

Contribution des élu.es *Ensemble Pour Castelnau* sur la modification n°4 du PLU

Au rythme actuel des permis de construire accordés et selon le PLU modifié, Castelnau-Le-Lez devra accueillir 10000 habitants supplémentaires en 7 ans, soit 35000 habitants au total en 2030. La modification du PLU ne limite en rien la bétonisation complète de l'Avenue de l'Europe (ancienne route de Nîmes).

En 2010, Castelnau-Le-Lez comptait 15000 habitants, aujourd'hui elle compte 25000 habitants.

Depuis 10 ans, 3 fois plus de logements ont été construits à Castelnau-Le-Lez par rapport aux objectifs fixés par les Plans locaux de l'habitat (PLH). Le PLH 2013-2019 avait fixé un objectif de 250 logements par an pour la commune, 614 logements par an ont été réalisés. **Entre 2010 et 2021, la commune a autorisé la construction de 6600 logements.**

Aujourd'hui, le rythme de construction neuve se poursuit. En effet depuis l'élection municipale de 2020, des permis de construire ont été accordés totalisant la construction de plus de 1100 logements dont la majorité à proximité de l'Avenue de l'Europe (ancienne route de Nîmes et voie du Tramway). Ceux-ci s'ajouteront aux 1800 logements en cours de construction dans le quartier Eureka.

La modification du PLU soumise au conseil métropolitain prochainement conduira à la construction de 1500 logements supplémentaires avenue de l'Europe et 500 en centre-ville.

Faisons l'addition : ce sont 5000 logements au total supplémentaires qui vont sortir de terre, soit 10000 habitants en plus d'ici 2030. Castelnau-Le-Lez sera à 35 000 habitants en 2030.

La modification du PLU aggrave l'imperméabilisation des sols et limite les capacités d'accueil de services publics dans un secteur à forts enjeux au Nord-Est de la ville.

Au Nord-Est de la ville, près du Lycée G. Pompidou, de la Gendarmerie et du Palais des Sports, **la modification du PLU supprime les possibilités maximales de construction** (article UC12-section 3 p126) sur plus de 30 hectares de ce secteur : **l'imperméabilisation pourrait s'élever à 95% !** (uniquement 10% d'espaces libres dont 50% en pleine terre).

Aussi une **parcelle communale** (CW649) d'un peu moins d'un hectare à la lisière de la ZA les Garrigues et du Lycée G. Pompidou serait **transformée en zone d'habitation alors qu'elle était, jusque là, réservée pour des équipements publics.**

Or ce secteur Nord-Est de la ville est particulièrement bien desservi : tram, bus, RD65. Ce secteur dispose d'un potentiel important pour l'accueil d'équipements publics et d'intérêts métropolitains (Clinique, établissements scolaires, installations sportives, ...).

Il apparaît alors indispensable de reporter la modification d'affectation de cette parcelle à l'issue d'une analyse plus globale des besoins communaux et métropolitains telle que cela sera le cas pour le PLUI à venir.

Les élu.es d'Ensemble Pour Castelnau ont donné un avis défavorable à la modification du PLU lors du Conseil municipal de 26 septembre. La ville de Castelnau le lez a déjà largement contribué à l'accueil de nouveaux habitants dans la métropole, l'effort d'urbanisation nécessaire au niveau de la Métropole doit être équitablement réparti sur l'ensemble de ses communes.

Cette croissance démographique de la ville est insoutenable socialement

1. Les investissements de la commune dans les équipements publics nécessaires sont totalement sous dimensionnés (établissements scolaires, structures d'accueil et d'accompagnement social, équipements sportifs et culturels). Les écoles de la commune sont surchargées, l'école Jacques Chirac qui ouvrira (peut-être) en 2023 ne fera que rattraper le retard pris.

Aucune réserve foncière n'est prévue ni Avenue de l'Europe, ni dans le quartier Eureka pour accueillir les 1000 élèves supplémentaires qui arriveront d'ici 2030. **Aucun équipement public n'est anticipé dans le PLU de Castelnau à hauteur de la croissance démographique.**

2. Par ailleurs, les constructions sont particulièrement denses de part et d'autre de l'avenue de l'Europe et jusqu'à la voie ferrée. La ville de Castelnau est la seule commune de la Métropole qui accorde des permis de construire pour des immeubles à quelques mètres de la voie ferrée. Le **cadre de vie** de ces habitants est particulièrement dégradé. Laisser construire encore 1500 logements supplémentaires et 3 tours de 9 étages ne fera qu'aggraver cette situation et multiplier les tensions entre les habitants. L'histoire de l'urbanisme montre à quel point la vigilance s'impose lorsque de tels quartiers sont construits **sans espaces de convivialité, sans services publics et sans espaces de respiration. Cet urbanisme doit appartenir au passé.**

Cette croissance démographique de la ville est insoutenable environnementalement

La majeure partie de l'habitat de la commune est construit sur une pente dont le point le plus bas est l'avenue de l'Europe. En cas de **fortes pluies**, le ruissellement converge vers cette avenue. Les **inondations** de ce secteur et notamment des parkings souterrains des immeubles le long de l'avenue sont récurrentes, malgré les dispositifs techniques mis en place par les promoteurs. A ce ruissellement s'ajoutent les remontées de la nappe phréatique affleurante qui s'étend sur tout le bas de la ville et les zones agricoles au sud de Castelnau.

