l'affichage en mairie certifié :

**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

**MAIRIE DE CASTRIES**

*Appiché du 24/3/21
au 26/3/21*

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

préalable à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L181-1 et suivants du code de l'environnement concernant le projet d'opération immobilière "Les Lavandières" sur la commune de Castries

Le projet d'opération immobilière "les Lavandières" située sur la commune de Castries, porté par la SAS Castries les Lavandières, est soumis à une enquête publique préalable à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L181-1 et suivants du code de l'environnement qui se déroulera du **22 février 2021 à 14h30 au 26 mars 2021 à 17h00**, soit 33 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Montpellier pour conduire cette enquête est **monsieur Didier LALOT**.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements pourront être demandés Romain BANCAL, Directeur aménagement, FDI, pour le compte de la SAS Castries les Lavandières (téléphone :04 67 69 66 00).

Le dossier d'enquête :

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier sera déposé et consultable :

- en mairie de Castries, siège de l'enquête, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public (du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 14h30 à 18h00 et le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h00),
- sur le site internet des services de l'État, au lien suivant : <http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2>
- sur le site internet comportant le registre dématérialisé, au lien suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/2292>
- sur un poste informatique mis à disposition du public en préfecture de l'Hérault accessible sur rendez-vous auprès du bureau de l'environnement.

Les observations et propositions du public :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant toute la durée de l'enquête, du 22 février 2021 à 14h30 au 26 mars 2021 à 17h00 :

- sur le registre d'enquête déposé en mairie de Castries, siège de l'enquête publique, suivant les horaires d'ouverture précités,
- par voie postale au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre après les avoir visées, à l'adresse suivante :
M. Didier Lalot, commissaire enquêteur
«Enquête publique "les Lavandières" »
Mairie de Castries
4 avenue de la promenade
34160 CASTRIES
- par voie électronique sur le site internet comportant le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/2292>



- auprès du commissaire enquêteur qui recevra, en personne, les observations et propositions du public lors de ses permanences en mairie de Castries les jours suivants:
 - lundi 22 février 2021 de 14h30 à 18h00,
 - mercredi 10 mars 2021 de 14h30 à 18h00
 - vendredi 26 mars 2021 de 14h30 à 17h00.

- sur rendez-vous auprès du commissaire enquêteur pour toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

Les mesures prises par la collectivité au regard de l'évolution de la situation sanitaire liée à la COVID-19 seront affichées en mairie et devront impérativement être respectées.

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, sur rendez-vous, à la préfecture de l'Hérault (direction des relations avec les collectivités locales, bureau de l'environnement) ainsi qu'en mairie de Castries pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

À l'issue de l'enquête publique, la décision prise par le préfet de l'Hérault sera l'autorisation environnementale au titre du code de l'environnement ou un refus.





AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

préalable à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L181-1 et suivants du code de l'environnement concernant le projet d'opération immobilière "Les Lavandières" sur la commune de Castries

Le projet d'opération immobilière "les Lavandières" située sur la commune de Castries, porté par la SAS Castries les Lavandières, est soumis à une enquête publique préalable à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L181-1 et suivants du code de l'environnement qui se déroulera du 22 février 2021 à 14h30 au 26 mars 2021 à 17h00, soit 33 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Montpellier pour conduire cette enquête est **monsieur Didier LALOT**.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements pourront être demandés Romain BANCAL, Directeur aménagement, FDI, pour le compte de la SAS Castries les Lavandières (téléphone : 04 67 69 66 00).

Le dossier d'enquête :

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier sera déposé et consultable :

- en mairie de Castries, siège de l'enquête, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public (du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 14h30 à 18h00 et le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h00),
- sur le site internet des services de l'État, au lien suivant : <http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2>
- sur le site internet comportant le registre dématérialisé, au lien suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/2292>
- sur un poste informatique mis à disposition du public en préfecture de l'Hérault accessible sur rendez-vous auprès du bureau de l'environnement.

