



**L'OBSERVATOIRE DE
CASTELNAU-LE-LEZ**
URBANISME ET QUALITÉ DE VIE

Castelnaud-le-Lez, le 2 avril 2024

Association « L'observatoire de Castelnaud-le-Lez – Urbanisme et Qualité de vie »
en la personne de son Président, Julien Miro,
dûment mandaté selon les statuts de l'association.

A l'attention de : Monsieur le Commissaire enquêteur
« Enquête publique relative à la modification n°4 du PLU de Castelnaud-le-Lez »

Référence : Arrêté N° MAR2024-0015 du 28 février 2024
Objet : Observations et propositions concernant la modification n°4 du PLU de Castelnaud le Lez

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Une enquête publique est organisée afin de recueillir les observations et propositions du public relatives à la modification n° 4 du PLU de Castelnaud le Lez.
En tant que Groupe de Réflexion appartenant à l'association "L'Observatoire de Castelnaud le Lez", nous souhaitons apporter notre contribution, matérialisée dans ce courrier, à cette Enquête Publique.

Ce projet d'évolution comporte 5 objets.

Compte tenu du bilan de la Concertation Publique qui s'est tenue du 28 avril 2023 au 9 juin 2023 (500 réponses dont 498 s'opposant au projet), la présente contribution se concentrera d'une part, l'objet n°1, Renouvellement urbain de l'avenue de l'Europe, et d'autre part, sur l'objet n°3, réalisation d'une opération résidentielle sur la parcelle CW 649.

L'objet 2, « *Création d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global au cœur de ville* » vise à « *stabiliser le devenir de ce secteur stratégique de la commune* ». Nous sommes d'autant plus favorables à cette démarche que nous l'avons proposée, à plus grande échelle, lors de l'élaboration du projet de mandature. Toutefois, le dossier en l'état ne présente pas les études préalables justificatives de choix stratégiques. Il convient d'attendre le lancement des études afférentes pour contribuer à leur élaboration.

Nous avons pu consulter l'ensemble des documents relatifs à la modification n°4 du PLU de Castelnaud le Lez. Toutefois, nous souhaiterions que soient apportés tous les éléments et toutes les explications permettant la bonne compréhension et la parfaite appréhension du projet de modification du PLU de la commune par les citoyens, notamment, les éléments du PLU approuvé en 2007, à savoir, le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) ainsi que les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Bien entendu, les éléments présentés dans ce courrier ont pour ambition ni d'adresser toutes les problématiques posées lors de la concertation d'avril 2023, ni de prendre en compte tous les enjeux définis par la modification n°4 du PLU de Castelnaud.

Le renouvellement de l'avenue de l'Europe (objet n°1).

Dans le cadre de la délibération métropolitaine du bilan de la Concertation Publique qui s'est tenue du 28 avril 2023 au 9 juin 2023 (500 réponses dont 498 s'opposant au projet), nous constatons que l'inventaire à la Prévert des citoyens qui est repris dans ce bilan aurait pu appeler, de la part des élus, des **réponses motivées sur des éléments analytiques de « bilan-diagnostic »**.

Or, si la modification n°4 du PLU, au travers de la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du nouveau Schéma Directeur (SD), définit comme un de ses enjeux de « *Financer le renouvellement urbain autour du Tramway en respectant les grands principes historiques du projet (s'inscrire dans la continuité)* », cette même modification ne se réfère à aucun document ou aucune analyse ou aucun bilan pour présenter les « *grands principes historiques du projet* ». Comment les castelnaudais peuvent-ils évaluer la modification du PLU qui leur est présentée sans avoir connaissance de ces « *Grands Principes Historiques* » d'origine ?

