

*Département de l'Hérault*

*Montpellier Méditerranée Métropole*

## **PROJET DE MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LATTES**



***Enquête publique organisée du 12 juin 2013 au 12 juillet 2013***

***Rapport d'enquête publique ; conclusions et avis motivés***

**Destinataire :** Monsieur Michaël DELAFOSSE, Président de Montpellier Méditerranée Métropole

*Copie à : Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier*

Le 24 juillet 2013

Jacques ROUYEYRE

Commissaire-enquêteur

## ➤ **PARTIE 1 : RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **Objet :**

- *Examiner le cadre juridique, les modifications proposées et les enjeux du projet de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Lattes, soumis à cette enquête publique,*
- *Vérifier la complétude du dossier et la bonne information du public,*
- *Exposer le déroulement et le climat de l'enquête,*
- *Analyser les éléments, avis, observations recueillis.*

## ➤ **PARTIE 2 : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**

### **Objet :**

- *Présenter les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur sur ce projet.*

**(+ Annexes et pièces jointes)**

# PARTIE 1 : RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

## **Références :**

- Délibération du conseil municipal de Lattes en date du 1<sup>er</sup> février 2023 qui émet un avis favorable à la modification n°4 du PLU de la commune de Lattes, et aux 4 points proposés comme objet de cette modification (cf. [annexe 1](#)),
- Décision E23000040/34 du 11 avril 2023 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant M. Jacques ROUVEYRE en qualité de Commissaire Enquêteur (cf. [annexe 2](#)),
- Arrêté de Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme sur le territoire de la Métropole, en date du 12 mai 2023, prescrivant les modalités de l'enquête publique de la modification n°4 du PLU de Lattes (cf. [annexe 3](#)).

## **SOMMAIRE**

**Préambule : Eléments de présentation de la commune** (page 4)

**1 : Enjeux, cadre juridique et objet du projet** (page 6)

**1-1 Cadre général et enjeu** (page 6)

**1-2 Une procédure de modification de droit commun (art L.153-41 à 153-44 du Code de l'Urbanisme** (page 6)

**1-3 Une modification prenant en compte l'encadrement juridique existant** (page 7)

**1-4 Présentation des points objet du projet de modification du PLU** (page 8) :

**1-4.1 Retrait du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) sur le document graphique du PLU** (page 8)

**1-4.2 Création d'un sous-secteur UI5 sur le secteur Céreirède** (page 8)

**1-4.3 Extension de la zone UI2m pour poursuivre l'aménagement du Forum de Maurin** (page 10)

**1-4.4 Intégration de la servitude de mixité sociale (SMS) sur les zones U et AU** (page 10)

## **2 : Organisation et déroulement de l'enquête publique (page 12)**

*2-1 Chronologie (page 12)*

*2-2 Contrôle de la publicité (page 13)*

*2-3 Composition du dossier mis à la disposition du public (page 14)*

*2-4 Registres d'enquête (page 14)*

*2-5 Visite des lieux et échanges avec la Ville (page 15)*

*2-6 Conditions pratiques et climat de l'enquête (page 15)*

## **3 : Synthèse des réponses des personnes publiques associées (page 16)**

## **4 : Synthèse des observations, avis recueillis pendant l'enquête et réponses de la Métropole (page 16)**

*4-1 Observations et avis recueillis sur les registres papier, sur le registre dématérialisé, par courrier, ou oralement (page 16)*

*4-2 Observations et avis recueillis sur le registre dématérialisé (page 20)*

*Eléments de bilan (page 21)*

## **Préambule**



La commune de Lattes est située dans le département de l'Hérault, à la périphérie sud de la Ville de Montpellier

Les racines de Lattes sont très anciennes, comme l'atteste le site archéologique Lattara. Commune d'abord essentiellement agricole, sa situation entre la mer au Sud et la ville de Montpellier au Nord, a fait d'elle une ville résidentielle très attractive, où commerces et services se sont largement développés en un demi-siècle. Elle est traversée du Nord au Sud par le Lez, dont les crues marquent encore l'histoire récente et imposent des contraintes quant à son développement. La présence à sa périphérie d'infrastructures majeures de transport (voies ferroviaires, autoroute A9 et rapide A709 sur sa bordure Nord), marquent son paysage.

Sa superficie de 6600 hectares, en fait une commune vaste où les espaces naturels préservés sont importants. Ce territoire au patrimoine naturel remarquable, bénéficie en particulier de deux sites Natura 2000 (les étangs) et de quatre zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Sa population, en **2020**, était de **17600 habitants** (source INSEE) ; elle était de 2379 habitants en 1968 (soit une progression de plus 640% en 50 ans).

Cette dynamique démographique s'est ainsi traduite par un nombre de logements qui est passé de 800 en 1968, à 9000 en 2020 ; 93% sont des résidences principales.

En 1965, Lattes fait partie du District de Montpellier ; puis en 2001 de Montpellier Agglomération, et, depuis 2015, de Montpellier Méditerranée Métropole (31 communes).



Lattes est la 3<sup>ème</sup> commune la plus peuplée de la Métropole, et la 4<sup>ème</sup> en superficie.

Lattes dispose d'un **PLU** depuis 2009, sachant que depuis 2015, la Métropole est l'EPCI compétent de droit en matière de documents d'urbanisme, donc de PLU. C'est la raison pour laquelle la présente procédure de modification est sous sa responsabilité.

