

PARTIE 2 : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

SOMMAIRE

Conclusions (page 2) :

Préambule : Une modification cohérente, sans incidence environnementale négative (page 2)

1) Le cadre juridique : une procédure de modification de droit commun du PLU ; (page 3)

2) Un dossier technique complet, et une lisibilité suffisante ; (page 3)

3) Une organisation et une information du public irréprochables, mais une mobilisation très faible ; (page 4)

4) Mes conclusions sur les 4 points de modifications proposées ; (page 4) :

- *Point 1 : Retrait du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) sur le document graphique du PLU, ; (page 4)*
- *Point 2 : Création d'un sous-secteur UI5 sur le secteur Céreirède ; (page 5)*
- *Point 3 : Extension de la zone UI2m pour poursuivre l'aménagement en continuité du Forum de Maurin, (page 8)*
- *Point 4 : Intégration de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) sur les zones U et UA ; (page 11)*

Avis (page 13)

CONCLUSIONS :

Préambule : Une modification cohérente et sans incidence environnementale négative :

Cette modification n'est pas soumise à évaluation environnementale (cf. avis MRAE). La MRAE considère en effet qu'elle ne remet pas en cause des documents dits du niveau supérieur, tels que PPRI ou SCOT. J'observe en effet qu'elle s'y conforme et qu'elle se limite à une actualisant de certains éléments du PLU.

Elle ne prévoit pas d'ouverture supplémentaire à l'urbanisation, ni de surface prélevée sur les espaces agricoles ou naturels. Comme il est précisé dans le dossier, elle n'a pas non plus d'incidence sur des enjeux environnementaux. Les modifications proposées sont en effet situées en dehors de zones répertoriées à enjeux écologiques et elles n'ont pas de conséquence sur les risques liés aux inondations.

*Le document « Incidence de la procédure sur l'environnement » joint au dossier d'enquête, justifie **l'absence de conséquence sur l'environnement pour chacun des 4 points de la modification.***

A cet égard, le document joint de la Régie des Eaux de la Métropole démontre, la capacité des ressources actuelles en eau potable à assurer la desserte des nouveaux besoins liés aux constructions nouvelles induites par ces modifications.

Si cette modification ne comporte, à mon sens, aucun impact majeur en termes urbanistique et encore moins environnemental, en revanche, elle entend mettre à jour et adapter certains éléments graphiques du PLU actuel (ex : retrait du PPRI), et surtout ajuster certains zonages et certains articles du règlement, afin de permettre la réalisation de projets, porteurs d'enjeux économiques et sociaux, que la Métropole et la Ville souhaitent voir émerger.

En outre, la mise conformité des règles du PLU de Lattes, avec le dernier PLH métropolitain relève d'une logique incontestable.

J'ai constaté également que cette modification introduit certaines règles nouvelles, visant à apporter une attention particulière aux éléments paysagers.

*Au travers du dossier et des échanges avec la Métropole et la Ville de Lattes, je note la **cohérence entre le projet politique de ces collectivités, et le projet technique soumis à enquête publique.** Le projet de modification n°4 apparaît bien comme une adaptation, qui s'attache à respecter les orientations du SCOT, du PLH, du futur PLUI et les choix du PLU actuel et de son PADD.*

1- Le cadre juridique : une procédure de modification de droit commun du PLU

La procédure mise en œuvre par la Métropole respecte les exigences du régime juridique de la modification des PLU, telles que fixées par le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Environnement. Elle respecte également les modalités de la « Charte de Gouvernance du Plan Local d'Urbanisme » telle que validée par le Conseil de Métropole en juillet 2015 ; elle a ainsi recueilli un avis favorable du conseil municipal de Lattes en février 2023.

Compte tenu de ses objectifs et des points du PLU qu'elle souhaitait modifier, la Métropole a fait le choix d'appliquer la procédure de modification de droit commun, telle que prévue par le Code de l'Urbanisme. Il est utile de rappeler, à cet égard, que la procédure modification d'un PLU, tient lieu d'«ajustement technique», à la différence d'une révision qui irait au-delà.

Après lecture et analyse de l'ensemble des points de modification soumis, et au vu de l'absence de remarques ou observations défavorables des Personnes Publiques Associées sollicités avant le début de l'enquête, il apparaît incontestable que ces points relèvent bien de la procédure de modification de droit commun.