Au regard des retours d'expérience de notre collectif :

- **l'Etude Environnementale (EE)** rapporte une capacité métropolitaine et hors métropole de 19 communes (cf page 50) en termes de réseaux, sans dresser le bilan des capacités utilisées, réservés, donc résiduelles pour chacune des communes, dont Castelnaud;
- bien que la **mobilité** ait été très fluidifiée grâce au tramway, le gabarit des voiries et leur conception engendre quotidiennement et fréquemment dans la journée (au-delà des heures de pointe) des blocages de la circulation sur l'avenue de l'Europe;
- par ailleurs, l'obligation réglementaire, définie par le PLU, **d'implanter des commerces en rez-de-chaussée le long de l'avenue de l'Europe**, génère une recherche de stationnement de courte durée qui n'est pas satisfaite. Cet objectif initial d'animation commerciale qui ne trouve pas pleinement sa réalisation n'est-il pas dû à une anticipation défailante du besoin de stationnement ? Pour mémoire, le PLU de Castelnaud le Lez, opposable imposait la règle d'"une place de stationnement pour 60m² de surface de vente pour le commerce" le long de l'avenue de l'Europe (article UC11-3,1,1).
- une inquiétude nouvelle se fait jour, à savoir la **réponse aux besoins d'intervention médicale et d'urgence** le long de l'avenue de l'Europe. En effet, les retours reçus de la part du personnel de santé font état d'un refus d'intervention auprès des résidents le long de l'avenue de l'Europe faute de possibilités de stationnement. Pour mémoire, "au moins une demi place supplémentaire par logement (parking visiteurs) devra être prévue dans le périmètre d'opération, sur l'espace commun et en accès libre au domaine public" (article UC11-3,2).

Pour répondre à ces préoccupations, le SD définit comme enjeu de :

- « *Développer les modes actifs en complétant la trame de déplacements dédiée aux piétons, cycles et autres modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle en prévoyant dans ou aux abords des opérations des espaces libres permettant la création de*

porosités en direction des quartiers connexes. En outre, certaines sections de l'avenue de l'Europe seront requalifiées pour permettre un recours facilité aux modes actifs ».

- d'imposer une « réappropriation de l'espace par le public (qui) passera également par la reprise du profil de certaines voies d'accès à l'avenue permettant de laisser la part belle aux piétons (avenue Marcel Dassault, Route de Nîmes en direction du Crès) »

En développant les déplacements alternatifs à la voiture ou en « permettant de laisser la part belle aux piétons sur l'avenue Marcel Dassault ou la route de Nîmes » la modification n°4 du PLU présente-t-elle une réponse appropriée à l'enjeu actuel de la mobilité sur l'avenue de l'Europe ?

- toujours selon la perception affichée par les castelnaudviens lors de la concertation, ces derniers ressentent une **densification disproportionnée** de l'avenue de l'Europe.

La modification du PLU annonce qu'en lieu et place des 3.000 logements que le PLU actuel aurait permis, seuls 1.500 seront construits sans expliquer les modalités de calculs de la réduction.

Le SD annonce limiter la hauteur des constructions à R+1 et « imposer un taux d'espaces perméables d'environ 50 % ».

Cependant, le SD précise que cette hauteur de R+1 ne s'appliquerait qu'aux projets à venir sur l'avenue de la Galine. Les hauteurs des futurs projets sur l'avenue de l'Europe ne sont pas réduites, elles sont toujours R+2+A et R+3+A. Elles seront même augmentées et seraient portées ponctuellement à R+9.

De plus, le document de modification n°4 du PLU, en page 17, annonce le remplacement des sous-secteurs actuels de l'avenue de l'Europe (5UB, UB, 1UB) par 3 sous-secteurs (1UB1, 1UB2, 1UB3), modification synthétisée dans le tableau ci-dessous.