A partir de 2010, Le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution (modifications, modifications simplifiées, révisions simplifiées, déclaration de projet ; la dernière (modification simplifiée n°3) a été approuvée en mai 2022.

Lattes est intégré dans le Schéma de Cohérence Territoriale (**SCOT**) de Montpellier Méditerranée Métropole (révisé en 2019) qui encadre et met en cohérence l'ensemble des documents d'urbanisme des communes membres, donc les PLU ;

La Métropole dispose également d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ; l'actuel porte sur la période 2019-2024.

Par ailleurs la procédure visant à créer un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (**PLUI**) à l'échelle de la Métropole, est en cours et devrait entrer en application en 2025.

## **1-Enjeux, cadre juridique et objet du projet**

### **1-1 Cadre général et enjeu :**

La présente modification N°4 du PLU de Lattes s'inscrit dans l'évolution habituelle de tout PLU. La Métropole, qui détient depuis 2015 la compétence en matière de PLU, au travers des 4 points objet de cette modification, souhaite, en accord avec la Ville, adapter au mieux cet outil de planification aux besoins tels qu'ils sont identifiés aujourd'hui, de simplifier et d'ajuster certaines règles d'urbanisme, sans toutefois changer son économie générale.

A ce titre, les mesures proposées relatives au logement social revêtent un enjeu majeur dans un contexte local et métropolitain dans lequel la pression foncière et la demande en logements ne cessent de croître.

Par ailleurs, l'ajustement de certains zonages vise à mieux répondre à des besoins nouveaux identifiés.

La modification 4 du PLU prend place dans ce contexte et dans le respect des documents d'orientation stratégiques existants, tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ou le dernier programme local habitat (PLH) et le Plan Local d'Urbanisme Local Intercommunal (PLUI) ; et aussi des dispositions législatives et réglementaires applicables.

### **1-2 Une procédure de modification de droit commun (art L.153-41 du Code de l'Urbanisme)**

*Rappel : la modification du PLU (articles L.153-36 à L.153-44 et R.153-8 du Code de l'urbanisme et L.123-1 à L.123-18 et R.123-2 et suivants du Code de l'Environnement) est une procédure d'ajustement technique ; elle ne peut pas en changer l'économie générale ni, à fortiori, aucun élément structurant et plus particulièrement le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).*

Le lancement de la procédure de modification n°4 a été décidé par Montpellier-Méditerranée-Métropole, seule compétente, sans qu'elle ait l'obligation d'en délibérer. Toutefois, conformément à la « Charte de gouvernance PLU » de 2015, appliquée par la Métropole, la commune de Lattes, par délibération précitée en date du 1<sup>er</sup> février 2023 ([cf. annexe 1](#)), a émis un avis favorable sur la mise en œuvre de cette procédure ainsi que sur les points inscrits à son ordre du jour.

Par arrêté signé du Président de la Métropole en date du 12 mai 2023 ([cf. annexe 3](#)), une enquête publique a été ouverte et ses modalités fixées.

La procédure de modification de droit commun a été mise en œuvre par la Métropole en application des articles L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme, considérant qu'en ne remettant pas en cause le PADD, ni l'économie générale du PLU, les modifications proposées étaient conformes à cette procédure.

L'enquête publique a également été organisée en application des dispositions de l'article L-123 du Code de l'Environnement.

### **1-3 Une modification prenant en compte l'encadrement juridique existant en matière d'Environnement**

Comme il est indiqué dans le dossier, cette modification a pris en compte et respecté les obligations fixées par le Code de l'Environnement. Ainsi, les procédures de modification des PLU sont soumises à évaluation environnementale, dans les cas où certains points peuvent avoir des incidences sur l'environnement.

Deux sites Natura 2000 (les étangs) sont identifiés sur le territoire de la commune de Lattes ; il est à noter toutefois que les points objet de cette procédure de modification du PLU, sont en dehors de ces périmètres.

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, une demande d'examen au cas par cas a été déposée par la Métropole, auprès de la Mission Régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe). Son avis date de mars 2023 joint au dossier et en pièce jointe au présent rapport ; il dispense le projet d'évaluation environnementale.

En raison de l'absence d'obligation d'une évaluation environnementale, la procédure de modification objet de l'enquête, n'a pas fait l'objet d'une concertation publique préalable.

Le document « incidence de la procédure sur l'environnement », tel que joint au dossier d'enquête, analyse, pour chacun de 4 points objet de cette modification, l'impact sur

l'environnement et en particulier les conséquences éventuelles sur les besoins supplémentaires en eau potable et en assainissement ; il est indiqué l'adéquation entre la ressource et les besoins nouveaux.

#### **1-4 Présentation des 4 points objet du projet de modification du PLU :**

##### **1-4-1 Retrait du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) sur le document graphique du PLU,**

*Rappel : le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) est une servitude d'utilité publique qui s'impose à tous les documents d'urbanisme ; le Code de l'Urbanisme indique que ce document doit figurer en annexe du PLU (article L. 151-43).*

##### **Situation actuelle :**

Depuis l'élaboration du PLU de Lattes, en 2009, le zonage du PPRI figure en annexe du PLU, mais également sur le document « règlement graphique du PLU ».

Toutefois, en 2009, le PPRI était encore au stade de projet ; sa version définitive date, elle, de 2013.