Dans ces conditions, je considère que le recours par la Métropole à la procédure de modification de droit commun d'un PLU, était fondé, et que les exigences liées à son organisation respectées.

2-Un dossier technique complet et un effort de lisibilité

Le dossier mis à l'enquête était formellement complet et parfaitement argumenté ; l'ensemble des pièces nécessaires étaient rassemblées et mises à disposition du public dans d'excellentes conditions de consultation.

La technicité inhérente au contenu d'un PLU, reste un obstacle important à la facilité de lecture et de bonne compréhension par le public. Il y a lieu de faire preuve de beaucoup de pédagogie pour rendre de tels documents « accessibles », tant en ce qui concerne la présentation et le contenu des dossiers, que les éléments de réponse et d'explication, que le commissaire-enquêteur est susceptible d'apporter aux citoyens.

Au regard des documents préparés par la Métropole, je constate une réelle volonté de faciliter cette lecture et cette compréhension.

3- Une organisation et une information du public irréprochables, mais une mobilisation très faible

Les conditions d'organisation matérielle de l'enquête furent irréprochables. L'information du public, assurée en liaison étroite entre la Métropole, la mairie et le commissaire-enquêteur, fut très complète (presse, affichage en mairie et à la métropole, très nombreuses affiches sur le terrain, informations électroniques, site internet, dossier consultable dans les locaux de la Métropole sur un poste dédié, deux registres d'enquête et un registre dématérialisé.

L'enquête a fait l'objet de 9 observations : 5 observations écrites sur le registre déposé en mairie de Lattes, 2 lettres remises au commissaire-enquêteur durant ses permanences et 2 observations déposées sur le registre dématérialisé.

Seule une observation formulée par écrit sur le registre a un rapport direct avec un des 4 points objet de la modification proposée (« Forum de Maurin»).

Ce bilan est décevant, la mobilisation ne fut pas au rendez-vous et je le regrette ; sachant pourtant que les mesures de publicité décidées et parfaitement mises en œuvre, allaient au-delà des obligations légales afin d'assurer la diffusion la plus large possible des propositions faites au travers de cette enquête publique de Modification n°4 du PLU.

J'ai pu constater au travers de mes échanges avec le public, qu'il existait une certaine confusion entre la procédure actuelle de concertation sur le futur PLUI et l'enquête publique pour la modification du PLU. Cette juxtaposition des deux projets soumis au public, rendait à coup sûr la compréhension plus difficile pour le public. J'en veux pour preuve le nombre majoritaire des observations relevant du PLUI et non du PLU et de son enquête publique...

4- Mes conclusions sur les quatre points de modification proposés

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

Le PPRI de Lattes, comme tout PPRI, est un document valant servitude d'utilité publique ; il a des conséquences importantes sur l'utilisation des sols et donc sur le PLU auquel il s'impose. En l'espèce ce document est essentiel, car Lattes a été victime d'inondations graves dans un passé récent ; le PPRI couvre une grande partie du territoire de la commune. Il conditionne fortement son développement urbain.

Aujourd'hui, depuis l'approbation du PLU en 2009, le PPRI figure en annexe au PLU.

Toutefois, depuis cette date, les différents zonages du PPRI sont également reproduits sur les documents graphiques du PLU lui-même ; ils s'y superposent ainsi aux autres zonages et autres prescriptions inhérentes à ce document d'urbanisme. Si cette superposition présente l'avantage

de concentrer le maximum d'informations sur un même document graphique, en revanche, elle limite sérieusement la lisibilité et donc la bonne compréhension pour le public.

De plus, le PPRI n'a été approuvé qu'en 2013, et entre 2009 et 2013, des ajustements ont été opérées sur son zonage règlementaire. Si ces ajustements furent bien intégrés au PPRI joint en annexe au PLU, en revanche les plans de zonage du PLU ne furent, eux, pas mis à jour. De même le règlement du PLU, lorsqu'il fait référence au PPRI continue à renvoyer aux plans de zonage intégrés au PLU, alors même que les ajustements intervenus n'y apparaissent pas.

Cette situation crée des difficultés et mérite d'être revue.

Le Code de l'Urbanisme (art L.151-43) prévoit que le PPRI figure en annexe, en revanche il n'y est pas indiqué que ses zonages figurent également sur les documents graphiques du règlement du PLU.