Les observations et propositions du public :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant toute la durée de l'enquête, du 22 février 2021 à 14h30 au 26 mars 2021 à 17h00 :

- sur le registre d'enquête déposé en mairie de Castries, siège de l'enquête publique, suivant les horaires d'ouverture précités,
- par voie postale au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre après les avoir visées, à l'adresse suivante :
M. Didier Lalot, commissaire enquêteur
"Enquête publique "les Lavandières"
Mairie de Castries
4 avenue de la promenade
34160 CASTRIES
- par voie électronique sur le site internet comportant le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/2292>
- auprès du commissaire enquêteur qui recevra, en personne, les observations et propositions du public lors de ses permanences en mairie de Castries les jours suivants :
 - lundi 22 février 2021 de 14h30 à 18h00,
 - mercredi 10 mars 2021 de 14h30 à 18h00
 - vendredi 26 mars 2021 de 14h30 à 17h00.
- sur rendez-vous auprès du commissaire enquêteur pour toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

Les mesures prises par la collectivité au regard de l'évolution de la situation sanitaire liée à la COVID-19 seront affichées en mairie et devront impérativement être respectées.

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, sur rendez-vous, à la préfecture de l'Hérault (direction des relations avec les collectivités locales, bureau de l'environnement) ainsi qu'en mairie de Castries pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

À l'issue de l'enquête publique, la décision prise par le préfet de l'Hérault sera l'autorisation environnementale au titre du code de l'environnement ou un refus.



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

préalable à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L181-1 et suivants du code de l'environnement concernant le projet d'opération immobilière "Les Lavandières" sur la commune de Castries

RAPPEL

Le projet d'opération immobilière "les Lavandières" située sur la commune de Castries, porté par la SAS Castries les Lavandières, est soumis à une enquête publique préalable à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L181-1 et suivants du code de l'environnement qui se déroulera du 22 février 2021 à 14h30 au 26 mars 2021 à 17h00, soit 33 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Montpellier pour conduire cette enquête est **monsieur Didier LALOT**.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements pourront être demandés Romain BANCAL, Directeur aménagement, FDI, pour le compte de la SAS Castries les Lavandières (téléphone : 04 67 69 66 00).

Le dossier d'enquête :

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier sera déposé et consultable :

- en mairie de Castries, siège de l'enquête, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public (du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 14h30 à 18h00 et le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h00),
- sur le site internet des services de l'État, au lien suivant : <http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2>
- sur le site internet comportant le registre dématérialisé, au lien suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/2292>
- sur un poste informatique mis à disposition du public en préfecture de l'Hérault accessible sur rendez-vous auprès du bureau de l'environnement.

Les observations et propositions du public :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant toute la durée de l'enquête, du 22 février 2021 à 14h30 au 26 mars 2021 à 17h00 :

- sur le registre d'enquête déposé en mairie de Castries, siège de l'enquête publique, suivant les horaires d'ouverture précités,
- par voie postale au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre après les avoir visées, à l'adresse suivante :
M. Didier Lalot, commissaire enquêteur
"Enquête publique "les Lavandières"
Mairie de Castries
4 avenue de la promenade
34160 CASTRIES
- par voie électronique sur le site internet comportant le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/2292>
- auprès du commissaire enquêteur qui recevra, en personne, les observations et propositions du public lors de ses permanences en mairie de Castries les jours suivants :
 - lundi 22 février 2021 de 14h30 à 18h00,
 - mercredi 10 mars 2021 de 14h30 à 18h00,
 - vendredi 26 mars 2021 de 14h30 à 17h00.
- sur rendez-vous auprès du commissaire enquêteur pour toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

Les mesures prises par la collectivité au regard de l'évolution de la situation sanitaire liée à la COVID-19 seront affichées en mairie et devront impérativement être respectées.

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, sur rendez-vous, à la préfecture de l'Hérault (direction des relations avec les collectivités locales, bureau de l'environnement) ainsi qu'en mairie de Castries pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

À l'issue de l'enquête publique, la décision prise par le préfet de l'Hérault sera l'autorisation environnementale au titre du code de l'environnement ou un refus.

AVIS PUBLICS Enquêtes publiques

193517



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**préalable à l'autorisation environnementale
délivrée au titre des articles L181-1 et suivants
du code de l'environnement concernant
concernant le projet d'opération immobilière
"Les Lavandières" sur la commune de Castries**

Le projet d'opération immobilière "les Lavandières" située sur la commune de Castries, porté par la SAS Castries les Lavandières, est soumis à une enquête publique préalable à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L181-1 et suivants du code de l'environnement qui se déroulera **du 22 février 2021 à 14h30 au 26 mars 2021 à 17h00**, soit 33 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Montpellier pour conduire cette enquête est **monsieur Didier LALOT**.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements pourront être demandés Romain BANCAL, Directeur aménagement, FDI, pour le compte de la SAS Castries les Lavandières (téléphone : 04.67.69.66.00).