Durant la période 2009-2013 des ajustements réglementaires du PPRI sont intervenus. Si, par arrêté municipal les annexes PPRI du PLU ont bien été mises à jour en 2013, en revanche, les périmètres PPRI du plan de zonage du PLU, sont quant à eux restés inchangés. En conséquence, les périmètres actuels du PPRI, tels qu'ils apparaissent sur le plan de zonage du PLU, ne sont pas à jour.

##### **Projet : retirer le PPRI du document graphique du PLU**

Afin de retrouver une situation cohérente et assurer une meilleure lisibilité pour la population, les pétitionnaires et les porteurs de projet, il est proposé au travers de ce point de modification :

- de modifier le règlement graphique du PLU en retirant le PPRI du plan de zonage du PLU,
- de retirer les renvois au plan de zonage PLU, tels qu'ils figurent aujourd'hui dans le règlement écrit du PLU, et d'y mentionner un renvoi au seul document PPRI ;
- de maintenir le PPRI dans les annexes du PLU.

Aucune autre modification n'est proposée au PPRI, ni à ses périmètres ni à ses règles. De par son objet même, cette modification n'a aucune incidence sur l'environnement.

##### **1-4-2 Création d'un sous-secteur UI5 sur le secteur Céreirède :**

**Les 5 parcelles concernées sont actuellement intégrées dans le secteur AUI4.**

*Rappel : Selon le PLU de Lattes,*

- « La zone **AUI** est une zone à urbaniser spécifique dédiée aux activités économiques pouvant faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à court ou moyen terme , sous forme d'opération d'ensemble, dont le projet est défini à l'échelle de chaque secteur et après réalisation des équipements nécessaires à leur desserte... » ; -
- « La zone **AUI4** secteur de la Céreirède réservé à l'équipement hôtelier » ; -
- « La zone **UI** est une zone urbanisée et/ou équipée à vocation spécifique dédiée aux activités économiques, commerciales, artisanales, ou industrielles » ... »

### **Situation actuelle :**

Géographiquement, il s'agit du secteur Céreirède, situé au carrefour de plusieurs axes routiers majeurs (A709, RD 986 et A9) ; dont le développement fut sans grande cohérence, ce qui se traduit aujourd'hui par une grande diversité d'activités (hôtels, maisons d'habitation, résidence étudiante, entrepôts etc).

Dès 2009, le PLU prenait en compte cette situation et marquait sa volonté de réorganiser ce secteur. Ainsi il fut classé en **AUI14** « *secteur de la Céreirède* » et réservé aux équipements hôteliers.

Aujourd'hui, face à des opportunités de développement économique plus variées, identifiées par la commune et alors même que le foncier devient rare à l'échelle de la Métropole, il s'agirait, au travers de la création de ce sous-secteur **UI5**, d'autoriser sur cette partie, une plus grande mixité des activités économiques, au-delà de l'activité hôtelière qui est la seule aujourd'hui autorisée.

### **Projet : Créer un sous-secteur UI5, englobant 5 parcelles du secteur AUI4.**

Ainsi le périmètre concerné, **muterait du zonage actuel AUI4 à un zonage UI5 à créer** ; la présence des réseaux et des accès autorise en effet un passage de classement **AU**, en classement **U**. Il y serait désormais autorisé des constructions et installations destinées à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, aux bureaux, aux commerces et à la restauration.

En parallèle, il est également proposé que certaines règles aujourd'hui applicables au secteur **UI**, soient spécifiquement applicables à ce sous-secteur **UI5** afin de favoriser sa reconversion attendue :

- Emprise au sol réduite à 60% (en zone **UI**, il est de 80%) ; cela permettrait d'augmenter la densité végétale et favoriserait le bon écoulement des eaux pluviales, dans ce secteur sensible aux inondations.
- Hauteur maximum portée de 16m à 22m ; l'impact de ces hauteurs plus importantes sera limité, compte tenu de la présence à proximité immédiate d'infrastructures très importantes (TGV, A9, lignes haute tension etc) et visuellement très présentes.

### **1-4-3 Extension de la zone UI2m pour poursuivre l'aménagement en continuité du Forum de Maurin,**

*Rappel : Selon le PLU de Lattes « La zone **UI** est une « zone urbanisée et/ou équipée, à vocation spécifique dédiée aux activités économiques, commerciales, artisanales ou industrielles » ; par ailleurs **UI2** correspond « aux zones d'activités de Maurin...avec un sous-secteur **UI2m** situé en continuité de la zone habitée de Maurin, où est admise une mixité urbaine ».*

#### **Situation actuelle :**

Maurin est un quartier situé à l'Ouest de la ville de Lattes, géographiquement distinct. Sa vocation première fut essentiellement agricole. Le tissu résidentiel s'est peu à peu imposé, complété par des activités commerciales et artisanales. Ce développement phasé en fait aujourd'hui un quartier un peu disparate, qui souffre de son manque de centralité.

Ainsi, face à ce constat, la création en 2018 de l'ensemble immobilier « Nouveau Forum », a eu pour effet, de par la mixité de ses fonctions, de par son positionnement en entrée de ville et de par la qualité de son architecture, d'amorcer le renouvellement de ce quartier en créant un premier élément de centralité urbaine.

Aujourd'hui, les 8 parcelles concernées par la demande de modification, sont classées UI2, alors que le secteur du « nouveau forum » est classé depuis 2018 UI2m.