Sous-secteurs Actuels			Sous-secteurs Modifiés		
Nom	espaces perméables	hauteurs	Nom	espaces perméables	hauteurs
5UB (Charles de Gaulle)		R+8	1UB3 (émergences)	45%	R+9
1UB (3 centralités)	20 %	R+3+A	1UB2 (3 centralités)	20 %	R+3+A
			1UB3 (émergences)	45 %	R+9
UB (avenue de l'Europe hors centralités)	20 %	R+2+A	1UB1 (avenue de l'Europe hors centralités)	45 %	R+2+A

Le tableau ci-dessus nous permet aisément de comprendre que, **dans une zone, l'avenue de l'Europe, déjà largement densifiée, aucune mesure adaptée** n'est prise pour répondre à la demande des résidents, à savoir "la recherche d'un cadre de vie verdoyant où se mêlent de nouvelles fonctionnalités de voirie avec la vie d'un quartier plus apaisé".

Au contraire, **on surdensifie encore**: un nouveau sous-secteur, 1UB3, dont la hauteur est R+9, vient s'imbriquer dans les sous-secteurs (1UB2).

Comment la modification n°4 du PLU, en conservant (i) les contraintes de taux d'espaces libres et (ii) en aggravant celles de hauteur, peut-elle répondre au principe défini par le SD de « *Modérer la densité des futurs programmes et renforcer la place des espaces perméable* » et donc in fine atteindre l'objectif de réduction de 1,500 logements affichée ?

Pour mémoire, en 2007, les objectifs envisagés en matière de logements et en matière d'accroissement de population étaient les suivants :

- * extension du parc de logements de 1.280 logements entre 2007 et 2015,
 - * accroissement de la population de l'ordre de 3.200 habitants entre 2007 et 2015,
- L'INSEE a annoncé que la population de Castelnau le Lez avait augmenté de 10.000 habitants entre 2009 et 2020. Comment justifier une telle dérive des chiffres entre les objectifs annoncés en 2007 et ceux constatés en 2024 ?

Est-ce là une réponse appropriée faite au castelnaudouais quant à leur perception d'une densification hors de mesure de l'avenue de l'Europe ?

Est-ce là une réponse appropriée aux enjeux de la mobilité de l'avenue de l'Europe ?

- une des préoccupations exprimées lors de la concertation publique qui s'est tenue du 28 avril 2023 au 9 juin 2023, portait sur l'effet **"Mur d'Urbanisation"** qui se dégage le long de l'avenue de l'Europe. Cette perception est d'autant plus préoccupante que la volonté affichée dans le PADD (page 12) en 2007 était:
"Autour de certains axes et stations de tramway, des pôles de centralité secondaires seront structurés autour d'espaces publics afin de leur conférer les caractéristiques de secteurs d'échange privilégiés. Ces axes permettront une action vers la profondeur du tissu urbain évitant l'émergence d'un «mur» d'urbanisation et organisant au contraire une greffe harmonieuse avec les quartiers environnants."

Le fait d'autoriser la réalisation de projets en R+9 ne va-t-il pas accroître cet effet **"Mur d'Urbanisation"** ?

- compte tenu de **l'évolution climatique constatée**, inimaginable en 2007, le besoin de nouveaux îlots de fraîcheur ainsi que le besoin lié à la nouvelle obligation du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ne devraient-ils pas faire l'objet d'analyses bilantielle mais aussi prévisionnelle de ces besoins pour la zone concernée ?
- Le SD se met comme enjeu d'« *identifier les espaces non construits qui seront dédiés à la mise en œuvre d'espaces publics complémentaires* ». **La proposition est-elle à la hauteur de l'enjeu ?**

- nous savons qu'un **bon équilibre entre niveau de population et niveau d'équipements publics** conditionne le bien-être des usagers (résidents, commerçants, actifs...). Or, compte tenu du dernier recensement, malgré l'ouverture récente du Groupe Scolaire Jacques Chirac, il est constaté un nombre d'élèves par classe (maternelle et primaire) difficilement compatible avec l'ambition d'excellence soutenue tant par les castelnaudouais d'origine que par les nouveaux arrivants. Comment s'est traduit l'objectif affiché par le PADD en (page 8) *"Prendre en compte les besoins de tous pour prévenir toute ségrégation par le logement : étudiants, jeunes castelnaudouais en début de parcours, familles monoparentales, castelnaudouais souhaitant agrandir le domicile... et répondre de façon harmonieuse, solidaire et équilibrée à la pression démographique régionale"*

Une analyse préalable de la répartition des besoins sur le territoire de Castelnaud n'aurait-elle pas permis d'ajuster la réponse aux besoins constatés dans l'environnement de l'avenue de l'Europe (cartographie des localisations des écoles et capacités d'accueil globale et résiduelle) ?