Le dossier d'enquête :

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier sera déposé et consultable :
- en mairie de Castries, siège de l'enquête, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public (du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 14h30 à 18h00 et le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h00),

- sur le site internet des services de l'État, au lien suivant :

<http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2>

- sur le site internet comportant le registre dématérialisé, au lien suivant :

<https://www.registre-dematerialise.fr/2292>

- sur un poste informatique mis à disposition du public en préfecture de l'Hérault accessible sur rendez-vous auprès du bureau de l'environnement.

Les observations et propositions du public :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant toute la durée de l'enquête, du 22 février 2021 à 14h30 au 26 mars 2021 à 17h00 :

- sur le registre d'enquête déposé en mairie de Castries, siège de l'enquête publique, suivant les horaires d'ouverture précités,

- par voie postale au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre après les avoir visées, à l'adresse suivante :

M. Didier Lalot, commissaire enquêteur

«Enquête publique "les Lavandières" »

Mairie de Castries

4 avenue de la promenade

34160 CASTRIES

- par voie électronique sur le site internet comportant le registre dématérialisé :

<https://www.registre-dematerialise.fr/2292>

- auprès du commissaire enquêteur qui recevra, en personne, les observations et propositions du public lors de ses permanences en mairie de Castries les jours suivants :

- **lundi 22 février 2021 de 14h30 à 18h00,**

- **mercredi 10 mars 2021 de 14h30 à 18h00**

- **vendredi 26 mars 2021 de 14h30 à 17h00.**

- sur rendez-vous auprès du commissaire enquêteur pour toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

Les mesures prises par la collectivité au regard de l'évolution de la situation sanitaire liée à la COVID-19 seront affichées en mairie et devront impérativement être respectées.

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, sur rendez-vous, à la préfecture de l'Hérault (direction des relations avec les collectivités locales, bureau de l'environnement) ainsi qu'en mairie de Castries pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

À l'issue de l'enquête publique, la décision prise par le préfet de l'Hérault sera l'autorisation environnementale au titre du code de l'environnement ou un refus.

Midi Libre - JEUDI 4 FÉVRIER

AVIS PUBLICS Enquêtes publiques

193518



RAPPEL AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**préalable à l'autorisation environnementale
délivrée au titre des articles L181-1 et suivants
du code de l'environnement concernant
concernant le projet d'opération immobilière
"Les Lavandières" sur la commune de Castries**

Le projet d'opération immobilière "les Lavandières" située sur la commune de Castries, porté par la SAS Castries les Lavandières, est soumis à une enquête publique préalable à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L181-1 et suivants du code de l'environnement qui se déroulera **du 22 février 2021 à 14h30 au 26 mars 2021 à 17h00**, soit 33 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Montpellier pour conduire cette enquête est **monsieur Didier LALOT**.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements pourront être demandés Romain BANCAL, Directeur aménagement, FDI, pour le compte de la SAS Castries les Lavandières (téléphone : 04.67.69.66.00).

Le dossier d'enquête :

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier sera déposé et consultable :

- en mairie de Castries, siège de l'enquête, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public (du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 14h30 à 18h00 et le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h00),

- sur le site internet des services de l'État, au lien suivant :

<http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2>

- sur le site internet comportant le registre dématérialisé, au lien suivant :

<https://www.registre-dematerialise.fr/2292>

- sur un poste informatique mis à disposition du public en préfecture de l'Hérault accessible sur rendez-vous auprès du bureau de l'environnement.

