

Questionnement sur l'urbanisme castelnaudien : quelles réponses aux objets n°1, 2, 3, et 4 de la modification n° 4 du PLU de la ville de Castelnau-le-Lez

L'augmentation de la population au rythme de plus de 4%/an ne peut constituer la justification de la politique menée jusqu'à présent, car la commune avait les moyens d'agir pour maîtriser son foncier et l'évolution immobilière. Il n'est pas acceptable d'envisager la modification du PLU telle que présentée, à la veille de l'adoption du PLUI. Au regard d'une urbanisation à la parcelle qui s'est réalisée depuis plusieurs décennies, et particulièrement accentuée depuis la mise en œuvre de la ligne n°2 du TRAM, sans vision d'ensemble du développement de notre commune, nous proposons un ensemble de mesures adaptées et le plus intégratives possible. Ces mesures s'inscrivent notamment en réponse aux enjeux et contraintes suivantes :

- Diminuer l'artificialisation des sols et créer les conditions d'une ville résiliente face au réchauffement climatique (en référence à la Loi Climat et Résilience, et à la prochaine mise en œuvre de la Zéro Artificialisation Nette opposable aux communes)
- Offrir un volume de logements suffisants pour les nouveaux arrivants sur notre territoire, tout en ayant une politique d'aménagement régional du territoire privilégiant le développement de villes secondaires plutôt que de concentrer les populations dans la métropole
- Inscrire la mixité sociale dans les programmes immobiliers, en évitant la concentration d'habitats à loyer modéré et accessible
- Réserver des zones sans logements, dédiées à l'activité économique et, aux besoins de services et d'espaces publics
- Assurer la protection des biens et des personnes en matière de risque d'inondation

Ces mesures sont les suivantes :

- 1) En lieu et place de la construction de 3 tours en R+9 sur l'Avenue de l'Europe, étudier la surélévation de quelques immeubles sur cette avenue ou/et dans d'autres quartiers, en ajoutant 2 étages. Les constructions sont déjà réalisées et certains immeubles pourraient bénéficier de constructions légères mais adaptées. Plusieurs villes ont déjà mise en œuvre une politique d'autorisation de modification à l'image des grandes agglomérations comme Paris ou Lyon. Cette mesure permettra ainsi une sobriété de consommation d'espaces au sol, et évitera l'aggravation de l'artificialisation déjà importante ;
- 2) Afin de répartir les habitats sur la commune dans un objectif du bien vivre socialement ensemble, poursuivre la densification modérée dans les différents quartiers, avec la mise en place de règles limitant les hauteurs des bâtiments, les surfaces planchers, l'emprise au sol et imposant des exigences esthétiques et d'harmonisation des constructions. Cette mesure, non seulement permet de contribuer à limiter un étalement urbain, mais participe à une intégration et une équité des citoyens. Il convient de souligner que l'argument d'une éventuelle dévalorisation des biens en raison de ces constructions, serait tout aussi recevable pour les villas implantées rue des Perrières ou rue de la Galine en raison de la concentration des immeubles avenue de l'Europe
- 3) Avoir une politique incitative de mise sur le marché des logements vacants. Il convient à ce titre de s'interroger sur plus de 700 logements vacants (chiffre INSEE), dont une grande partie pourrait être remis à la location ou à la vente. Il est curieux, d'une part de déclarer que Castelnau-le-Lez est en zone tendue pour se loger, et de l'autre laisser inoccupé un potentiel

de logements. Même si ces logements ne peuvent, pour de multiples raisons (travaux, succession...) être tous remis immédiatement sur le marché de location ou vente, il est fort probable qu'un nombre significatif permettrait de répondre à une partie de la demande. Rappelons que les flux entrées/sorties des habitants sur la ville laissent apparaître un delta de l'ordre de 800 arrivants (source Data Ville et INSEE)

- 4) En raison d'un dynamisme immobilier mal maîtrisé, Castelnaud dispose d'un volume d'immeubles de bureaux et espaces commerciaux en pied d'immeuble vacants considérable. Or tenant compte des besoins, des programmes immobiliers en cours et des vacances de bureaux, il semble également pertinent de s'interroger sur la transformation partielle d'une partie de ces espaces en logements d'habitation. Là encore plusieurs communes ont déjà mis en œuvre une politique incitative à cet égard. Cette contribution devrait aussi permettre d'accueillir les nouveaux habitants sur notre territoire. Les études sont à mener avec une réelle volonté politique et rapidement.

- 5) Mettre en œuvre concrètement une politique sociale volontariste à l'aide des outils déjà disponibles :
 - L'encadrement des loyers (déjà mise en œuvre dans de nombreuses villes dont Montpellier)
 - Le bail solidaire via la Foncière créée au niveau métropolitain
 - L'abaissement du seuil de surface plancher proposé au Permis de Construire pour les immeubles à construire afin d'intégrer plus facilement un quota de logements sociaux
 - La remise en location à tarif social de logements vacants dans le cadre des dispositifs existants gérés par l'ANAH

6) Attendre le « Porter à connaissance » du futur Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) avant d'arrêter la modification du PLU telle que proposée : comment envisager l'aménagement d'un territoire sans connaître les risques que pourraient subir ses administrés ? Or le programme de construction de plus de 1500 logements sur l'Avenue de l'Europe, et les 3 tours de plus de 250 logements, sont envisagés sans tenir compte des risques d'inondation, et que certains immeubles de ce secteur en particulier lors d'épisodes cévenoles, voient déjà leurs caves et parkings inondés. Par conséquent, il serait judicieux et souhaitable de prévoir un nouveau PAPAG intégrant les 8 ha actuellement constructibles afin de disposer de toutes les informations et études nécessaires, dont le PPRI, mais aussi de réaliser une réelle concertation des castelnauviens sur leurs besoins en équipements publics et espaces verts.

Hugues Ferrand,

Conseiller Municipal de Castelnaud-le-Lez

6 mai 2024