



## Une rentrée à l'urbanisation toujours plus envahissante et à la fiscalité record.

**Les rentrées se suivent, se ressemblent et empirent à Castelnau-le-Lez.**

Alors qu'avec de nombreux Castelnaudais nous préconisons et promovons l'arrêt de l'urbanisation incontrôlée de notre ville, le Maire dévoile un nouveau projet de bétonisation.

Encore un. Peut-être l'un des plus gros que Castelnau ait connus. Après les 3 tours de 9 étages sur l'avenue de l'Europe, les 1500 logements sur cette même avenue, la disparition programmée des terres agricoles de Sablassou, voici donc, au beau milieu de notre garrigue, un nouveau projet, une nouvelle balafre, en face du Lycée Pompidou : 4 immeubles de 23 mètres de hauteur pour 8500 m<sup>2</sup> de bureaux.

Alors que l'enjeu à Castelnau est de préserver nos espaces encore verts et de conserver des espaces destinés aux équipements publics qui manquent tant à notre ville, ce projet est un non-sens.

Il est d'autant plus choquant qu'il bafoue les règles du Plan Local d'Urbanisme qui réserve cette zone aux équipements publics et interdit les bureaux.

### Qui sommes-nous ?

Nous sommes un collectif de citoyens de divers horizons qui a vocation à s'agrandir jour après jour. Certains sont engagés dans le milieu associatif ou tout simplement engagés dans leur quartier. Ce collectif est composé également d'élus au Conseil Municipal de Castelnau-le-Lez et au Conseil de la Métropole de Montpellier.

Nous ne comprenons plus où le maire Frédéric Lafforgue, veut nous mener et n'adhérons pas au projet dogmatique de l'opposition dirigée par Mathilde Borne.

**Nous avons formé un « recours gracieux » auprès du Maire afin que ce projet de bétonisation de la garrigue soit retiré. Espérons que le Maire nous entende.**

**Pour ce qui concerne la fiscalité locale**, les Castelnaudais propriétaires peuvent constater en cette rentrée de septembre une augmentation significative de leur taxe foncière : en moyenne 100 euros pour un appartement et plus de 200 euros pour une maison.

Nous avons pourtant proposé que la ville amortisse cette augmentation en diminuant le taux de la taxe foncière qui est très élevé à Castelnau, bien supérieur à celui des villes voisines et des villes françaises de taille comparable. Le Maire et l'opposition d'extrême gauche s'y sont opposés. En pleine crise du pouvoir d'achat, pourquoi les Castelnaudais devraient ils financer de nouvelles dépenses somptuaires et non prioritaires (Maison du Numérique à 5,2 Millions d'Euros par exemple) ?

Nous pourrions au moins espérer qu'une taxe foncière très élevée nous permette d'avoir une voirie de qualité. Il n'en est rien ! Alors que le Maire cumule son mandat avec celui de Vice-Président de la Métropole en charge de la voirie, nous assistons à un délitement sans fin de nos routes, de nos rues et de nos trottoirs, mettant à rude épreuve la patience des habitants. Les quelques rénovations réalisées ne sont pas satisfaisantes et très discutables : absence de plan d'ensemble, aménagements inadéquats, absence de végétalisation, problème d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, esthétique et sécurité mal prises en considération ...

Vous trouverez dans ce numéro quelques-unes des photos transmises par les adhérents de l'Observatoire. Elles sont éloquentes.

Agir pour la qualité de vie à Castelnau et cesser la bétonisation, tel aurait dû être l'objectif principal de cette rentrée. En tout cas, c'est assurément le nôtre ! Le Maire, une fois de plus, agit à contre-courant de l'intérêt général. Soyons mobilisés et vigilants plus que jamais.

Bonne rentrée !

### Julien Miro

Conseiller municipal de Castelnau-le-Lez  
Conseiller de la Métropole de Montpellier  
Cadre dans le secteur des énergies



# Le béton arrive dans les garrigues en face du lycée Pompidou

Alors qu'il promettait la « préservation des espaces de garrigues » dans son programme électoral de 2020, le Maire vient de lancer la construction d'un « nouveau quartier d'affaires » dans les garrigues en face du lycée Georges Pompidou. Résultat : 4 immeubles de bureaux, hauts de 23 mètres, sur un hectare, dans une zone réservée à des équipements publics....

AVANT



APRÈS



« CASTEL MED PARK », un projet détourné de son objectif initial.

Ce projet appelé « Castel Med Park » a été rendu possible par la vente d'un terrain de la ville à un promoteur immobilier. Présenté en conseil municipal en mars 2022, le projet devait s'inscrire dans la démarche « Med Vallée » portée par la Métropole de Montpellier autour de la « santé, l'environnement, l'alimentation et le bien être ». Il avait « aussi vocation à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ».