Les observations et propositions du public :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant toute la durée de l'enquête, du 22 février 2021 à 14h30 au 26 mars 2021 à 17h00 :

- sur le registre d'enquête déposé en mairie de Castries, siège de l'enquête publique, suivant les horaires d'ouverture précités,

- par voie postale au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre après les avoir visées, à l'adresse suivante :

M. Didier Lalot, commissaire enquêteur

«Enquête publique "les Lavandières" »

Mairie de Castries

4 avenue de la promenade

34160 CASTRIES

- par voie électronique sur le site internet comportant le registre dématérialisé :

<https://www.registre-dematerialise.fr/2292>

- auprès du commissaire enquêteur qui recevra, en personne, les observations et propositions du public lors de ses permanences en mairie de Castries les jours suivants :

- **lundi 22 février 2021 de 14h30 à 18h00,**

- **mercredi 10 mars 2021 de 14h30 à 18h00**

- **vendredi 26 mars 2021 de 14h30 à 17h00.**

- sur rendez-vous auprès du commissaire enquêteur pour toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

Les mesures prises par la collectivité au regard de l'évolution de la situation sanitaire liée à la COVID-19 seront affichées en mairie et devront impérativement être respectées.

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, sur rendez-vous, à la préfecture de l'Hérault (direction des relations avec les collectivités locales, bureau de l'environnement) ainsi qu'en mairie de Castries pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

À l'issue de l'enquête publique, la décision prise par le préfet de l'Hérault sera l'autorisation environnementale au titre du code de l'environnement ou un refus.

Midi Libre - JEUDI 25 FÉVRIER

Réponse du porteur de projet au PV de synthèse :



Éléments de réponse aux observations transmises
lors du PV de synthèse de l'enquête publique
préalable à l'autorisation environnementale
délivrée au titre des articles L181-1 et suivants du
code de l'environnement

Opération Les Lavandières à Castries (34 160)

A blue ink signature of Didier Lalot, written over the text 'Paraphe Didier LALOT'.

Thématiques développées pendant la phase de consultation du publique du projet :

1. Structure juridique du porteur de projet :

La SAS CASTRIES LES LAVANDIERES a été constituée spécifiquement pour la réalisation de ce programme. Ses 2 associés sont :

FDI PROMOTION, filiale de FDI Groupe , ensemblier urbain coopératif régional créé en 1913 et réalisant plus de 100 Millions d'Euros par an de chiffre d'affaires. De plus amples renseignements sur notre groupe et ses activités sont disponibles à l'adresse suivante : www.fdi.fr

Georges V Languedoc Roussillon : filiale locale de Nexity, opérateur immobilier national réalisant plus de 4,5 milliards de chiffre d'affaires annuel. Il est le premier groupe immobilier français intégré intervenant sur l'ensemble des métiers de la promotion et des services immobiliers : www.nexity.fr

2. Programme de l'opération :

Le projet « des Lavandières » s'inscrit dans le SCOT de Montpellier dans une zone d'extension urbaine mixte de niveau d'intensité intermédiaire, très près d'un axe TCSP potentiel. Les documents supra communaux (SCOT, PLH...) et la Loi ALUR cherchent à limiter les extensions urbaines afin de préserver les terres naturelles et agricoles. Ce secteur a été identifié comme une zone de « réinvestissement urbain » dans le SCOT et dans le PLH. En respect des directives supra-communales, la Commune favorise le réinvestissement urbain pour créer de nouveaux logements. Le site en entrée de ville permet de mettre en place cette politique qui vise à limiter la consommation d'espaces non urbanisés et à valoriser les espaces en friche. La densité du projet est conforme aux dispositions du SCOT et le format retenu est un R+2 avec attique, adapté à l'environnement Castriote.

Une étude a été engagée par Montpellier Méditerranée Métropole pour passer à double sens le pont submersible situé rue du vieux puits.

L'espace de la voiture est réduit au maximum dans ce projet. La volonté affichée est de privilégier au maximum les modes doux, notamment par le biais du raccord sur le cheminement piéton entre le skate-part et le rond point qui permet de rejoindre le centre du village sans croiser de flux véhicules. Enfin les plantations sont traitées sous forme de bandes végétalisées et ne constitueront par des obstacles à la circulation de poussettes notamment.

1/3 des logements de l'opération seront des logements sociaux, dont une partie dédiée aux seniors. 75 % des ménages de La Métropole de Montpellier sont éligibles au logement social et celle-ci est marquée par une dynamique démographique soutenue avec, selon l'Insee, un taux de croissance projeté à 1,34 % par an à l'horizon 2025.

Cela nécessite de créer toujours plus de logements, dans un contexte de forte demande locative sociale (avec en moyenne huit demandes pour une attribution), et d'une réelle diversité des besoins et des parcours résidentiels.

