



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

Castelnau-le-Lez, le 25 avril 2024

Association « L'observatoire de Castelnau-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 Castelnau-le-Lez »

Référence : Arrêté N° MAR2024-0015 du 28 février 2024

Objet : Observations et propositions concernant la modification n°4 du PLU de Castelnau le Lez

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de trouver ci-dessous une contribution soumise à votre lecture concernant :

Objet 4 : Adapter la servitude de mixité sociale, SMS

Cet objet du projet de modification n°4 du PLU de Castelnau le Lez a pour but de produire plus de logements locatifs sociaux afin d'adapter les objectifs de la servitude de mixité sociale (SMS) qui est une obligation de réalisation de logements locatifs sociaux et en accession abordable qui se déclenche à partir d'un seuil d'opération précis.

Il est notamment précisé que la commune doit disposer d'un parc de logements comprenant au moins 25 % de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025.

Or il faut rappeler que la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « loi 3DS », a supprimé l'échéance de 2025 au profit d'un dispositif de rattrapage permanent et uniforme du déficit.

Il convient de rappeler que l'élaboration de PLUi climat de la Métropole de Montpellier est en cours et que ce document d'urbanisme prévoit la fixation des mêmes règles proposées.

La commune a instauré en 2021 un périmètre d'étude sur le secteur de l'Avenue de l'Europe/Aube Rouge qui lui permet d'opposer des sursis à statuer.

Dans le document de présentation de la modification du PLU N°4, il n'est pas fait état de l'urgence pour la commune d'adapter ainsi sa servitude de mixité sociale et donc de permettre de contraindre

les futures opérations entre 800 et 1 200 m² de surface de plancher à contribuer à la production de logements locatifs sociaux à hauteur de 33 %.

Le bilan de la concertation dressé par délibération de la Métropole de Montpellier en octobre 2023 confirme que cette question « *ne devrait pas être traitée au stade du PLU de Castelnau-le-Lez mais à l'échelle du PLUi climat. Il est également précisé que cet objet devrait être fondé sur une analyse chiffrée et factuelle de la situation actuelle, ce qui manque comme information au dossier soumis à l'enquête.* »

En effet, au-delà des obligations légales, le dossier de présentation n'indique même pas la situation de la commune au regard celles-ci :

- aucune information sur le bilan du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la période 2019-2024, - aucune information sur le nombre de permis de construire accordés en fonction de la surface de plancher,
- alors que le taux de réalisation de construction de logements de la commune a été de 205 % entre 2014 et 2018.

Conclusion :

En l'absence d'urgence de cette adaptation, compte tenu du taux de réalisation de constructions largement excédentaire, pourquoi conserver l'application des obligations du SMS au niveau de Castelnau le Lez alors que ce sujet serait beaucoup mieux traité et surtout de manière globale au niveau de la Métropole de Montpellier dans le cadre de son PLUi Climat ?

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



Jean-Marie Ferté

par délégation du Président de "l'Observatoire de Castelnau le Lez".