**Surprise et consternation !** Lors du lancement du projet devant la presse le 28 juin 2023 en présence du Maire, nous apprenons que le projet ne sera pas labellisé « Med Vallée » et qu'il accueillera des bureaux. La promesse de « constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif » est passée aux oubliettes.

**Les élus de l'Observatoire ont formé « un recours gracieux » auprès du Maire pour annuler le permis de construire.**

**Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) bafoué.**

Au-delà du fait que le Conseil Municipal se soit prononcé sur un projet très différent de ce qui est maintenant décidé par le Maire, le PLU se trouve bafoué : en effet la zone « UP » où est implanté le projet est destinée « exclusivement à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs » et « Les constructions destinées aux bureaux sont interdites ». Le projet « Castel Med Park » ne peut donc être légalement réalisé au sein de cette zone.

**La municipalité n'a pas vocation à faire plaisir aux promoteurs. Elle doit défendre l'intérêt général.** Désireux de permettre le développement d'un emploi local et durable au sein de la commune tout en respectant les règles du PLU, l'Observatoire rappelle que les zones « UE » peuvent recevoir des projets de bureaux (Parc d'activités Jean Mermoz, Quartier Mas de Rochet) et que des espaces y sont encore disponibles. La zone « UP » près du lycée Georges Pompidou doit être réservée aux équipements d'intérêt public (crèches, lycées, collèges, gendarmerie, etc.).

## AUGMENTATION DE LA TAXE FONCIÈRE À CASTELNAU-LE-LEZ

Comme nous l'avions annoncé, la taxe foncière a augmenté dans notre ville. Nous avons proposé de planifier une baisse de la taxe foncière de 20% sur 6 ans. Cette baisse financée par la suppression de la Maison du Numérique aurait permis d'amortir cette augmentation dès cette année. Le Maire Frédéric Lafforgue, allié à l'opposition d'extrême gauche, a voté contre notre proposition, actant la hausse de cette taxe.

**Pourtant notre taxe foncière est supérieure de 38% à la moyenne des villes de taille comparable, bien plus forte que la moyenne des villes de la Métropole de Montpellier et que celle de nos villes voisines.**

Maison de 145 m <sup>2</sup>	2022	SOMME À PAYER 2768,00 €	2023	SOMME À PAYER 2982,00 €	<b>+ 214 EUROS !</b>
Appartement de 41 m <sup>2</sup>	2022	SOMME À PAYER 1007,00 €	2023	SOMME À PAYER 1085,00 €	<b>+ 78 EUROS !</b>



# À Castelnau-le-Lez, la voirie n'a jamais été aussi dégradée

Beaucoup d'entre vous dénoncent l'état de la voirie qui se détériore jour après jour dans notre ville. Un comble alors que notre Maire cumule son mandat avec celui de Vice-Président de la Métropole ... en charge de la voirie !



Place du Forum



Allée des Rosiers



Chemin des Chênes



Rue d'Allut



Chemin des Aires



Rue du M. Masséna

**Le doublement de la population de la ville en 20 ans s'est fait sans aucune évolution notable des voiries de la ville.** De nombreux chemins sont inadaptés à la densification des habitats. La conception de l'avenue de l'Europe est une hérésie. Notre ville ne peut plus supporter cette politique urbanistique massive qui mène à une croissance effrénée au détriment de la qualité de vie des habitants.

**Les quelques réfections récentes des voiries (trop peu nombreuses) ont été réalisées en dépit du bon sens** (chemin des Mendrous, chemin du Sablassou, avenue des Centurions, rue des Églantiers, avenue Aristide Briand, avenue Salengro, etc.) : trottoirs mal conçus, pistes cyclables dangereuses, bétonisation à près de 100%, aucune plantation pour lutter contre la chaleur...

## Le Maire décharge sa responsabilité sur la Métropole alors qu'il en est le Vice-Président en charge des voiries

La rengaine habituelle du Maire, « *ce n'est pas moi, c'est la Métropole!* », n'est pas acceptable. En tant que Vice-Président en charge des voiries à la Métropole, il ne peut se défaire. De plus, la Ville de Castelnau a tout à fait la possibilité de prévoir des budgets complémentaires pour les voiries. C'est un choix politique d'investissements : stop aux constructions somptuaires, il faut penser à la qualité de vie des habitants.

# LES BRÈVES

## DE L'OBSERVATOIRE

### Le Maire refuse de transmettre les résultats de l'Analyse des Besoins Sociaux

Lors du Conseil Municipal du 12 juin 2023, une Analyse des Besoins Sociaux a été présentée aux élus. Elle laisse apparaître des résultats inquiétants avec notamment un nombre de crèches largement insuffisant et une accessibilité des personnes à mobilité réduite bien en deçà des attentes. Plus étonnant, aucune mention sur l'urbanisme dans cette « enquête » réalisée par le Maire auprès des Castelnaudviens. Vos élus de l'Observatoire ont demandé le détail des résultats de cette enquête. Refus catégorique ! Pourquoi cacher le détail si on veut être transparent ?