Certaines communes déjà desservies par le réseau armature des transports en commun ont un objectif réglementaire de production de 36% de logements en locatif social parmi la construction neuve (Baillargues, Castelnau-le-Lez, Jacou, Juvignac, Lattes, Le Crès, Montpellier, Pérols et Saint Jean de Védas).



3. Espaces libres, végétalisation, mobilité douce :

Le projet sera réalisé sur une emprise d'environ 43 466m² et accorde une place au végétal majoritaire. En effet, la superficie dédiée aux espaces verts représente plus de 58% de l'emprise, soit 24 726 m². Sur le plan ci-dessous, figure en jaune les espaces verts privatifs et en vert les espaces verts communs.

LES ESPACES VERTS



Un grand soin a été apporté à limiter au maximum les surfaces imperméabilisées et favoriser les espaces en pleine terre.

La périphérie de chacune des résidences est paysagée, en pleine terre. Ainsi les bassins d'orage sont fortement plantés, le bois de chênes verts est conservé dans sa totalité et le projet bénéficie des très beaux platanes qui sont en limite de parcelles le long de la RD610. Côté Cadoule, la zone d'évitement est sanctuarisée et constitue une zone naturelle non aménagée.

L'espace de la voiture est réduit au maximum dans ce projet. Les dessertes routières sont réduites à leur plus simple expression, liaison entre la RD610 et la rue du Vieux Puits, et accès aux sous-sols des résidences. La volonté affichée est de privilégier au maximum les modes doux, le raccord sur le cheminement piéton entre le skate-park et le rond-point permettra de rejoindre le centre du village sans croiser de flux véhicules.

Les trottoirs sont larges et présentent des dilatations importantes. Les plantations sont traitées sous la forme de bandes végétalisées et ne constitueront pas des obstacles à la circulation des parents avec poussette.



Cette figure illustre les espaces verts qui sont en accompagnement des voies. Plutôt que de parsemer entre places des espaces verts réduits, des bandes paysagées sont créées entre les murs gabions qui marqueront les soubassements des immeubles et les trottoirs en béton désactivé.



Le choix que nous avons fait pour la localisation des locaux vélos s'est porté sur les zones de stationnement en demi-niveau. Ainsi la hauteur à descendre est de 1.20 m² environ, soit par la rampe véhicule qui est large et relativement peu pentue, soit par l'ascenseur et les parties communes. Cela permet d'équiper des locaux sécurisés de prises de recharge.

Enfin, les orientations des bâtiments permettent aussi en étant calées sur les vents dominants, des effets venturi qui renforcent la ventilation de cette zone.



4. Les nouvelles attentes citoyennes :

En ce qui concerne les activités et commerces, une crèche, une structure pour l'accueil de personnes âgées, une brasserie et une salle polyvalente seront entre autre réalisés dans l'opération. La crèche et la structure d'accueil pour les personnes âgées seront situées à proximité l'une de l'autre pour permettre à ces deux entités de pouvoir fonctionner de manière conjointe. La salle polyvalente au niveau du rez-de-chaussée de la résidence qui accueille les personnes âgées pourra assurer ce rôle. L'idée de ce projet est de faciliter les échanges entre les générations. Cela pourra se faire sous la forme de repas, goûter ou jeux partagés dans ce local.

La plupart des commerces de proximités existants, sont déjà présents à moins de 300m du projet (centre commercial de la couronne notamment).

Concernant les besoins des véhicules électriques, il est prévu que 20 % des places de stationnement en sous-sol puissent être alimentées électriquement pour la recharge des véhicules électriques.

Un espace pour les bio-déchets sera réservé le long de la voie structurante du projet. Il sera composé un espace de 6 m x 1,5 m pour un dispositif de 5 composteurs extensible à 8 mètres (selon le nombre d'utilisateurs). Le site de compostage possède les avantages suivants :

- Il se situe à proximité d'une zone de passage des résidents.
- Il est à même un sol végétal et plat.
- Il est accessible par un cheminement permettant l'accès par tous temps et possède un espace libre de 1 m au droit du composteur.
- Il se situe à un endroit ombragé du fait de la présence des sujets importants (chênes verts élevés).