C'est la raison pour laquelle il est aujourd'hui proposé de :

- *Retirer des éléments graphiques du PLU, les plans de zonage du PPRI,*
- *Retirer du règlement écrit du PLU tous les renvois à ces mêmes plans, tout en maintenant une référence au PPRI tel que joint en annexe au PLU.*

Outre une meilleure lisibilité et donc une meilleure compréhension par tous, cette modification permettra, si besoin, la prise en compte de toute évolution du PPRI par simple arrêté municipal, qui aura pour effet de mettre à jour le PPRI joint en annexe au PLU.

Ce point de modification n'a fait l'objet d'aucune observation du public au cours de l'enquête publique.

En conséquence, il m'apparaît sur ce point, que la modification proposée, en l'absence de toute conséquence sur le périmètre ou sur le règlement du PPRI, est une simple réponse formelle visant à mettre en conformité le PLU actuel avec le Code de l'Urbanisme et à faciliter la lecture du PLU et du PPRI par le public. Je considère donc cette modification justifiée et opportune.

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

Ce secteur, situé au nord de la commune, est « enclavé » entre le Lez, les autoroutes A9 et A709, la ligne LGV et la D986 (vers Palavas). Le secteur concerné du PLU est AUI4 réservé aux seuls équipements hôteliers. Ainsi, aujourd'hui, 3 hôtels de grande capacité y sont installés.

Après visite des lieux, force est de constater que ce territoire présente un caractère hétéroclite du fait de la présence, outre ces hôtels, de maisons d'habitation, d'entrepôts, d'une résidence étudiante etc.

Le projet proposé est la reconversion d'une partie du secteur AUI4 par la création d'un sous-secteur UI5 qui serait affecté à des activités, non plus strictement hôtelières, mais à vocation économiques.



(Un secteur enclavé entre des infrastructures de grande envergure)

*Ce projet de création d'un sous-secteur UI5 est situé au sud du secteur AUI4. Ses dimensions sont modestes ; il recouvre **5 parcelles d'une superficie totale de 11 198 m²**.*

Au travers de cette modification, il s'agit pour la Métropole et pour la Ville de saisir toute opportunité qui permettrait l'implantation d'activités nouvelles. Une telle implantation amorcerait ainsi une restructuration de ce quartier qui, du fait de sa situation géographique, peine à trouver une identité.



(5 parcelles (11 200m²) bordées au sud par le « chemin du Floreal »)



« Chemin du Floreal »

Prélever 5 parcelles (pour un total de 11 000m²) sur un secteur classé aujourd'hui AUI4 exclusivement réservé aux activités hôtelières, afin de la classer en zone U, et y autoriser des activités économiques, ne me semble pas soulever d'obstacles, ni de difficultés majeures.

Il est clairement précisé dans le dossier que le petit périmètre concerné, bénéficiait déjà de la présence des réseaux publics indispensables à ce changement de classement.

En outre, cette modification permet, en cas de besoin et au moment où l'exigence de sobriété foncière s'impose, de répondre à toute opportunité d'implantation d'une activité économique pour laquelle le secteur Céreirède peut paraître aujourd'hui adapté.

De toute évidence, le positionnement récent de l'autoroute A9 et de la ligne LGV, ne favorise pas l'installation, telle que souhaitée initialement, d'activités hôtelières supplémentaires.

Elle me semble en revanche, adaptée à l'implantation d'activités économiques autres. A cet égard, la référence faite dans le dossier à de « futures activités susceptibles de s'implanter », laisse à penser qu'un projet est d'ores et déjà identifié.

La création de ce sous-secteur UI5, prévoit également des adaptations au règlement écrit de la zone UI.

Ainsi, il est proposé dans cette zone UI5 de limiter à 60% l'emprise au sol des constructions (au lieu de 80% en zone UI) et d'autoriser une hauteur maximum de 22m (au lieu de 16m en zone UI).

S'agissant de ces mesures spécifiques pour ce sous-secteur, je note que :