#### **Projet :**

Dans le cadre d'un projet immobilier baptisé « Nouveau Forum Extension », à réaliser dans le prolongement de la construction actuelle de 2018, il est prévu de finaliser le renouvellement de cet îlot et de renforcer la centralité recherchée.

Le nouveau programme immobilier prévoit une surface de plancher d'environ 9900m<sup>2</sup> (environ 125 logements du T2 au T4 et 700 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales en rez de chaussée) ; il est prévu selon des gabarits identiques à l'immeuble actuel.

S'agissant de l'extension du programme immobilier existant, et de rendre possible la mutation de l'îlot d'activités existant, en opération à vocation mixte, il est donc proposé d'étendre la zone UI2m sur le périmètre du projet « nouveau Forum Extension » et d'y appliquer le règlement afférent à cette zone. Cette extension porte sur 8 parcelles.

Toutefois, il s'avère également nécessaire d'ajuster les articles 1 et 2 de ce règlement afin de le rendre compatible avec le projet visé :

- mixité des destinations permettant la création de commerces, services et habitations ;
- 35% de l'opération à maintenir en espaces libres.

#### 1-4-4 Intégration de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) sur les zones U et AU

*Rappel : L'article L151-15 du Code de l'Urbanisme stipule que, dans le PLU « le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »*

##### **Situation actuelle :**

La commune de Lattes connaît une demande très forte en matière de production de logements ; elle est en retard quant au respect de ses obligations en matière de création de logements locatifs sociaux (LLS).

En 2009 le PLU imposa un taux de 25% de LLS en zone U et UA, pour les opérations dépassant une certaine surface de plancher.

En 2013, le programme local de l'habitat (PLH) imposa quant à lui la servitude de mixité sociale.

L'effet fut encourageant ; entre 2010 et 2015 le nombre de logements sociaux augmenta de 30%. Ainsi entre 2013 et 2017, Lattes atteint un taux de LLS de 9%, très proche du taux moyen de la Métropole (10%).

Les efforts sont à maintenir **car le PLH 2019-2024 définit, pour chaque commune de la Métropole, de nouveaux objectifs au sein de la production neuve : un taux minimum allant de 30% à 36% de LLS et de 17% en accession abordable (pour 9 communes).**

**En 2021, le taux de LLS sur le territoire de la commune de Lattes, était de 11%.**

##### **Projet :**

Au travers de cette modification et des nouvelles obligations proposées, l'objectif pour la Métropole est de booster la production globale de logements, et en particulier de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable, afin de se mettre en conformité avec les objectifs affichés dans le PLH 2019-2024.

Afin d'atteindre ces objectifs précités et poursuivre le rattrapage, particulièrement en matière de production locative sociale, il est proposé d'**adapter le règlement écrit du PLU** (article 2) de la commune de Lattes :

- en exigeant une part de production d'au moins **33% de LLS**, représentant au moins 25% de la surface de plancher créé.
- en faisant passer le seuil de déclenchement de l'obligation de production de LLS de 2000 m2 de surface de plancher à destination d'habitation, à **600 m2** ;
- en créant l'obligation pour les projets de plus de 2000 m2 de surface de plancher, prévus dans les zones U et AU concernées, de réaliser un nombre minimum de **20% de logements en accession abordable.**

Ces nouvelles obligations s'appliqueraient dans les zones U (UA, UB, UD, UI1m et UI2m) et dans les zones AU du PLU autorisant de l'habitat.

Elles s'imposeraient, sur la base d'un règlement dont l'article 2 (« occupation et utilisations des sols soumises à des conditions particulières ») des zones précitées serait révisé. Le projet de règlement proposé présente ainsi les conditions particulières détaillées, relatives à la création de logements locatifs sociaux, mais aussi, le cas échéant, de logements en accession abordable.

## **2. Organisation et déroulement de l'enquête publique**

L'enquête publique a été menée à l'initiative de Montpellier Méditerranée Métropole, autorité compétente en matière de PLU.

Elle a été organisée, en parfaite coordination avec le commissaire-enquêteur, en application des articles L 123-1 et suivants de Code de l'Environnement, sur la base du projet soumis au Code de l'Urbanisme.

### **2-1 Chronologie**

- 1<sup>er</sup> février 2023 : délibération du Conseil Municipal de Lattes émettant un avis favorable à la modification n°4 du PLU ;
- 9 février 2023 saisine MRAE ;
- 10 février 2023 : notification du dossier de modification aux 10 personnes publiques associées par lettre recommandée avec accusé de réception ;
- 28 février, reçu 8 mars, avis Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;
- 2 mars, reçu 6 mars, avis Département de l'Hérault ;
- 31 mars 2023 réponse MRAE ;
- 7 avril 2023 lettre de saisine de la Métropole au Tribunal Administratif de Montpellier pour la désignation d'un commissaire enquêteur en charge e l'enquête publique à organiser ;
- 11 avril 2023 décision du Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant M. Jacques ROUVEYRE en qualité de Commissaire Enquêteur,
- 5 mai 2023 : réunion de travail entre monsieur Cyril MEUNIER, maire de Lattes, monsieur MURJAS DGS Adjoint, madame MILLE service urbanisme Ville, monsieur FILIPIAK service planification 3M, madame GIBEAU service planification 3M et madame GARROUMA service planification 3M et le Commissaire Enquêteur,
- 12 mai 2023 : arrêté d'ouverture d'enquête signé de madame la Vice-Présidente de Montpellier-Méditerranée-Métropole en vue de la modification n°4 du PLU de la commune de Lattes,
- 25 mai 2023 : Première publication dans le Midi Libre de l'avis d'enquête,
- 25 au 31 mai 2023 : Première publication dans La Gazette de l'avis d'enquête,
- 29 mai 2023 : 1<sup>er</sup> constat d'affichage par la Police Municipale de Lattes,