L'artificialisation des sols le long de l'Avenue de l'Europe doit impérativement être stoppé. Compte-tenu du faible nombre de parcelles encore disponibles, l'augmentation des espaces perméables prévue dans cette modification du PLU est totalement insuffisante pour permettre l'infiltration des eaux de pluies et leur gestion de manière satisfaisante dans un contexte d'accroissement des événements climatiques extrêmes.

La mobilité est également une préoccupation majeure sur l'avenue de l'Europe.

Le secteur est déjà largement congestionné, car l'avenue reste une voie de transit pour les habitants de communes de l'Est de la Métropole. 3000 habitants supplémentaires le long de cette avenue est également insoutenable, d'autant que de nombreux élèves doivent la traverser quotidiennement et qu'il y a déjà eu des accidents.

Du 6 au 8 septembre, l'état de catastrophe naturelle pour « inondation par ruissellement et coulée de boue associée » a été reconnu pour Castelnau-le-Lez.

Le 14 novembre à Prades-le-Lez, 26,9 mm d'eau sont tombés en six minutes : un record pour le département.

Les eaux qui ruissellent à Castelnau ne s'arrêtent pas à la frontière sur Castelnau. Cela concerne toute la Métropole ! Et les dégâts liés aux inondations sont aussi à la charge de toute la collectivité.

Nous demandons que :

Concernant l'ensemble de la ville :

- **Les coefficients de perméabilité de la modification soient à minima ceux envisagés dans les documents de travail du PLU**

Concernant la zone de l'avenue de l'Europe

- Une **étude d'impact de cette modification du PLU sur la mobilité** soit menée puisque l'évaluation environnementale indique qu'elle ne dispose d'aucune donnée en matière de mobilité sur l'avenue de l'Europe, et ne traite donc pas ce point.
- Un **Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)** soit créé sur le périmètre actuel d'étude concernant l'Avenue de l'Europe permettant de **geler l'urbanisation** d'ici la fin de l'élaboration du PLU, à l'instar du PAPAG créé sur le centre-ville. Il doit permettre d'ouvrir **une véritable concertation** avec les habitants afin de définir des **réserves foncières pour l'installation d'équipements publics** nécessaires à une commune qui va passer pour le moins de 25 000 à plus de 30 000 habitants compte-tenu des programmes immobiliers déjà accordés.
- **Les projets de construction des trois tours de 9 étages soient abandonnés.** Les zones concernées doivent être réservées à des **équipements publics et espaces verts** : par exemple salles de sports de la MJC (déjà présentes sur un des espaces menacés par une tour, près de la station de tram des Centurions), établissement scolaire, crèche/halte-garderie, lieu de création culturelle, maison des associations ou encore maison médicale de service public. Ces équipements devraient être limités à une hauteur de 4 étages en cohérence avec le quartier environnant.
- **Un espace réservé de 2800 m²** soit créé au 922 avenue de l'Europe pour la création d'un parc urbain.

Nous nous étonnons en effet que la municipalité de Castelnau n'ait pas inclus dans cette modification du PLU un **espace réservé pour la création d'un parc urbain** de 2800 m² au 922 avenue de l'Europe tel que prévu dans l'étude urbaine préalable. Au lieu de cela, le conseil municipal a décidé à l'automne d'acheter les parcelles **au prix de 730 euros/m², soit plus de 3 M€, coût particulièrement élevé pour la collectivité.** Attendre la modification du PLU aurait permis à la ville d'acquérir ces parcelles beaucoup moins chères.

Concernant le secteur Nord-Est

- **La parcelle CW649** reste classée en zone réservée aux équipements publics

Concernant le secteur Sud-Ouest

- La protection du Chêne remarquable du chemin de Salaison et de l'accessibilité d'une personne en situation de handicap, exige que l'accès à la résidence du Clos des Oliviers (140 chemin de Pioch Pelat) se fasse par la création d'une **voie publique par l'avenue de la Pompignane.** La Métropole a annoncé le 3 avril qu'un espace réservé serait créé dans le PLU, nous demandons que **cet espace réservé pour cette voie soit inclus dès aujourd'hui dans la modification n°4 du PLU.**

ANNEXE

Amendements soumis par les élu.es d'Ensemble pour Castelnau sur la délibération concernant la modification n°4 du PLU et rejetés par la majorité municipale lors du Conseil municipal du 22 septembre 2022.

Règlement du PLU

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES :

Amendement 1 - ARTICLE 11 du PLU

Il est ajouté :

« L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis selon le cas à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement.»