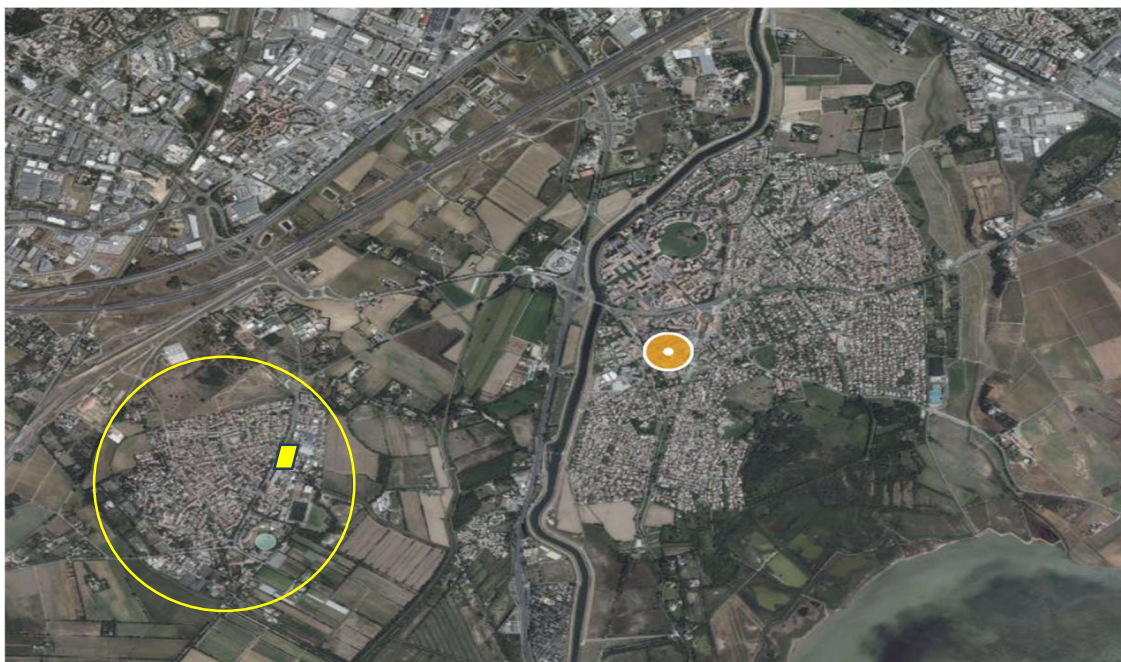
- la réduction de l'emprise au sol aurait certainement un effet positif sur la densité végétale et sur une gestion facilitée des eaux de ruissellement, car il s'agit un secteur partiellement inondable de la commune (« zone bleue de précaution »).*
- la hauteur maxi revue à la hausse (2 étages supplémentaires, rendant possible l'équivalent total d'environ 7 étages), aurait certes un impact visuel global amoindri, compte tenu des infrastructures implantées à proximité immédiate, mais modifierait toutefois de façon importante le cadre de vie des trois maisons d'habitation actuelles, si elles sont maintenues.*

Ce point de modification n'a toutefois fait l'objet d'aucune observation spécifique du public au cours de l'enquête.

En conclusion j'estime que la création d'un sous-secteur UI5 à prendre sur le secteur AUI4, est justifiée ; elle peut permettre de dynamiser le quartier actuel, dont le développement un peu « anarchique » est un frein à son évolution. Les règles particulières proposées, sur un périmètre d'une surface très restreinte, me semblent être judicieuses et correspondre à la spécificité de ce quartier et à son possible devenir.

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

Maurin est un quartier de la commune de Lattes, situé à l'ouest de la ville dont il est géographiquement distinct.



Au début des années 1960, il ne représentait qu'un village au milieu d'un vaste espace agricole dont la Safer était un propriétaire important. Le quartier actuel a vu le jour à partir de cette propriété. Progressivement les constructions (lotissements) et les activités s'y développent et sa population atteint aujourd'hui plus de 3000 habitants.

Les activités installées sont assez disparates, et pâtissent d'aménagements vieillissants et du manque de centralité du quartier.

En 2018, l'opération immobilière « Nouveau Forum », sur un périmètre spécifiquement classé UI2m au PLU, permet la création de logements, l'installation de commerces et de services à la population.

Elle a eu pour effet d'amorcer une restructuration du quartier et de lui donner une forme de « centralité ».



La Métropole et la Ville souhaitent désormais poursuivre l'aménagement de cet îlot, afin de confirmer sa vocation de centralité, au travers d'une nouvelle opération immobilière qui serait construite dans le prolongement de l'actuel immeuble.



Le projet prévoit la réalisation d'un bâtiment de 9900 m² de surface de plancher, pour la création de 150 logements (du T2 au T4), y compris des logements locatifs sociaux, et 700m² de locaux commerciaux. L'architecture et les gabarits du futur bâtiment seraient en accord avec ceux de l'actuel.

L'emprise foncière concernée porte sur 8 parcelles, pour une superficie totale de 6389 m².