Pendant la conception de l'aménagement, le choix s'est porté sur des containers enterrés. Ils ont l'avantage de ne pas représenter pendant les temps de collecte des gênes pour les habitants que l'on peut rencontrer avec les locaux poubelles traditionnels. Les containers enterrés viennent en lieu et place de stationnement longitudinaux. Ils sont accessibles ainsi pour les riverains côté trottoir pour jeter les déchets et par la voie centrale pour les engins assurant la collecte.

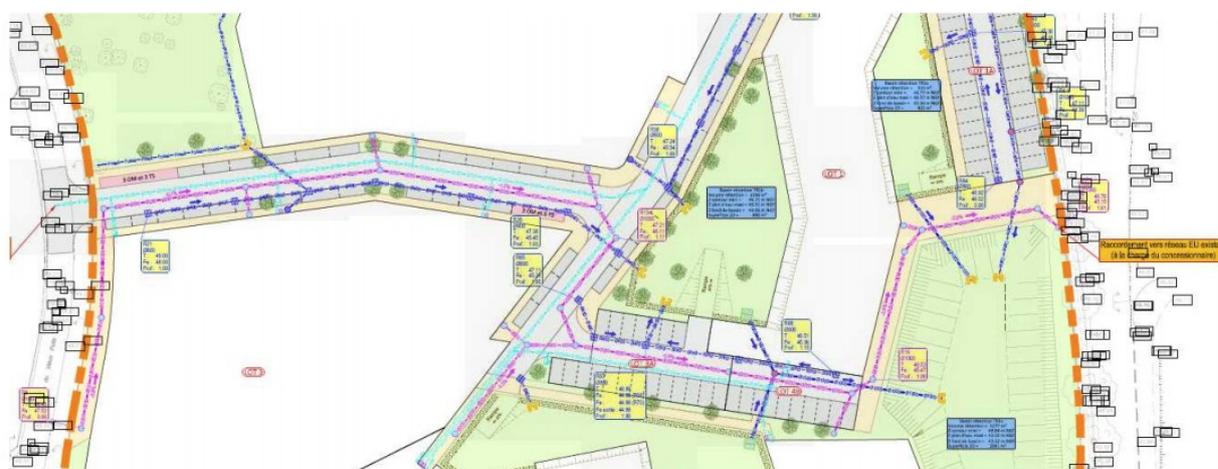


Enfin la réalisation de multiples espaces verts communs et notamment le parc boisé rue du vieux puits, permettra que s'installe dans ce quartier une convivialité.

5. Digue actuelle due à une canalisation d'eaux usées:

Une canalisation d'eau usée sera déviée dans le cadre des travaux d'aménagement du projet. Un fin travail a été effectué en partenariat avec les bureaux d'études du projet et les équipes de Montpellier Méditerranée Métropole, afin d'aboutir à un nouveau tracé de celle-ci qui lui permette un fonctionnement gravitaire.

Son tracé figure en mauve sur l'extrait de plan ci-dessous :



6. Positionnement des planchers :

Aucun bâtiment ne se situe dans la zone rouge du PPRI, y compris les premiers bâtiments au sud de l'aménagement. Cependant lors des réunions avec les personnalités compétentes PPA, les services de prévention des risques de la DDTM ont attiré l'attention sur la nécessité selon eux de surélever les bâtiments par rapport au terrain naturel.

Nous avons pris bonne note de ces remarques et le calage des rez-de-chaussée des bâtiments les plus au sud de l'opération répond à plusieurs points :

- D'un point de vue du confort des habitants, les rez-de-chaussée sont surélevés de 1.20 m environ par rapport au terrain naturel pour garantir leur intimité.
- Nous avons souhaité limiter les déblais sur site. En effet les terrassements des parkings des bâtiments les plus au nord serviront de remblais aux bâtiments côté Cadoule.
- Les points indiqués sur le réseau d'assainissement projeté et celui existant, sur la rue du vieux Puits et sur la RD610, sont non modifiables, à moins de créer une station de relevage. L'altimétrie des rez-de-chaussée des bâtiments correspond ainsi à un bon fonctionnement gravitaire des rejets des eaux usées.

Les bâtiments les plus au sud de l'opération sont sur des niveaux de rez-de-chaussée situés à 47.50 NGF pour un terrain naturel compris entre 44.60 et 44.90 NGF. Les rez-de-chaussée sont donc calés entre 1.20 m et 2.60 m au-dessus du terrain naturel.

