



L'OBSERVATOIRE DE CASTELNAU-LE-LEZ

NUMÉRO
SPÉCIAL !

L'urbanisme à Castelnau, un énorme fiasco !

✗ État, Tribunal administratif, Commissaire enquêteur, habitants : tous disent non aux projets du maire !

Depuis son élection le maire poursuit sa politique de construction massive, avec des projets qui n'étaient pas dans son programme. L'un de ses projets phares vient d'être stoppé : les trois tours de 9 étages et la poursuite des constructions avenue de l'Europe.

Afin de construire toujours plus, le maire a souhaité une modification du Plan Local d'Urbanisme. Elle comportait notamment les projets suivants :

- la poursuite de l'urbanisation de l'avenue de l'Europe avec la construction de 3 tours de 9 étages et 1500 logements de plus ;
- la construction d'un projet résidentiel sur 8500 m² de terrain au Devois ;
- l'augmentation à 33% de la part de logements sociaux dans les constructions nouvelles.

Une enquête publique a été organisée du 2 avril au 3 mai 2024 pour laquelle le maire aura fait la communication minimum légale, pas plus.

Aucun affichage publicitaire dans la ville, aucun mail dédié de la ville, aucun dossier dans le CastelnauMag.

Avec 907 contributions et 85 % d'avis défavorables, et plus de 250 personnes présentes lors de la réunion publique organisée au Kiasma par le Commissaire enquêteur, la stratégie dissimulatrice du maire n'aura pas fonctionné : cette consultation a bien été un succès.

Suite à l'enquête publique, la décision du Commissaire enquêteur est inédite et son avis est défavorable sur tous les points.

En tant qu'agent mandaté par le Tribunal administratif, il a sanctionné l'amateurisme du maire et a noté son manque de sérieux : pas de bilan de circulation, pas de bilan sur les inondations, pas de bilan sur les ressources en eau, pas de bilan sur le stationnement, pas de bilan social...

Ce revers pour le maire montre l'amateurisme avec lequel sont prises les décisions structurantes pour notre commune. Outre le fait que des éléments essentiels manquaient au dossier, le Commissaire enquêteur a souligné

qu'aucune réponse sérieuse ne lui était fournie en retour des interrogations qu'il avait adressées au maire et il s'est étonné de l'inclusion de projets dans cette modification du PLU alors même qu'ils n'y avaient pas leur place.

Comble de son entêtement: une fois l'avis défavorable rendu, le maire décide de le contester en remettant en cause le professionnalisme et la neutralité du Commissaire enquêteur (page 4).

Cette décision montre que la mobilisation des habitants, des associations et des commerçants a porté ses fruits. **Collectivement nous avons fait reculer le maire et nous lui avons montré que nous ne le laisserons pas continuer à bétonner la ville.**

L'avis défavorable du Commissaire enquêteur, le rejet du recours par le Tribunal administratif et l'intervention de l'État sur le sujet des inondations, démontre que nous avons raison de nous battre.



LAFFORGUE : HISTOIRE

L'ÉCOUTE DES HABITANTS



Ce qu'il a dit

“ Il faut aller vers nos populations, expliquer ce que l'on fait, dire ce que l'on fait et faire ce que l'on dit. C'est dans cette perspective que l'on reviendra régulièrement auprès des Castelnaudviennes et des Castelnaudviens. ”

Source : Frédéric Lafforgue, lors d'une conférence de presse, le 16 octobre 2020



Ce qu'il en est ...

“ Même s'il y a eu 498 réponses négatives sur 500 réponses lors de la concertation publique concernant l'urbanisation de la ville, le maire “ n'a pas souhaité y apporter d'évolutions en réponse aux observations formulées par le public”. ”

Source : Bilan de la concertation, Métropole de Montpellier, le 3 octobre 2023

“ Le Commissaire enquêteur (CE) du Tribunal Administratif préconise de “reprendre le travail d'analyse à la base, en concertation avec l'ensemble des catégories d'habitants et usagers concernés, ce qui n'a pas été fait jusqu'à présent. ”

Source : Rapport du CE, page 65 / 17 juin 2024

LA POLITIQUE D'URBANISATION DE LA VILLE



Ce qu'il a dit

“ Dès les premiers jours de son mandat, le maire déclare qu'il souhaite “ lancer une nouvelle ère sur l'urbanisme avec l'avenue de l'Europe”. ”

Source : Frédéric Lafforgue, lors d'une conférence de presse, le 16 octobre 2020



Ce qu'il en est...