Après visite des lieux, il apparaît que plusieurs des propriétés concernées sont d'anciens locaux commerciaux ou artisanaux aujourd'hui sans activité, et que les quelques habitations liées à ces activités sont pour la plupart vides de tout occupant.



(Commerces fermés, en façade sur rue et mitoyens de l'immeuble actuel)



(Façade arrière de l'immeuble actuel et bâti actuel sur le périmètre du projet)

Il m'a par ailleurs été indiqué par la Ville, que les acquisitions étaient d'ores et déjà faites ou en cours, sans difficultés particulières.

*C'est donc bien pour permettre la réalisation du projet baptisé « Nouveau Forum Extension ») **qu'il est proposé de modifier le PLU en étendant la zone UI2m qui couvre l'actuelle opération Nouveau Forum, afin d'y intégrer un périmètre supplémentaire portant sur ces 8 parcelles.** Il est également proposé de **mettre en compatibilité les articles 1 et 2 de la zone UI** en y autorisant les destinations de logement et pas seulement quand il s'agit de résidence services prévoyant des équipements publics. Un tel assouplissement me semble judicieux en l'espèce.*

*Enfin, il est proposé d'ajouter dans l'article UI-13, un **alinéa spécifique à la zone UI2m afin d'y imposer que 35% de l'opération soit maintenu en espace libre et perméable.***

Je constate toutefois que cette volonté, justifiée dans le dossier, de redynamiser Maurin en lui donnant une véritable centralité, ne fait référence à aucune étude urbaine préalable, qui aurait certainement permis de travailler sur une composition urbaine, élargie à tout ou partie de Maurin.

Elle aurait peut-être également assurée une bonne intégration, dans un habitat très majoritairement pavillonnaire, d'un nouvel immeuble collectif d'une hauteur importante. La présence de l'immeuble actuel (allant du R + 4 sur-élevé au R+6 avec attique) a un effet « rupture » avec son environnement.

Il m'apparaît ainsi souhaitable que le futur immeuble se cale sur une hauteur inférieure aux gabarits de l'actuel Forum, afin d'éviter d'accentuer l'« effet masse » auquel, au travers de certaines observations, le public se déclare sensible.

Hormis cette observation, au regard de l'ensemble des éléments du dossier, je considère que l'extension proposée de la zone UI2m et les ajustements proposés de son règlement sont justifiés.

En effet,

- ***D'une part, cet ajustement de périmètre à l'intérieur d'une zone U permet de contribuer à répondre à la demande constante de logements, y compris de logements sociaux pour lesquels la commune de Lattes est déficitaire au regard de ses obligations légales,***
- ***D'autre part, il permet au quartier de Maurin de poursuivre sa mutation vers la création d'une centralité qui lui fait aujourd'hui défaut.***

Je note par ailleurs que ce point de modification a fait l'objet d'une observation négative du public au cours de l'enquête.

• 4-4 : Intégration de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) sur les zones U et UA :

Ce dernier point objet de la modification du PLU est sans nul doute important, car la Mixité Sociale est porteuse d'enjeux considérables, particulièrement quand il s'agit de la mettre en place pour le logement en milieu urbain.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000, face à la pénurie de logements constatée au niveau national, formalisa un certain nombre d'engagements en faveur de la Mixité Sociale, dont l'obligation pour les communes d'une certaine importance démographique, de disposer d'un pourcentage minimum de logements sociaux (25%), sous peine de sanctions financières.

S'agissant des PLU, le Code de l'Urbanisme stipule (art L151-15) : « Le règlement peut délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de programme de logements un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des obligations de mixité sociale... ».

L'Assemblée délibérante conservant le choix d'instituer ou pas cette servitude de mixité sociale, en 2009 le Conseil Municipal de Lattes décida de l'intégrer dans son PLU, sur certains secteurs.

L'objet de la modification proposée est d'introduire de telles dispositions sur toutes les zones U et AU du PLU de Lattes et d'en modifier les modalités de déclenchement.

Quelle est aujourd'hui la situation de la commune de Lattes au regard de ses obligations en matière de logement locatif social ?

La commune de Lattes, comme 19 autres communes de la Métropole est soumise à une obligation (cf. art 55 loi SRU) de 25% de logements sociaux.

C'est la raison pour laquelle Le PLU actuel (2009) prévoit, sur les zones UA, UB et UD, l'obligation de réaliser 25% de logements locatifs sociaux, pour toute opération qui dépasse 2000m² de surface de plancher.