- 12 juin 2023 : 2ème constat d’affichage par la Police Municipale de Lattes,
- 27 juin 2023 : 3ème constat d’affichage par la Police Municipale de Lattes,
- 12 juillet 2023 : 4ème constat d’affichage par la Police Municipale de Lattes,
- **12 juin 2023 à 8H30 : ouverture de l’enquête** en mairie de Lattes et au siège de la Métropole, et **première permanence** du Commissaire Enquêteur de 9h à 12h en mairie de Lattes,
- 15 juin 2023 : Seconde publication dans le Midi Libre de l’avis d’enquête,
- 15 juin 2023 : Seconde publication dans la Gazette de l’avis d’enquête,
- **26 juin 2023 : Seconde permanence** du Commissaire Enquêteur de 14h à 17h en mairie de Lattes,
- **12 juillet 2023 : Troisième permanence** du Commissaire Enquêteur de 14h à 17h en mairie de Lattes et **clôture de l’enquête publique** à 17h,
- 13 juillet 2023 : transmission du procès-verbal de synthèse par le commissaire-enquêteur à la Métropole,
- 21 juillet 2023 : mémoire en réponse reçu de la Métropole,
- 24 juillet 2023 : remise par le commissaire-enquêteur du rapport d’enquête, de ses annexes, de ses pièces jointes, du dossier et des registres à la Métropole de Montpellier,
- 24 juillet 2023 : remise du rapport d’enquête, de ses annexes et pièces jointes au Tribunal Administratif de Montpellier.

## 2.2 Visite des lieux et échanges avec la Métropole et la Ville de Lattes

- Un déplacement sur les lieux a ainsi été effectué par le Commissaire Enquêteur avant le début de l’enquête, **le 26 avril**.  
Il a permis de faire une visite de la commune et plus particulièrement des différents sites concernés par les points objet de l’enquête publique. Durant la période de l’enquête, une autre visite a été effectuée **le 26 juin** sur le terrain par le Commissaire Enquêteur afin de visualiser certains secteurs particuliers.
- Le **5 mai** une réunion de travail organisée en mairie de Lattes, en présence de monsieur Cyril MEUNIER, maire de Lattes, monsieur MURJAS DGS Adjoint, madame MILLE service urbanisme Ville, monsieur FILIPIAK service planification 3M, madame GIBEAU service planification 3M et madame GARROUMA service planification 3M et le Commissaire Enquêteur, a permis d’examiner chacun des points objet de l’enquête, de répondre aux questions du commissaire-enquêteur et de finaliser le projet d’arrêté d’ouverture d’enquête publique et ses différentes modalités de mise en œuvre.

Cet entretien a été complété, avant et pendant l’enquête, par de nombreux échanges avec les services de la Métropole et de la Ville.

La clôture de l'enquête le 12 juillet fut l'occasion d'organiser de faire un point sur les observations du public, avec les services de la Métropole.

### **2-3 Contrôle de la publicité**

Un avis d'enquête publique (*cf. annexe 4*) a été rédigé ; deux certificats d'affichage sont joints au présent rapport (*cf. annexes 5*).

Comme prescrit par l'arrêté de la Métropole précité et après vérification, outre les publications précitées dans la presse (*cf. annexes 6*), un avis au public a été mis en ligne sur le site internet et de la Métropole et sur celui de la Ville, sur le panneau électronique d'information au siège de la Métropole et apposé sur le panneau d'affichage municipal de la mairie de Lattes (*cf. annexes 7*).

En complément, cet avis d'enquête a fait l'objet, d'une information à destination du public par voie d'affiches, sur vingt sites différents (cf. article 9 de l'arrêté de la Métropole) du territoire de la commune de Lattes.

Des vérifications quant à la présence de ces avis ont été également effectuées par la Police Municipale de Lattes le 29 mai, le 12 juin (*cf. annexe 8*), le 27 juin et le 12 juillet 2023.

Ces multiples outils de communication utilisés par la Métropole ont, sans conteste, permis d'assurer une très bonne information du public.

### **2-4 Composition du dossier mis à la disposition du public**

- « Actes de procédure » :
  - L'avis conforme de dispense d'évaluation environnementale de la MRAE en date du 31 mars 2023,
  - La note de présentation du projet, rédigée en application de l'article R.123-8 du Code de l'Environnement,
  - L'arrêté de Monsieur le Président de Montpellier-Méditerranée-Métropole, en date du 12 mai 2023, portant ouverture de l'enquête publique de la modification n°4 du PLU de Lattes et en fixant les modalités d'organisation.
- Le « Projet » :
  - La notice explicative présentant les points objet du projet de modification, ainsi que les modifications consécutives proposées à certains points du règlement, point par point, et l'incidence de la procédure sur l'environnement ?
  - Le projet de règlement revu,
  - Le projet de plan de zonage complet, échelle 1/10 000
  - Le projet de plan de zonage partie Nord, échelle 1/5 000

- Le projet de plan de zonage partie Sud, échelle 1/5 000
- Les « avis formulés » :
  - Délibération du conseil municipal de Lattes en date du 1<sup>er</sup> février 2023
  - Avis du Département de l'Hérault,
  - Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat

## **2-5 Organisation de l'enquête : accès aux dossiers et aux registres d'enquête, dépôt des observations et propositions du public, clôture**

**Comme prescrit, le registre d'enquête a été ouvert le 12 juin à 8h30 en mairie de Lattes et au siège de la Métropole.**

Le public avait la possibilité d'accéder, aux heures habituelles d'ouverture au public, à la version papier du dossier, au siège de la Métropole et à la mairie de Lattes.

