

Avis défavorable à la modification n°4 du PLU de Castelnau-le-Lez, Objet n°1

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Comme plusieurs centaines de castelnaudviens et de castelnaudviennes je vous informe de mon avis défavorable au projet de modification n°4 du PLU Objet n°1. Cette proposition inappropriée de l'équipe municipale majoritaire actuelle appelle plusieurs commentaires :

- La commune de Castelnau -le-Lez est passée d'un village de quelques milliers d'âmes avec 8200 habitants dans les années 1970 à une ville de plus de 24 888 administrés en 2021, avec une probable population estimée à plus de 30 000 habitants à l'horizon 2030. Or si l'on peut se réjouir d'un développement de notre territoire, la faible concertation des habitants sur son urbanisme, et l'absence d'une vision urbanistique d'ensemble de l'aménagement de la commune (infrastructures de dessertes et de mobilités, habitats, zones agri-naturelles, équipements publics ...), ne peuvent que provoquer un tel rejet de ce projet.
- L'objet n°1 de la modification n° 4 du PLU de Castelnau-le-Lez, avec plus de 1500 logements supplémentaires et la construction de 3 tours de 9 étages, ne rassure pas les castelnaudviens : l'aménagement de l'Avenue de l'Europe, ex Nationale 113, et plus particulièrement depuis la mise en service de la ligne n° 2 du TRAM, s'est réalisée avec des programmes immobiliers à la parcelle, sans aucune contraintes architecturales d'ensemble, et sans anticiper l'augmentation des besoins de la population. Ainsi la construction quasi-libre des milliers de logements a conduit à un « couloir immobilier » de plusieurs kilomètres sur cette avenue, sans prendre en compte les risques de ruissellements et d'inondation, les besoins de stationnements pour les résidents et les commerces, et la nécessité de disposer d'espaces de loisirs et d'équipements publics. Cette concentration d'habitats, outre les risques d'inondation par imperméabilisation des sols, contribue ou risque de contribuer à accroître les pollutions sonores et visuelles, la pollution de l'air, et l'insécurité des résidents (accessibilité notamment pour les services de secours, les professionnels de santé ou les forces de l'ordre, conflits d'usage des espaces publics, incivilités...). La construction de tours de 9 étages pour « apaiser » l'Avenue de l'Europe (justification donnée pour le projet), révèle que les problèmes soulevés par une concentration trop élevée d'immeubles d'habitation sont déjà connus, mais malheureusement sous-estimés ou ignorés.
- L'objets n° 1 conduit à l'augmentation de la population de la commune, et une fois de plus sans anticipation des conséquences : l'Avenue de l'Europe, a en effet connu une urbanisation sans précédent et mal maîtrisée. Or Castelnau-le-Lez a participé largement au besoin de logements Métropolitains avec un dépassement très important du nombre de construction de logements neufs (y compris les logements dits « sociaux »), au regard des objectifs fixés par le Plan Local de l'Habitat. Les derniers programmes immobiliers confirmeront en volume à nouveau ce dépassement d'objectifs. Il est regrettable que toutes les communes de la Métropole ne se soient pas inscrites dans cette dynamique, ce qui conduirait aujourd'hui à un équilibre territorial des nouveaux entrants et diminuerait la pression sur notre commune. Enfin, faut-il rappeler que la commune dispose de plus de 700 logements vacants ! Une partie de ces logements ne peut-il pas répondre déjà partiellement aux besoins de nouveaux arrivants ? Quelle politique incitative est menée à ce sujet ? Par ailleurs, le parc immobilier de bureaux n'est-il pas à revoir à la lumière des nouveaux modes de travail et de la recherche de la sobriété d'utilisation des surfaces (Cf. les exigences réglementaires relatives à Zéro Artificialisation Nette qui s'imposent à toutes les collectivités)

- L'accroissement démographique supplémentaire qui sera engendré par les nouveaux programmes immobiliers liés à l'objet n°1 de la modification n°4 du PLU, (Castelnaud-le-Lez a connu une explosion démographique depuis environ 20 ans au rythme de 4%/an !) aura de facto un effet sur les mobilités. Pour le trafic automobile, les infrastructures de dessertes existantes sont saturées (notamment Avenue de l'Europe, Avenue Jean Jaurès et Aristide Briand, Rond-point Charles de Gaulle) pour accueillir plus de 2 à 3000 véhicules supplémentaires. Ceux-ci vont contribuer à dégrader de nouveau la qualité de l'air (les valeurs modélisées par ATMO en 2020 notées dans l'étude environnementale pour les particules fines PM2,5, émises par les véhicules, étaient déjà 2 fois supérieures au seuil de l'OMS (fixé 5 microgramme/m3). L'augmentation du trafic participera aussi à la pollution des sols et de la nappe phréatique (par lessivage des surfaces routières et infiltration de résidus liés au roulage des véhicules). De plus le stationnement est déjà largement insuffisant pour la desserte des commerces et les résidents. Concernant particulièrement l'Avenue de l'Europe, et en raison du manque de places de stationnement, ou de l'impossible accès au stationnement existant dans les immeubles de ce secteur (en raison du coût d'acquisition ou de location trop élevé, de garages inondés lors de fortes pluies...), les résidents sont conduits à utiliser les emplacements disponibles dans les rues à proximité de cette avenue. Ceci entraîne déjà des conflits d'usage pour les habitants des rues concernées (rue des Perrières, Avenue des Centurions, rue de la Roseaie, Rue d'Allut...). Pour les mobilités douces et les piétons, l'absence de continuité des pistes cyclables, l'usage multiple des trottoirs avec souvent le stationnement de véhicules de toute sorte, les sorties directes d'immeubles sur ces trottoirs, ne permettent pas de bonnes conditions de vie des usagers. Leur augmentation ne peut que conduire à accroître les difficultés déjà rencontrées par les usagers de ce secteur, mais aussi par tous les professionnels devant y intervenir et y travailler.

Au regard des difficultés à venir avec l'accroissement de logements et la construction de 3 tours de 9 étages :

- Je donne un avis défavorable à l'objet n°1 de la modification n°4 du PLU
- Je suggère la mise en place d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global concernant l'Avenue de l'Europe (du Rond-point Charles de Gaulle jusqu'à l'Aube Rouge, intégrant l'avenue de la Galine, et la rue des Perrières). Ce PPAG doit s'accompagner d'une très large concertation des castelnaudviens afin de définir ensemble les aménagements nécessaires (infrastructures, équipements publics et services, logements, espaces de loisirs, commerces...), et de prendre en compte, pour tous les projets d'aménagement, l'actualisation de la carte d'aléas inondation issue du futur Plan de Prévention du Risque Inondation
- Afin d'éviter les erreurs d'aménagement du passé, je demande que ce projet soit inscrit au sein d'une Zone d'Aménagement Concertée et soit intégré au futur PLUI métropolitain.

Hugues FERRAND, Conseiller Municipal de Castelnaud-le-Lez

Groupe « Ensemble pour Castelnaud »

Dimanche 28 avril 2024