Le dossier indique qu'en 2021, la commune comptait 950 logements sociaux, soit un taux de 11%, face à une obligation fixée à 25%. J'observe toutefois qu'entre 2013 et 2018 (précédent PLH) Lattes a produit 37% de part de LLS, alors qu'à l'échelle du territoire de la Métropole ce taux est de 28%.

Il est à noter qu'à ce jour, aucune des 20 communes concernées par les obligations de la Loi SRU n'atteint aujourd'hui le taux minimum de 25%.

Ainsi, en dépit d'efforts et de résultats récents encourageants, un déficit de plus de 1100 logements reste à combler et soumet la Ville de Lattes (et non la Métropole) à des pénalités financières importantes.

C'est dans ce contexte, que la Métropole propose, afin d'être en conformité avec les dispositions et les préconisations de son Programme Local de l'Habitat 2019-2023, de modifier le PLU afin d'y intégrer des dispositions beaucoup plus volontaristes qui s'imposeraient à une plus grande part des projets immobiliers, afin de rattraper le retard constaté.

Ce PLH est en effet un document d'orientation et de programmation, qui a pour objet de mettre en œuvre la politique de l'habitat à l'échelle métropolitaine ; chacun des 31 PLU communaux (en attendant le futur PLUI) doit être compatible avec le PLH.

Ainsi, en application de ce PLH, il est proposé d'apporter au règlement trois modifications majeures, applicables à toutes les zones U et AU, ainsi résumées :

- *Modification du **seuil de déclenchement de la SMS** : il varie selon les communes en fonction de leur taille et de leur taux de rattrapage (3 seuils : 400m², 600m² et 800m²) ; Lattes fait bien partie des communes pour lesquelles il est proposé un seuil, **non plus de 2000m²** comme c'est le cas aujourd'hui, **mais de 600m²**...L'écart est considérable ! A n'en pas douter, le nombre de projets immobiliers soumis à cette obligation va fortement progresser.*
- *Les projets concernés seront soumis à l'obligation de réaliser **non plus 25% de logements locatifs sociaux, mais 33%** (représentant un minimum de 25% de surface de plancher).*

- L'obligation de réaliser des « **logements en accession abordable** » est désormais également introduite dans le PLU. Dans le PLU actuel il n'apparaît en effet que des prescriptions applicables aux seuls « logements locatifs sociaux ». La production de ce type de logement vise à faciliter l'accès abordable à la propriété (en application de plusieurs dispositifs possibles, conditionnés à des plafonds de ressources variables selon 3 zones cf. délibération Métropole du 7 juin 2021).

Pour neuf communes appartenant à la Métropole, dont Lattes, ce type d'accès à la propriété est pris en compte dans le PLH 2019-2024 : **A partir de 2000m² de surface de plancher, un taux de 20% de logements en accession abordable doit également être appliqué.**

- Les modifications proposées du règlement visent également à introduire des prescriptions spécifiques adaptées, le cas échéant, aux ZAC (Zone d'Aménagement Concerté), aux Permis d'Aménager, ou aux divisions foncières.

J'ajoute, qu'en toute logique, au travers de ces points de modification, la Métropole anticipe le contenu du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), comme ce fut les cas dans d'autres procédures récentes de modifications de PLU dans plusieurs communes de la Métropole.

En conclusion : Il me semble que sous l'effet des mesures PLH volontaristes proposées dans cette modification, dont j'approuve le bien-fondé, le nombre de logements locatifs sociaux et de logements abordables, devrait fortement évoluer à la hausse et permettre ainsi à la commune de Lattes à la fois de rattraper tout ou partie du retard constaté, mais aussi de répondre au nombre très important de demandes de logements locatifs sociaux, ou en accession abordable, sur son territoire.

Je note enfin, que ce point n'a fait l'objet d'aucune observation de la part du public.