- de la même manière, notre souhait de **maintenir les jeunes couples originaires de Castelnaud ou d'en accueillir de nouveau**, nécessite une offre publique à destination de la petite enfance (crèches publiques). Dans les documents présentés, nous aurions aimé discerner la prise en compte de cette donnée, tant en bilan qu'en perspective.

- une inquiétude régionale quant à la **disponibilité en eau potable** nous incite à nous interroger sur la capacité résiduelle affectée à la commune de Castelnaud par le concessionnaire ? Nous n'avons pas trouvé dans les documents mis à disposition la prise en compte de cette contrainte de satisfaction d'un besoin essentiel dans le cadre du projet de modification du PLU ? Ce sujet nous interpelle d'autant plus qu'une nappe phréatique est présente sous une partie de la zone concernée avec 2 conséquences majeures :

- d'une part, l'altération de la qualité de cette nappe,
- d'autre part, l'obligation faite aux constructions nouvelles sur cette zone de mise en place de pompes de relevage dont le fonctionnement, lors de pluies abondantes, est compromis par la saturation des réseaux.

- les **capacités des VRD** qui satisfaisaient les besoins en 2007 (élaboration du PLU) sont-elles toujours suffisamment calibrées pour répondre, de manière adaptée, aux nouveaux besoins et aux nouvelles normes ? De quelle façon ces besoins, considérablement accrus tant par une arrivée importante de population sur la zone de l'avenue de l'Europe que par une plus grande imperméabilisation des sols sur la partie haute de la zone concernée, ont-ils été évalués ? Pour mémoire, si le PLU de Castelnaud le Lez pose le principe selon lequel *"Toute construction ou aménagement devra à minima présenter un bilan hydraulique neutre"*, Le PADD de 2007 considère que le *schéma Directeur des eaux pluviales programme l'évolution du réseau autour des objectifs de prise en compte d'évènements d'occurrence décennale. Cette planification se traduit par des réserves foncières, l'aménagement de bassins de rétention, le redimensionnement des réseaux, des ouvrages hydrauliques...* " Quel bilan peut-on faire de cette planification ?

- ce sujet est d'autant plus préoccupant que la **révision du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)** dont les premiers éléments qui viennent d'être communiqués aux élus castelnaubiens (février 2024) montrent que l'avenue de l'Europe pourraient être classée en « zone d'aléas modérés à très forts » sur toute sa longueur. Ce « porté à connaissance » devrait remettre en question certains aspects du développement de l'avenue de l'Europe ? En effet, le PADD de Castelnaud le Lez de 2007, posait comme principe que *"Le PLU accompagnera de façon cohérente les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)"*

Réalisation d'une opération résidentielle sur la parcelle CW 649 (objet n°3)

Pour mémoire, cette parcelle fait partie du périmètre de la « ZAC Allée de César ». Cette opération est maintenant « achevée ».

Changer la destination d'une parcelle n'est pas chose anodine. Se posent alors deux questions :

- la « ZAC allée de César », étant "clôturée"(Additif au rapport de présentation de la modification du PLU n °4 – Mai 2023, page 32,) peut-on dire que **les objectifs initiaux ont été atteints** ?

Le projet de ZAC prévoyait, sur cette parcelle, CW 649, la réalisation d'équipements publics.

Quelles sont les circonstances qui ont conduit à ne pas les réaliser ?

Le changement de destination de cette parcelle va-t-il concrètement améliorer le bien-être des usagers et dans quels domaines ?