Il pouvait également le consulter sur un poste informatique dédié au siège de la Métropole. Il pouvait enfin en prendre connaissance sur le site internet de la Métropole et sur le site internet de la Ville de Lattes.

Deux registres d'enquête imprimés ont été utilisés ; un fut déposé au siège de la Métropole et le second en mairie de Lattes. Ces registres, préalablement paginés, ont été ouverts et paraphés à chaque page par le Commissaire Enquêteur, le 12 juin à 8h30, jour de l'ouverture de l'enquête.

Un registre d'enquête dématérialisé était également mis à disposition du public.

Ainsi, le public avait la possibilité, soit de déposer ses observations écrites sur les registres mis à sa disposition à cet effet, soit de les formuler oralement et (ou) par écrit auprès du commissaire-enquêteur lors de ses 3 permanences, soit de les lui adresser par courrier au siège de la Métropole, soit enfin de les consigner sur le registre dématérialisé.

**Comme prescrit, les registres d'enquête ont été clos le 12 juillet à 17h.**

A la clôture de l'enquête, un total de 9 consultations a été enregistré.

Le PV de synthèse des avis et observations recueillis pendant l'enquête a été transmis par mél à la métropole et le mémoire en réponse de la Commune a été transmis au Commissaire Enquêteur dans le délai imparti.

## **2.6 Conditions pratiques et climat de l'enquête**

L'organisation matérielle de l'enquête par les services de la Métropole et de la Ville de Lattes, que ce soit, en dehors des permanences du Commissaire Enquêteur (mise à disposition du public du dossier pour consultation, accès à la version dématérialisée du registre d'enquête) et à l'occasion des 3 permanences du Commissaire Enquêteur, fut excellente.

Le climat général fut lui aussi excellent.

### **3. Les avis des personnes publiques associées (PPA), de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et les réponses de la Métropole**

**Par lettre en date du 10 février 2023, le projet de modification mis à l'enquête a été notifié par la Métropole à 10 PPA :** Préfecture de l'Hérault à Montpellier, Préfecture de la Région Occitanie à Toulouse, Région Occitanie à Toulouse et Montpellier, Conseil Départemental de l'Hérault à Montpellier, Chambre de Commerce et d'Industrie à Montpellier, Chambre de Métiers de l'Hérault à Montpellier, Maison des Agriculteurs à Lattes, Direction des territoires et de la Mer 34 à Montpellier, Comité Régional de Conchyliculture à Mèze et Mairie de Lattes

**Sur ces 10 sollicitations (cf. pièces jointes) : 2 réponses PPA ont été reçues avant le début de l'enquête (Conseil départemental de l'Hérault et Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault) ; aucune observation n'a été émise sur le projet soumis à enquête, hormis une modification mineure dans le texte du règlement (les 2 réponses reçues étaient jointes au dossier d'enquête).**

La Métropole a également saisi la **MRAE**, par lettre reçue le 9 février 2023.

La MRAE, après avoir consulté l'Agence Régionale Santé (ARS) et la DDTM34, a émis un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale le 31 mars 2023, (cf. pièces jointes).

**Compte tenu de l'absence d'avis défavorable émis, la Métropole n'a donc pas eue à formuler de réponses spécifiques aux PPA.**

### **4. Synthèse des observations, avis recueillis pendant l'enquête et réponses de la Métropole**

Comme indiqué précédemment, le dossier d'enquête a fait l'objet de **9 observations**, dont :

- 5 sous forme d'observations écrites sur le registre de la mairie de Lattes,

- 2 sous forme de lettres déposées auprès du commissaire-enquêteur et jointes au même registre,
- 2 sous forme d'observations déposées sur le registre dématérialisé (jointes au registre d'enquête).

A noter : aucune consultation ni observation sur le registre déposé au siège de la Métropole.

Ces observations ont été transmises (*cf. annexe 9*) à la commune par un procès-verbal de synthèse le 13 juillet ; il a fait l'objet d'une réponse de la métropole en date du 21 juillet 2023 (*Cf. procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse en annexe 10*).

## **4-1 Observations et avis recueillis sur les registres papier, sur le registre dématérialisé, par courrier, ou oralement**

### **4-1-1 Registre en mairie Lattes :**

- **Observation écrite formulée par madame Brousse le 13 juin** sur le registre : elle interroge sur la hauteur des futurs bâtiments du « nouveau forum extension » et préconise une réduction par rapport aux bâtiments du Forum tels qu'aujourd'hui construits.