7. Minimiser l'imperméabilité des sols :

Chacun des trois bassins de rétention compensatoires à l'imperméabilisation ne sera pas étanché. Leur enherbement cumulé à la plantation d'arbres et au choix de débit de fuite optimisera le ralentissement des eaux et donc l'infiltration dans le sous-sol.

En aval, les bassins de rétention BR1, BR2 et BR3 renverront leur débit de fuite vers le bassin d'écroulement. Celui-ci sera paysagé et planté favorisant là encore une ré-infiltration des eaux dans le sous-sol.

Enfin, l'exutoire général se produira dans un espace d'épandage en aval du bassin d'écroulement et avant rejet vers la Cadoule. Largement évasé, entièrement paysagé et planté, cet espace vise à ralentir les eaux avant leur évacuation vers la Cadoule. Cette configuration permet aux écoulements de s'épandre en mobilisant une emprise importante favorisant également la ré-infiltration des eaux.

LA RETENTION D'EAU



8. Stockage des eaux de pluie issues du bassin amont :

Actuellement, les eaux de saturation des réseaux pluviaux amont ruissellent directement sur les voiries du centre de Castries. Les fortes pentes et l'urbanisation dense réduisent fortement les possibilités d'étalement des écoulements et tendent ainsi à les canaliser sur les chaussées revêtues avec des vitesses élevées. L'augmentation de vitesses entre une gestion par collecteur enterré et superficielle est donc à modérer.

Au sein de l'opération, les aménagements sur le fossé bordant le giratoire Charles De Gaulle (BV1a) vise à gérer les écoulements provenant de collecteurs enterrés ainsi que des ruissellements de surface soit des apports « mixtes ». L'interruption des bordures autour du giratoire répond à cet objectif.

De plus, les cadres [2.00x1.00h] et [2.50x1.25h] prévus au droit du projet présentent une marge minimale de 10% entre leur capacité et les débits drainés sans mise en charge offrant ainsi une reliquat supplémentaire à toute augmentation de vitesse et de débit provenant de l'amont. On rappellera que si des travaux venaient à être menés ultérieurement sur le bassin versant amont, la réglementation oblige à garantir la non-augmentation des aléas vers l'aval et donc vers l'opération.

Enfin, le bassin écrêteur de 1300 m³ et son espace d'épandage en aval tendent principalement à laminer l'onde de crue, ralentir et diminuer la dynamique d'écoulement avant rejet vers la Cadoule. Là encore, ils permettront d'offrir un point de transition significatif entre une gestion canalisée urbain en amont et une évacuation superficielle à dynamique faible vers la Cadoule en aval.

La conception du projet permet donc de répondre à une éventuelle augmentation des vitesses d'écoulement voire des débits provenant de l'amont.

9. Cas des orages cévenoles et sensibilisation de la population face aux risques :

Des dispositifs d'alerte et de fermeture du parc de stationnement par une barrière seront prévus pour empêcher l'accès à cette zone en cas de crues.

Ces points seront détaillés dans le document d'information qui recense les mesures de sauvegarde répondant au risque sur le territoire de la commune.

D'autre part, le dossier loi eau indiquait les points suivants :

- Pour les BR1, BR2 et BR3 : Rubrique D – p23 « *Des aménagements de type garde-corps seront mis en place afin de sécuriser le site en cas d'évènement pluvieux. Une signalétique adéquate et adaptée sera mise en place afin de prévenir le public du caractère submersible du site.* » ;
- Pour le parking en zone inondable PPRI : Rubrique D – p30 : « *Le parking présentera une signalétique verticale avertissant du risque de submersion en cas de crue. Le parking sera intégré aux procédures d'alerte de la commune de Castries (Plan Communal de Sauvegarde)*».



- L'Annexe point 10 (en pièce jointe) décrit une attestation de la mairie de Castries confirmant la prise de connaissance du caractère submersible d'une partie du site et de son intégration dans le PCS de la commune.

Concernant le bassin d'écrêtement et la zone d'épandage, ceux-ci seront également équipés d'une signalétique avertissant du caractère submersible de la zone. Les pentes douces (4H/1V) et des escaliers en bois assureront une évacuation facilitée du site par le public potentiel.