- Le changement de destination de la parcelle CW649 relève-t-il d'une procédure de « **modification** » du **PLU** ou d'une procédure de « **révision** » de **PLU** ?

Selon le CEREMA <https://www.cerema.fr/fr>

La modification "classique" (aussi appelée "modification de droit commun") est une procédure d'évolution rapide du plan local d'urbanisme.

Cette procédure sert en particulier à :

- *Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de la mise en œuvre des règles du PLU(i) dans une zone*
- *Diminuer ces possibilités de construire ;*
- *Réduire la surface d'une zone urbaine (zone U) ou à urbaniser (zone AU) ;*
- *Ou appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme (concernant les PLU(i) tenant lieu de programme local de l'habitat).*

Cette procédure de modification ne peut toutefois pas être utilisée par exemple pour :

- *Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU(i)*
- *Réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (zone A) ou naturelle et forestière (zone N), ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- *Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par commune ou l'établissement porteur du PLU(i)... (liste non exhaustive : voir nos présentations des révisions générale et allégée du PLU(i) pour plus d'informations).*

Il apparaît qu'alors que la « révision » d'un PLU permet de répondre à des besoins d'aménagement qui ne nécessitent pas une refonte complète du PLU (elle pourrait concerner, par exemple, l'ajout d'un espace vert ou d'une zone résidentielle dans une zone précédemment non urbanisée), la « modification » quant à elle, a pour but d'ajuster des éléments spécifiques du PLU sans remettre en cause ses orientations fondamentales (adapter les hauteurs maximales des bâtiments dans une zone particulière).

Dès lors, si le changement de destination (d'équipement public en opération immobilière privée) devait prospérer, ne devrait-il pas s'inscrire dans une procédure de « révision » du PLU plutôt que dans celle de « modification » tel que proposée dans l'enquête ?

Par ailleurs, **ce questionnaire se justifie aux regards des principes posés** par la modification n°4 du PLU. En effet, celle-ci dispose :

- en page 7 que « *Les différents objets de la modification ne visent pas à : Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* »
 - et dispose, en même temps) en page 11 que « *De nouveaux principes d'aménagement pour l'avenue de l'Europe ont été définis. Le caractère stratégique de l'avenue de l'Europe dans le fonctionnement urbain de la commune et au-delà pour le territoire de l'est mont pellierain a été réaffirmé.* »
- Eu égard au « *caractère stratégique de l'avenue de l'Europe* », poser de « *nouveaux principes d'aménagement pour cette avenue* » n'aurait-il pas dû se faire dans le cadre d'une procédure de « *révision* » et non dans celui d'une procédure de « *modification* » du PLU de la commune de Castelnaud le Lez?

Les élus de la commune de Castelnaud, faisaient, dès 2021, dans le SD fourni dans le cadre de la modification n° 4 du PLU, le constat que « *15 ans après la mise en place de ce PLU, les modes de circulation ainsi que les usages de cette zone ont largement évolué. Les attentes des riverains s'orientent aujourd'hui vers une recherche d'un cadre de vie verdoyant, où se mêlent de nouvelles fonctionnalités de voirie d'un quartier plus apaisé* ».

Cette approche a, en effet, été validée par la perception des riverains, exprimée lors de la concertation qui a eu lieu en avril et mai 2023, perception reprise dans le bilan de la concertation du 3 octobre dernier.

Toutefois, une perception est-elle le reflet d'une situation réelle ?

Pour le savoir, encore eut-il fallu comparer la réalité d'aujourd'hui à celle qui avait été planifiée en 2007 ? Et en fonction, apporter les correctifs nécessaires pour répondre aux besoins non seulement actuels mais aussi ceux des années à venir.

Dans l'espoir que les observations, propositions et questionnements ci-dessus retiendront votre attention, recevez, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de nos respectueuses salutations.

Jean-Marie Ferté
par délégation du Président de "l'Observatoire de Castelnaud le Lez".