TITRES II et III

Amendement 2 - ARTICLE UA4 4.3 Eaux pluviales, UB3 4.3 Eaux pluviales, UC3 4.3 Eaux pluviales, UE4 Eaux pluviales, UP4 Eaux pluviales, OAU4 Eaux pluviales, 1AU4 Eaux pluviales, 2AU4 Eaux pluviales, A4 Eaux pluviales, N4 Eaux pluviales,

Il est ajouté :

« L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis selon le cas à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement.»

« Pour toute extension ou création nouvelle d'un bâtiment d'une superficie supérieure ou égale à 20 m² (projet individuel et opération d'ensemble), il est systématiquement imposé un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures d'un volume minimal de 0,2 m³ par tranche de 10 m² (dans la limite de 10 m³). Ce volume pourra être augmenté selon les besoins de l'aménageur et autres obligations. Seules les eaux de toitures seront recueillies dans ces ouvrages. »

TITRE I – Dispositions générales – Définitions

Amendement 3. Modifier Coupe, abattage d'arbres : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés « **et pour tout arbre de haute tige de plus de 30 ans sur l'ensemble du territoire de la commune** », sauf pour les coupes d'éclaircies... etc.

Amendement 4. Ajouter définition de « espace libre » (cf règlement du PLUI)

« L'espace libre correspond à l'espace perméable et comprend :

- les espaces de pleine terre ;
- les espaces piétonniers y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériaux perméables.

Sont exclus tous les espaces accessibles aux autres véhicules. »

Amendement 5. Préciser la définition du coefficient d'imperméabilisation

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....

Amendement 6 Page 83 : Remplacer « une OAP » par « **un PAPAG** »

Amendement 7. Page 83 **Remplacer** « aux émergences bâties singulières » par « **à des projets urbains sous maîtrise d'ouvrage publique** » et Page 98 : **En secteur 1UB3 : remplacer par « 17,00 avec au plus 5 niveaux (R+4) ». Un niveau supplémentaire d'attique en R+5 (hauteur maximale à 20 m) pourra être autorisé à la condition de ne pas développer une surface supérieure à 30 % de la SHON développée au niveau inférieur (en R+4).**

Amendement 8. Page 103 ARTICLE UB 12

Au sein des secteurs 1UB1 et 1UB3 :

Modifier ainsi : Toute nouvelle opération doit respecter une surface d'espaces libres de minimum **50%** de l'unité foncière. Ces espaces libres comprendront uniquement les espaces de pleine terre et les espaces piétonniers y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériaux perméables. **Au moins 70% de ces espaces libres doivent être laissés en pleine terre.**
Sont exclus des espaces libres tous les espaces accessibles aux autres véhicules.

Amendement 9. ARTICLE UC 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Remplacer : "Espaces libres Toute nouvelle construction doit posséder au minimum **10%** d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain."

par : "Espaces libres Toute nouvelle construction doit posséder au minimum **35%** d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain."

Amendement 10. ARTICLE UD 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Remplacer "Espaces libres Toute nouvelle construction doit posséder au minimum **20 %** d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain"

par : "Espaces libres Toute nouvelle construction doit posséder au minimum **45%** d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain"

Amendement 11. ARTICLE UE 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Remplacer : "Espaces libres Toute nouvelle construction doit posséder au minimum **20 %** d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain, sauf pour le secteur 3UE où toute nouvelle construction doit posséder au minimum **10 %** d'espaces libres"

par ""Espaces libres Toute nouvelle construction doit posséder au minimum **30 %** d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain, sauf pour le secteur 3UE où toute nouvelle construction doit posséder au minimum **15 %** d'espaces libres"

Amendement 12. ARTICLE UP 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Remplacer : "Espaces libres Toute nouvelle construction doit posséder au minimum **20 %** d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain."

par "Espaces libres Toute nouvelle construction doit posséder au minimum **40 %** d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain."

Amendement 13. ARTICLE 0AU 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Remplace "Espaces libres Toute nouvelle construction doit posséder au minimum **20 %** d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain."

par "Espaces libres Toute nouvelle construction doit posséder au minimum **40 %** d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain."

Amendement 14. ARTICLE 1AU 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Remplacer "Espaces libres En 1AUa : Toute nouvelle construction doit posséder au minimum **15 %** d'espaces libres paysagés"

par "Espaces libres En 1AUa : Toute nouvelle construction doit posséder au minimum **30%** d'espaces libres paysagés"

Amendement 15. ARTICLE A 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Remplacer "Espaces libres Toute nouvelle construction doit posséder au minimum **40 %** d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain."

par "Espaces libres Toute nouvelle construction doit posséder au minimum **60 %** d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain."

ARTICLE 16. N 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Remplacer : "Espaces libres : Toute nouvelle construction doit posséder au minimum **40 %** d'espaces libres"

par "Espaces libres : Toute nouvelle construction doit posséder au minimum **60 %** d'espaces libres"