- **Réponse de la Métropole :** *« L'observation formulée par Madame Brousse concerne l'objet n°3 du projet de modification du PLU de Lattes visant la poursuite de l'aménagement du quartier de Maurin, secteur dit « du Forum ». L'évolution envisagée consiste à étendre à de nouvelles parcelles le secteur UI2m existant afin que la hauteur et le gabarit du bâtiment projeté, côté avenue du Montpellier et, soit identique à celui du bâtiment existant, l'objectif étant de compléter le front bâti de façon harmonieuse. Ce parti d'aménagement s'inscrit dans une cohérence d'ensemble ; de ce fait, la Ville de Lattes et Montpellier Méditerranée Métropole prennent acte de cette observation qui, après analyse, ne nécessite pas de modifier le projet de modification tel que soumis à enquête publique ».*

- **Commentaire du Commissaire Enquêteur :** *ce sujet sera repris dans la partie « conclusions et avis »*

- **Observation écrite formulée par monsieur Benjamin Trakine le 21 juin** sur le registre : Il regrette la bétonisation et la disparition des espaces naturels.

- **Réponse de la Métropole :**

*« Cette remarque d'ordre général sort du cadre de la présente enquête publique et n'appelle pas d'observations particulières. Il est à noter que la présente modification n'ouvre aucun espace naturel à l'urbanisation et privilégie au*

*contraire le réinvestissement urbain, en particulier les objets 2 et 3 qui projettent une évolution des règles existantes au sein de secteurs déjà urbanisés ».*

**- Commentaire du Commissaire Enquêteur : ras**

- **Observation écrite formulée par monsieur ou madame D. Albinet, le 23 juin** sur le registre : Il (elle) regrette la bétonisation croissante de Lattes et interroge sur le devenir des espaces techniques de la mairie « proches du collège ».

**- Réponse de la Métropole :** *« Cette remarque d'ordre général sort du cadre de la présente enquête publique et n'appelle pas d'observations particulières. Il est à noter que la présente modification n'ouvre aucun espace naturel à l'urbanisation et privilégie au contraire le réinvestissement urbain, en particulier les objets 2 et 3 qui projettent une évolution des règles existantes au sein de secteurs déjà urbanisés. Elle n'a, en outre, pas pour objet de faire évoluer les règles applicables aux espaces actuellement occupés par les services techniques ».*

**- Commentaire du Commissaire Enquêteur : ras**

- **Observation formulée par monsieur et madame Baillet le 26 juin, lors de la permanence du commissaire-enquêteur et notée sur le registre :** Ils souhaitent déposer une demande de permis de construire de régularisation et constatent que cette demande ne relève pas de l'enquête publique en cours.

**- Réponse de la Métropole :**

*« La Ville de Lattes et Montpellier Méditerranée Métropole prennent acte de cette observation qui ne relève pas du projet de modification du PLU tel que soumis à enquête publique. Monsieur et Madame Baillet sont invités à la réitérer dans le cadre de la procédure en cours d'élaboration du PLUi :*

*- Par courrier à l'attention de Monsieur Le Président – Montpellier Méditerranée Métropole- 50 place Zeus CS 34961 Montpellier cedex 2 ;*

*- Sur les registres prévus à cet effet, mis à disposition au siège de Montpellier Méditerranée Métropole et dans chacune des mairies des 31 communes membres (aux jours et heures habituels d'ouverture) ;*

*- à l'adresse [elaborationplui@montpellier3m.fr](mailto:elaborationplui@montpellier3m.fr) ;*

*- via le formulaire accessible à l'adresse suivante [www.montpellier3m.fr/plui](http://www.montpellier3m.fr/plui) »*

**- Commentaire du Commissaire Enquêteur : ras**

- **Observation formulée par monsieur Marc André le 12 juillet, lors de la permanence du commissaire-enquêteur et complétée par une lettre jointe au registre :** Exploitant agricole sur le territoire de la commune de Lattes, il souhaite que 6 parcelles agricoles lui appartenant, aujourd'hui classées en zone N (hors du périmètre de la zone Natura 2000), soient classées en zone agricole A afin de lui permettre de réaliser des aménagements visant à protéger le matériel avec lequel il entretient au mieux les 57ha de sa manade. Il constate qu'une telle demande ne relève pas de l'enquête publique en cours.

**- Réponse de la Métropole :**

*« La Ville de Lattes et Montpellier Méditerranée Métropole prennent acte de cette observation qui ne relève pas du projet de modification du PLU tel que soumis à enquête publique. Monsieur André a fait part de cette requête dans le cadre de la concertation relative au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Climat. Sa demande sera instruite dans le cadre de cette procédure ».*

**- Commentaire du Commissaire Enquêteur : ras**

- **Observation formulée par monsieur Roger Rivière le 12 juillet, lors de la permanence du commissaire-enquêteur : habitant et propriétaires de terrains** sur le territoire de la commune de Lattes, dans le secteur de la « deuxième écluse » où il est prévu la création d'un pont routier de déviation, il souhaite que soit prise en compte son ouverture à une négociation quant à la cession de parcelles potentiellement nécessaires au projet.

Il constate qu'une telle demande ne relève pas de l'enquête publique en cours.

**- Réponse de la Métropole :**

*« La Ville de Lattes et Montpellier Méditerranée Métropole prennent acte de cette observation qui ne relève pas du projet de modification du PLU tel que soumis à enquête publique ».*

**- Commentaire du Commissaire Enquêteur : ras**

- **Observation formulée par monsieur Bruno Barrière le 12 juillet, lors de la permanence du commissaire-enquêteur et complétée par une lettre jointe au registre :** Il souhaite obtenir la modification du statut d'une parcelle dont il est propriétaire au lieu-dit « quarante », afin d'y aménager un espace de loisirs pour enfants. Il s'agit d'une demande ancienne qui le tient à cœur, mais pour laquelle, à ce jour, il n'a toujours pas obtenu de réponse dans l'attente du PLUI. Après échanges avec le commissaire-enquêteur, il prend acte qu'une telle demande, également formulée dans le cadre de la concertation organisée sur le PLUI en projet, ne relève pas de l'enquête publique en cours.

