

Henri Rouilleault
5, impasse des Iris
Castelnau-le-Lez
0685809959
h.rouilleault@club-internet.fr

le 3 février 2025

A l'attention de M. Christophe Métais, président de la Commission d'enquête publique **sur le projet de PLU Intercommunal de Montpellier Métropole**, et de son équipe

Ma **contribution** concerne **pour l'essentiel** la seule commune de **Castelnau-le-Lez**, où j'habite depuis bientôt 13 ans, que j'ai eu l'honneur de représenter comme conseiller municipal d'opposition et conseiller communautaire entre 2014 et 2020, et où je reste un retraité actif.

1) Avant d'en venir à mes remarques critiques, je voudrais **souligner plusieurs points** positifs :

- **l'enjeu de ce premier Plan Local d'Urbanisme Intercommunal** : réaliser un diagnostic économique, social et environnemental du territoire ; construire un projet ambitieux d'aménagement ; définir en cohérence les règles d'utilisation des sols à la parcelle pour 45 000 hectares, 31 communes et 500 000 habitants.

- **l'ampleur du travail fait par les services** de la Métropole et des Communes débouchant sur les milliers de pages et centaines de cartes soumis à enquête. En prendre connaissance sera forcément complexe pour nos concitoyens et les associations. Sans doute conviendrait-il pour cela **reporter la fin mars 2025**. Cela permettrait de prendre connaissance du plan de mobilité à l'horizon 2032, et serait une incitation à prendre en compte au mieux la forte interconnexion entre le développement d'un urbanisme de qualité, des transports collectifs et mobilités douces.

- **le dossier soumis à enquête présente le projet de PLUI, tel qu'adopté par le Conseil de Métropole du 8 octobre 2024**, avec notamment la mise en place d'un PAPAG sur l'avenue de l'Europe et l'abandon du projet de 3 tours de 9 étages. **La mobilisation citoyenne**, contre la modification du PLU de la commune récemment proposée, **a porté**. On notera aussi que l'amendement visant au retrait de l'OAP relatif à l'urbanisation de Sablassou, certes rejeté par 59 voix, a obtenu 11 voix pour et 20 abstentions, le Président Delafosse indiquant que le débat reviendrait lors de l'enquête publique.

- le travail en commun autour de la Métropole a permis sur plusieurs points **des avancées importantes**, avec la **préférence pour les plans d'aménagement concertés** (ZAC, PAPAG...) sur 'l'urbanisme à la parcelle' qui a entraîné des résultats désastreux sur les 3 kilomètres de l'avenue de l'Europe. Par ailleurs, sur l'ensemble de la commune, **la hauteur des bâtiments** qui était jusqu'ici, conformément au souhait de l'ancien maire, **la seule variable réglementée, sera complétée par le pourcentage maximum de terrain bâti et minimum de terrain restant perméable**.

- **des compléments postérieurs au vote du Conseil de Métropole figurent au dossier**, notamment le 'porter à connaissance' du 22 novembre de la Préfecture sur les **risques inondation et ruissellement** particulièrement

présents à Castelnau, et la délibération sur le PLUI du conseil municipal de Castelnau le 16 décembre. Leurs apports positifs, notamment **la mise en place d'un PENAP** (protection des espaces naturels périurbains) pour sanctuariser les terres agricoles, particulièrement fertiles, de Sablassou doivent être intégrés dans la version finale du PLUI, tout en allant au-delà des 120 hectares proposés par la majorité municipale et en précisant que l'enjeu développer le maraichage et l'alimentation de proximité, et en complément la viticulture bio.

2) S'agissant de Castelnau, le transfert de la **Clinique du Parc des berges du Lez à Sablassou est le principal sujet en débat**, bien sûr non exclusif.

Cette clinique est un bel outil de diagnostic et de soin au service des habitants du nord-est de l'agglomération. Elle est le principal employeur de la commune, en constant développement depuis 1967. A présent, elle est le principal établissement du groupe Clinipole, qui souhaite la développer encore fortement. Depuis longtemps déjà, l'opposition municipale a clairement indiqué au maire et à la direction de la clinique que **son développement ne pouvait plus se faire sur le site naturel classé des berges du Lez**. Les modifications du permis de construire se sont au contraire poursuivies, le parking devenu payant s'est accru sur le domaine public, et le foncier a été vendu au groupe immobilier ICADE, santé du groupe Caisse des Dépôts.