D'autre part, des rappels face à ces risques seront repris dans les règlements de copropriété et les futurs syndic sensibilisés à ces actions.

10. Incidences sur les espaces devant rester naturels :

La zone d'évitement côté Cadoule, est sanctuarisée et constitue une zone naturelle non aménagée. Des panneaux d'information pourraient être installés afin d'en informer le public. Pour autant, en tant que porteur de projet immobilier, nous ne pouvons prendre d'engagements relatifs à des parcelles non aménagées par nos soins et qui ne relèvent pas de notre propriété.

En ce qui concerne le futur parc boisé, il peut être également envisagé des mesures d'informations du public sur le caractère sensible du site, en invitant les promeneurs au respect. Des poubelles et des dispositifs de ramassage de déjections canines de type « TOUTOUNET » seront installés. Pour autant, de la même manière que les abords de la Cadoule, celui-ci sera également géré par la commune de Castries à terme et nous ne pouvons prendre d'engagements concernant d'éventuelles restrictions d'accès au public.



CASTRIES

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Castries		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015	6 041		457 839	
évolution annuelle moyenne 2010-2015	1,0%		1,9%	
dont due au solde naturel	57	0,2%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	232	0,8%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans	1 415	23%	89 549	20%
évolution annuelle moyenne 2010-2015	0,6%		1,6%	
75 ans et plus	506	9%	31 475	8%
évolution annuelle moyenne 2010-2015	0,5%		1,9%	
Ménages	2 482		220 126	
évolution annuelle moyenne 2010-2015	0,9%		2,5%	
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,4	0,02	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Castries	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	62%	54%
Médiane des revenus disponibles	22838€	20036€
Taux de pauvreté*	9,1%	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015
 *Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Castries	Montpellier Méditerranée Métropole
Indice de construction 2013-2017*	9,5	13
Logements construits avant 1975	33%	38%
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	10,7%	18,8%
	360	12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34
 *Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Castries		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	480	80	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	281	56	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Castries		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	222	37	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	131 soit 42%		9 526 soit 28%	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

450 à 480 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 75 à 80 logements par an.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 33% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 450 À 480 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 480 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34058_1	Les Lavandières - Entrée de ville	4,3	300
34058_2	Les Saurèdes	2,0	36
34058_3	Projet Guiraud (Terres du soleil)	0,3	35
34058_4	Projet Chambon	0,2	20
34058_5	Projet Vinci	0,3	34
Capacités de production de logements dans les projets connus			425
Les gisements potentiels			55
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
			480





 Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024



LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Située sur la principale zone d'extension urbaine inscrite au SCoT, l'opération « Les Lavandières - entrée de ville » constituera le principal secteur de développement résidentiel programmé au cours de la période 2019-2024
- Au-delà des opérations connues, des gisements fonciers émanant d'opérations de réinvestissement urbain ont été identifiés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi correspondant à une capacité de production de 60 logements sur la période 2019-2024

Préconisation

- Mobiliser une partie du foncier de la commune pour permettre la réalisation du projet « Les Lavandières » et ainsi atteindre les objectifs de création de logements locatifs sociaux

Les outils règlementaires

État des lieux

- Procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en cours sur le secteur des Lavandières : environ 300 logements sur 2019-2024, dont 33% de LLS
- Servitude de mixité sociale (état des lieux)
 - En zone UA, UB, UD : Tout programme de logements comportant 600 m² ou plus de 600 m² de surface de plancher (SdP) devra obligatoirement affecter un tiers au moins de la SdP totale à des LLS
 - En zone IIAU : Les programmes globaux de logements des opérations d'aménagement d'ensemble de chacun des secteurs IIAU1, IIAU2 et II AU3 devront comporter a minima un tiers de logements locatifs aidés

Préconisations

- Perspective d'évolution du PLU communal (échéance envisagée) Les Lavandières : approuver la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU dans le courant du 1^{er} semestre 2019
- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 33% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 600 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, étudier la mise en place des ERL afin de permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation

Les outils d'aménagement opérationnel

État des lieux

- ZAC des Saurèdes en cours de réalisation : 30 logements restant à produire sur la période 2019-2024

État des lieux

- Maîtriser les délais de mise en oeuvre des opérations notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement :
 - permis d'aménager : Les Lavandières
 - permis de construire : Terres du Soleil, Projet Chambon, Projet Vinci