AVIS

Après avoir,

- Constaté que l'enquête publique s'est déroulée en respectant l'ensemble des obligations légales (publicité, affichage, information du public et que le dossier soumis au public est complet,

- *Analysé et étudié le dossier, y compris les informations complémentaires collectées avant et pendant l'enquête, utiles à la bonne compréhension du dossier et de son contexte,*
- *Examiné la réponse de la MRAE et celle reçues des PPA en amont de l'enquête,*
- *Visité les lieux,*
- *Rencontré et échangé à plusieurs reprises avec les services de la Métropole, avec la Ville de Lattes et ses services,*
- *Assuré trois permanences, écouté et analysé les observations formulées par le public, dont la majorité relevait du PLUI en préparation,*
- *Constaté que seule une observation remet en cause la modification proposée visant à permettre l'extension de l'opération « Forum de Maurin » selon les mêmes gabarits que ceux de l'immeuble actuel,*
- *Regretté qu'il ne soit pas fait référence à une réflexion d'ensemble sur le devenir de l'environnement urbain proche du sous-secteur de Maurin (UI2m),*
- *Transmis mon procès-verbal de synthèse des observations du public à la Commune, dans les délais impartis,*
- *Reçu, dans les délais impartis, le mémoire de la Métropole en réponse à ce procès-verbal, et constaté que chacune des observations du public a été prise en compte et a fait l'objet d'éléments de réponse argumentés et tout à fait cohérents avec les points de modification proposés,*
- *Rédigé mes conclusions motivées,*

Je considère :

- *Que le projet de modification n°4 du PLU de Lattes, tel que proposé par Montpellier Méditerranée Métropole, correspond bien à la finalité et à la procédure applicable pour une Modification de PLU, et que les 4 points à modifier sont fondés au regard de la situation actuelle Métropole et de la commune de Lattes et des perspectives de développement de ce territoire.*
- *Que cette modification n°4 ne remet pas en cause le PLU et son PADD, qu'elle est conforme aux préconisations du Scot et du PLH (2019-2024) et qu'elle s'inscrit dans la perspective du PLUI.*
- *Que les points objet de cette modification, répondent bien aux enjeux locaux, aux ambitions et à la temporalité souhaitées par la Métropole et par la Ville,*
- *Que le point 1 « retrait du PPRI sur le document graphique du PLU », correspond à une mise en conformité facilitée et à une meilleure lisibilité des informations que contient ce document,*

- *Que le point 2 « création d'un sous-secteur UI5 sur le secteur Cérereide », répond au besoin de redynamiser un secteur, dont la vocation mérite d'être élargie à d'autres opportunités d'implantation d'activités,*
- *Que le point 3 « extension du périmètre du sous-secteur UI2m pour poursuivre l'aménagement en continuité du Forum de Maurin », doit permettre de poursuivre la dynamique amorcée du quartier de Maurin et de répondre au besoin en matière de logement neuf, y compris social,*
- *Que le point 4 « Intégration de la SMS sur les zones U et AU », propose d'intégrer au PLU des dispositions validées dans le dernier PLH de la Métropole et qu'elles ont pour objet de permettre à Lattes de développer la Mixité Sociale et de respecter ses obligations en matière de mixité sociale,*
- *Que la population, peu mobilisée malgré une large information diffusée par tous moyens, ne s'oppose pas au projet et ne remet pas en cause, hormis une observation, les propositions faites,*
- *Que les réponses apportées par la Métropole aux observations formulées par le public, durant l'enquête, sont fondées.*
- *Qu'au final le bilan avantages-inconvénients des propositions de modifications faites, est largement positif.*

En conclusion :

J'émet un avis favorable sur chacun des quatre points objet du projet de modification n°4 du PLU de Lattes.

Fait à Le Crès le 24 juillet 2023

***Le Commissaire Enquêteur
Jacques ROUYEYRE***

ANNEXES

- **ANNEXE 1 : Délibération du Conseil Municipal de Lattes en date du 1^{er} février 2023,**
- **ANNEXE 2 : Décision du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 11 avril 2023, désignant le commissaire-enquêteur en charge de l'enquête publique,**
- **ANNEXE 3 : Arrêté d'ouverture de l'enquête publique, signé par madame la Vice-Présidente de Montpellier-Méditerranée-Métropole, en date du 12 mai 2023,**
- **ANNEXE 4 : Avis d'enquête publique**
- **ANNEXES 5 : Certificats d'affichage,**
- **ANNEXES 6 : Avis parus dans les journaux d'annonces légales,**
- **ANNEXES 7 : Affichages en mairie et au siège de la Métropole,**
- **ANNEXE 8 : Procès-verbal Affichage sur le terrain,**
- **ANNEXES 9 : Lettre de transmission du procès-verbal des observations adressée à la Métropole,**
- **ANNEXE 10 : procès-verbal des observations et réponses de la Métropole**