Le transfert sur un autre site de la commune est dès lors souhaitable dans ce contexte, avec de mon point de vue un double objectif : **rendre les berges du Lez aux habitants**, en instaurant un passage piétons le long du fleuve du moulin des Guilhems au Parc Monplaisir et au parc Sablé, complété par une passerelle vers le parc Méric à Montpellier ; et **réduire les embouteillages** sur l'axe nord-sud de la commune, les rues Aristide Briand et Jean Jaurès.

L'une des OAP du PLUI propose, à mots couverts par écrit, le transfert vers **Sablassou**, ce qui est **fortement critiquable**. Se pose en effet une double question :

a) **Transfert vers où dans la commune ?** A Sablassou, au sud de la voie ferrée, il y a certes la convergence de plusieurs moyens de transport collectif (tram, bus-tram, bus, et peut-être à terme TER), mais la **nappe phréatique est toute proche**, avec les **risques afférents en termes d'inondation par ruissellement et de qualité de l'eau** pointés par plusieurs études et l'impossibilité en tout état de cause de parkings souterrains. La **notification du Préfet du 22 novembre 2024** portant à connaissance des maires de Montpellier et Castelnau les données et cartes récentes sur le risque inondation indique la nécessité de 'prendre en compte sans attendre ces données' et 'qu'en zone non urbanisée inondable en présence d'un aléa fort à modéré le principe d'inconstructibilité doit prévaloir'.

Plutôt que de répéter, comme notre maire, que 'Sablassou est la seule solution', **il faut que la Métropole modifie le projet de PLUI du 8 octobre 2024, en y retirant l'OAP Sablassou, et qu'elle lance une enquête indépendante des différentes solutions** pour le transfert de la clinique du Parc: à droite et à gauche du lycée Pompidou, sur le parc Mermoz... en prenant en compte non seulement les bâtiments mais aussi les parkings et voies d'accès nécessaires pour les personnes et les ambulances, ainsi que l'impact paysager...

et en lançant une **concertation de toutes les parties prenantes**, médecins et salariés, usagers des différents quartiers et communes voisines...

Par ailleurs, **au delà** des environ 4 hectares partiellement urbanisés liés au projet de transfert de la Clinique dont il vient d'être question, **il faut dès ce PLUI une réglementation claire** sur le fait qu'en tout état de cause la plaine agricole de Sablassou ne sera pas constructible, y compris pour l'éventuel transfert du lycée horticole qu'évoquent certains.

b) **Quoi mettre à la place le long des berges du Lez ? Les cartes du PLUI** soumises à l'enquête **questionnent** à cet égard.

Elles autorisent sur la parcelle actuelle de la clinique à construire un maximum de **R+9 ou 32 mètres**, sur une surface et avec un nombre d'étages plus importants qu'actuellement.

La parcelle est en outre **la seule de toute la commune pour laquelle les règles sur le logement différencieraient**, avec **13% de moins obligatoires pour la part des logements sociaux et 13% de plus pour celle de l'accès aidé à la propriété**.

Comme de façon générale à ce stade de la procédure pour les Emplacements Réservés, rien n'est, enfin, précisé sur **l'usage futur de l'actuel grand parking payant de la clinique** qui affleure désormais le fleuve et est classé en zone naturelle, tout en l'étant bien peu. S'il y a transfert de la clinique du Parc, il faut un plus sensible pour les habitants : une densité raisonnable d'habitat, de la mixité sociale et un accès aux berges pour tous !

Avec mes respects, et mon souhait pour discuter des questions soulevées de rencontrer le commissaire Philippe Bosch à une date à convenir en février.

Henri Rouilleault

Copies : Michael Delafosse, Président de la Métropole, maire de Montpellier
Stéphane Champay, Vice-président Urbanisme, maire du Crès
Frédéric Lafforgue, Vice-Président voirie, maire de Castelnau-le-Lez
Philippe Bosch et François Trusson, commissaires enquêteurs