**- Réponse de la Métropole :**

*« La Ville de Lattes et Montpellier Méditerranée Métropole prennent acte de cette observation qui ne relève pas du projet de modification du PLU tel que soumis à enquête publique. Monsieur Barrière a fait part de cette requête dans le cadre de la concertation relative au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Climat. Sa demande sera instruite dans le cadre de cette procédure ».*

**- Commentaire du Commissaire Enquêteur : ras**

#### **4-1-2 Registre au siège de la Métropole :**

**Aune observation déposée**

## 4-2 Observations et avis recueillis sur le registre dématérialisé (cf. pièces jointes) :

- **15 juin : Observation de monsieur Karim Tlemcani**, habitant de Lattes, qui s'oppose au « déplafonnement du PLU » qui permettrait dans son quartier la réalisation d'immeubles de 15 ou 17 étages.

**Réponse de la Métropole :**

*« Cette observation formulée par Monsieur Karim Tlemcani ne relève pas de la présente modification n°4 du PLU de Lattes. Elle correspond à une autre procédure en cours d'évolution du PLU, à savoir la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lattes relative au projet Ode à la Mer (secteur Platanes, Solis, Soriech). La Ville de Lattes et Montpellier Méditerranée Métropole invitent M. Tlemcani à réitérer son observation dans le cadre de l'enquête publique à venir concernant cette procédure ».*

**Commentaire du Commissaire Enquêteur : ras**

- **5 juillet : Observation de RTE réseau de transport d'électricité, Centre de Développement Ingénierie de Marseille.**

RTE, dans ses observations, attire l'attention sur certains ouvrages, précisément listés, du réseau public de transport d'électricité (liaisons aériennes et aérosouterraines, postes de transformation) implantés sur le territoire de la commune de Lattes. Il souhaite qu'un certain nombre de points particuliers relatifs à ces ouvrages soient intégrés au PLU, soit, en annexe dans les servitudes d'utilité publique, soit, au travers de dispositions spécifiques introduites dans le règlement.

**Réponse de la Métropole :**

*« Il s'agit d'un courrier type envoyé par RTE à chacune des procédures d'évolution de PLU engagées par Montpellier Méditerranée Métropole. Il s'avère que cette demande, sans lien avec les différents points du présent projet de modification, est déjà satisfaite par le PLU opposable. En effet :*

- *Les servitudes « I4 » figurent bien dans la liste et le plan spécifiques aux servitudes d'utilité publiques (observation n°1) ;*
- *Les zones UI1m, UI2, A, AUI0, AU0, N, Nc autorisent déjà les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les affouillements/exhaussements éventuellement rendus nécessaires*
- *Le PLU intègre déjà les dispositions dérogatoires relatives aux implantations et aux hauteurs pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

*La Ville de Lattes et Montpellier Méditerranée Métropole prennent acte de cette contribution qui, après analyse, ne nécessite pas de modifier le projet de modification tel que soumis à enquête publique.*

*De manière complémentaire, Montpellier Méditerranée Métropole et la Ville de Lattes souhaiteraient également attirer l'attention de M. le commissaire enquêteur sur l'avis du Conseil Départemental en date du 28/02/23.*

*Concernant l'objet relatif au PPRi, le Conseil Départemental indique de manière opportune qu'il serait utile de substituer le terme « reporté sur le plan de zonage » par « reporté en annexe du PLU ». Montpellier Méditerranée Métropole et la Ville de Lattes souscrivent à cette observation et comptent apporter, suite à l'enquête publique, cette évolution au règlement ».*

**Commentaire du Commissaire Enquêteur : ras**

## **Eléments de bilan : Procès-verbal de synthèse et mémoire en** **réponse** *(cf. annexe 10)*

➤ **S'agissant des 9 observations formulées par le public**, j'observe que :

- **Une seule** d'entre elles porte spécifiquement sur un des quatre points objet de la Modification n°4 du PLU de Lattes ; proposition de réduction de la hauteur du futur projet de construction Forum de Maurin (point 3) ;
- **Deux** d'entre elles regrettent la poursuite de la « bétonisation » de Lattes ;
- **Les six restantes** ne relèvent d'aucun des 4 points objet de la présente enquête publique.

**En réponse au procès-verbal de synthèse transmis le 13 juillet, la Métropole, au travers de son mémoire en date du 21 juillet**, indique avoir pris de chacune de ces observations et apporte des éléments de réponses pour chacune.

Ainsi, elle indique qu'aucune des observations formulées ne nécessite de modifier le projet de modification tel que soumis à enquête publique, et précise qu'un certain nombre d'entre elles relèvent du PLUI ;

Pour une d'entre elles (RTE), elle précise que les demandes formulées sont déjà prises en compte dans le PLU actuel.

➤ **S'agissant des observations reçues des PPA**, la Métropole indique accepter de faire évoluer la formulation du règlement relatif au PPRI (observation du CD34)

**Fait à Le Crès le 24 juillet 2023**

**Le Commissaire-Enquêteur**

**Jacques ROUVEYRE**