

De M. François BROTHIER, Conseiller municipal de Castelnau-le-Lez

A l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur

« Enquête publique relative à la modification n°4 du PLU de Castelnau-le-Lez »

Objet : Prise en compte du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le projet de modification N°4 du PLU de Castelnau-le-Lez s'inscrit dans le cadre des obligations qui s'imposent à celui-ci. Une de ces obligations est le respect du Programme Local de l'Habitat (PLH) défini au niveau Métropolitain.

« A partir d'un diagnostic de la situation existante, le PLH définit les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur les territoires ». Article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les orientations du PLH, qui est un document de programmation, ont vocation à être traduites dans le PLU. Le PLU doit être compatible avec le PLH (article L.131-4 du code de l'urbanisme), c'est-à-dire qu'il ne peut faire obstacle à sa réalisation.

Les 4 premiers « objets » de la modification N°4 du PLU auront, s'ils sont votés, un impact sur le nombre de logements construits. Nous pouvons dès lors nous étonner qu'un bilan intermédiaire du PLH ne soit pas présenté dans le cadre de l'enquête.

1. Bilan du PLH sur la période 2013-2018

Les objectifs chiffrés du PLH de la Métropole de Montpellier sont déclinés par commune, ce qui nous permet d'obtenir des informations concernant la commune de Castelnau-le-Lez

Castelnau-le-Lez a produit plus de 2 fois plus de logements que le plan fixé par le PLH sur la période 2013-2018.

Le bilan de la période 2013-2018 a été réalisé et publié ; les résultats sont les suivants :

1.1 Production de Logements Neufs

- Le plan de production de **logements neufs du PLH** était de 1500 logements sur la période 2013-2018 (6 ans)
- Le bilan du PLH fait état de 3070 logements neufs mis en chantier sur la période plus courte 2013-2017 (5 ans), soit plus de deux fois l'objectif.
- La base de données du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires (utilisée pour les bilans de PLH) fait état de 443 logements mis en chantier en 2018.

Il en résulte, pour la période 2013-2018, une production totale de 3513 logements neufs, au regard de 1500 logements planifiés, soit un excédent de 2013 logements ou encore un taux de réalisation de 234 %.

1.2 : Production de Logements Sociaux

- Le plan de production de **logements sociaux** était de 480 logements sur la période 2013-2018 (6 ans)
- Il a été mis en chantier **1040 logements sociaux** sur la période plus courte 2013-2017 (5 ans), soit plus de deux fois l'objectif.

Sachant que ne sont pas comptabilisés les mises en chantier de 2018, il en résulte, pour la période 2013-2017, une production totale de logements sociaux de 1040, au regard de 480 logements planifiés, soit un excédent de 560 logements ou encore un taux de réalisation de 217 %.

Il convient de noter que Montpellier produit seulement 4,5 fois plus de logements que Castelnau-le-Lez alors qu'elle est plus de 14 fois plus peuplée.

2. Bilan d'étape du PLH sur la période 2019-2024

Le nombre de logements prévu par le PLH pour la période 2019/2024 sera dépassé.

- Le plan de production de **logements neufs du PLH** était de 2220 à 2400 logements sur la période 2019-2024,
- La part minimum de logements sociaux prévue était de 36%, et 17% des logements devait être en accession abordable.
- Bien que nous ne disposions pas encore du bilan du PLH sur la période, nous pouvons nous référer à la base de données du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires (utilisée pour les bilans de PLH) mise à jour mensuellement : la production de logements neufs a été, de 2019 à février 2024, de 2141, et 2335 constructions de logements ont été autorisées.

La production de logements neufs, sur la commune de Castelnaud, devrait, une fois encore, dépasser largement les chiffres prévus par PLH sur la période 2019-2024.

3. Une croissance démographique très forte

Cette production de logements sur la période 2013/2024, très au-dessus de ce qui avait été planifié dans les PLH successifs, est corroborée par l'évolution de la population de la commune publiée par l'INSEE :

- Une croissance démographique considérable depuis près de 20 ans (autour de 4 % par an),
- Plus 1400 habitants de plus (+6 %) sur la dernière année recensée par l'INSEE (2020),
- Une croissance 4,5 fois plus forte que celle du reste de la Métropole (1,33 %), et 5,5 fois plus forte que celle de Montpellier (1,12 %).

Conclusion

L'ensemble de ces chiffres conforte la perception des Castelnaudais quant à leur sentiment d'une urbanisation non maîtrisée et excessive.

Nous pouvons constater que Castelnaud-le-Lez a construit beaucoup plus que ce qui avait été planifié par les PLH successifs, et beaucoup plus, dans des proportions considérables, que le reste de la Métropole de Montpellier.

Les chiffres précités et l'exaspération de beaucoup de Castelnaudais ne justifieraient-ils pas qu'une réflexion urbanistique soit lancée, et de suspendre de nouvelles constructions sur l'avenue de l'Europe (PAPAG) ?

Le périmètre d'étude décidé par le Conseil municipal dans sa délibération N°2021/06-02 du 29 juin 2021 ne permet-il pas d'opposer un sursis à statuer aux demandes de construction, dans l'attente du PLUi ?

La justification du respect du PLH pour construire plus n'étant pas fondée, ne serait-il pas opportun de prendre le temps de faire une véritable étude urbanistique (objet N°1 et objet N°3), basée sur une analyse documentée de tous les aspects (circulation, stationnement, assainissement pluvial, équipements, ...) qui impactent les Castelnaudais ?

Soyez assuré, Monsieur le Commissaire enquêteur, de toute ma considération.

François BROTHIER