### Castelnau 230ème sur 236 dans le classement des villes marchables

La Fédération Française de la Randonnée et 60 millions de piétons ont publié leur nouveau classement de la marchabilité par commune réalisé auprès de 70 000 habitants en partenariat avec l'ADEME et les Ministères des transports et des sports. Résultats catastrophiques : toutes les notes se dégradent pour notre ville. Castelnau est 230ème sur 236 dans le classement global et 50ème sur 52 dans les villes de 20 000 à 50 000 habitants. Sécurité, confort, effort de la ville : note de 6,4 sur 20 ! A quand un vrai plan pour la sécurité des piétons ? (Si vous souhaitez recevoir le rapport, écrivez-nous à [contact@observatoirecastelnau.fr](mailto:contact@observatoirecastelnau.fr))

### Castelnau, mauvais élève en matière de crèches

La CAF a rendu publiques des données sur les places offertes aux enfants de moins de 3 ans dans de nombreuses villes de l'Hérault. A Castelnau-le-Lez, le résultat est mauvais avec 58,8 places pour 100 enfants. En comparaison, Le Crès accueille 70,6 places, Vendargues 93,3 places et Clapiers 101,8 places (qui accepte même des enfants extérieurs à la ville). Cela montre le long chemin que Castelnau doit parcourir. Les données sont disponibles sur le site de la CAF en scannant le flash code ci-contre.



### Le Maire interdit à l'Observatoire d'être présent au Forum des Associations

Alors que tout était prêt du côté de l'Observatoire et que les services de la mairie avaient accepté et avaient réalisé un travail exemplaire, le Maire a décidé, 48h avant l'événement, d'exclure l'Observatoire du forum ! Une décision politique du Maire qui visiblement ne voulait pas voir aborder les questions de l'urbanisation massive de la ville et de la hausse de la taxe foncière subie par les habitants ! Chacun se fera un avis sur les méthodes démocratiques du Maire.

### Quand la suppression du passage à niveau sera-t-elle enfin décidée ?

Depuis 25 ans, le passage à niveau de Castelnau est inscrit sur la liste des passages à niveau les plus dangereux de France. Depuis que celui de Baillargues a été supprimé et que celui d'Agde est en passe de l'être, il est le plus dangereux d'Occitanie. Avec 11.000 véhicules, plus de 1.000 piétons, cyclistes et trottinettes et 150 trains par jour, sa suppression devrait être une priorité. Plus le temps passe, plus la facture augmente : 30 millions d'euros aujourd'hui. Pourquoi Baillargues et Agde réussiraient elles à faire de la sécurité une priorité et pas notre ville ? Il se dit aussi que les immeubles construits trop proches de la voie (quel manque de réflexion et d'anticipation !) empêcheraient de prévoir deux sens de circulation sous le tunnel prévu. Résultat : un seul sens de circulation serait envisageable et de lourdes conséquences sur la fluidité de la circulation. De peur que ce chantier lourd et long empêche la construction de ses 3 tours et des 1500 logements de l'avenue de l'Europe, le Maire préfère temporiser. Pourtant, la sécurité devrait être LA priorité, bien avant l'urbanisation non maîtrisée de la ville.

## Bulletin d'adhésion

Nom : \_\_\_\_\_  
Prénom : \_\_\_\_\_  
Date de naissance : \_\_\_\_\_  
Téléphone : \_\_\_\_\_  
E-mail : \_\_\_\_\_  
Adresse : \_\_\_\_\_

Je souhaite adhérer à l'association L'Observatoire de Castelnau-le-Lez – Urbanisme et Qualité de Vie et je reconnais avoir pris connaissance de l'objet associatif ainsi que du règlement intérieur que j'accepte de suivre pleinement. Je suis informé(e) de mes droits et devoirs en tant que membre et accepte de verser la cotisation d'un montant de 30 euros (trente euros) demandée pour l'année en cours. Le montant de la cotisation est de 30 euros, payable en chèque à l'ordre de « M Le Mand. Fin. de L'Observatoire de Castelnau-le-lez », ou par virement depuis le site de l'association : [www.observatoirecastelnau.fr](http://www.observatoirecastelnau.fr)

Fait à \_\_\_\_\_ Le \_\_\_\_\_ signature de l'adhérent(e)

À découper et à envoyer à : Observatoire de Castelnau-le-Lez, 7 chemin de Substantion, 34170 Castelnau-le-Lez

Contactez-nous.  
Rejoignez-nous.

[www.observatoirecastelnau.fr](http://www.observatoirecastelnau.fr)  
[contact@observatoirecastelnau.fr](mailto:contact@observatoirecastelnau.fr)



L'OBSERVATOIRE DE  
CASTELNAU LE LEZ

URBANISME ET QUALITÉ DE VIE

Scannez ce  
QR code avec  
l'appareil photo  
de votre téléphone  
et visitez notre  
site internet.