“ Le maire décide de construire 3 tours sur l'avenue de l'Europe, sans consulter les habitants et sans prévenir les propriétaires des terrains. Pour le maire, “ Il faut aussi raison garder. Les 3 résidences Signatures – que l'on peut rapprocher des Folies du XXIe siècle montpelliéraines – auront 9 étages. Ce n'est pas comme si l'on projetait de créer 15 tours de 15 étages ! ” ”

Source : F. Lafforgue dans Hérault Tribune, le 13 avril 2023

“ Le Commissaire enquêteur regrette “une absence totale de réponse du maître d'ouvrage [la ville] en matière de stationnement, trottoirs, maillage et sécurisation des parcours à vélo, parvis et espaces de déambulation”. ”

Source : Rapport du CE, pages 71 & 72 / 17 juin 2024

RE D'UN CAMOUFLET

LES INONDATIONS DANS LA VILLE



Ce qu'il a dit

“Le maire a affirmé au Commissaire enquêteur « qu'**aucun des immeubles de l'avenue de l'Europe n'a eu ses souterrains inondés suite à des phénomènes orageux** mais du fait du dysfonctionnement de pompes de refoulement des eaux non mises en place par les promoteurs. »”

Source : Annexe n°11 du rapport du CE - 17 juin 2024



Ce qu'il en est ...

“Le Commissaire enquêteur s'interroge dans son rapport : “**Cette réponse signifie-t-elle que, pour le maître d'ouvrage, à partir du moment où des niveaux souterrains, gagnés par l'eau ruisselant depuis le haut de la commune sont pris en charge par des pompes, il n'y pas « inondation », et ce en dépit des nombreux témoignages du contraire ?**””

Source : Annexe n°11 du rapport du CE / 17 juin 2024

“Le Commissaire enquêteur indique que “**190 avis expriment la crainte de voir ces phénomènes « s'aggraver ». Pourraient-ils s'aggraver s'ils n'existaient pas ? Je considère que le maître d'ouvrage ne répond pas à la question. De plus, le Plan de Prévention des Risques Inondations en cours de révision concerne particulièrement ce secteur pour l'aléa ruissellement des eaux pluviales**”. ”

Source : Annexe n°11 du rapport du CE / 17 juin 2024

L'AMATEURISME DU MAIRE



Ce qu'il a dit

“Le maire annonce la construction de “trois bâtiments de 9 étages chacun, disposés le long de l'avenue de l'Europe” ... **sans prévenir les propriétaires concernés.** ”

Source : Conférence de presse du 31 mars 2023.

“Lors de la réunion publique du 13 mai 2024, le maire annonce renoncer à deux des 3 tours de 9 étages et à réduire la hauteur de la 3ème ... **sans prévenir la Métropole 3M.** ”

Source : Réunion publique du 13 mai 2024



Ce qu'il en est...

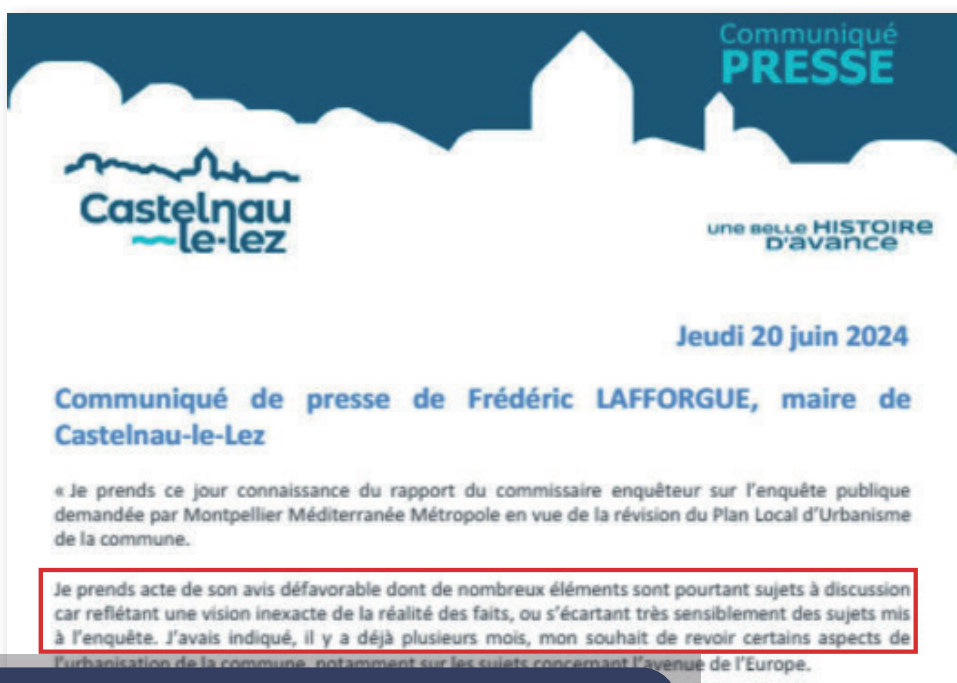
“Le Commissaire enquêteur met en exergue l'amateurisme du maire : “**Un commentateur maniant l'ironie pourrait voir dans cet épisode [...], un certain parallélisme des formes entre, d'une part, l'annonce du projet des trois tours, faite en son temps dans la presse sans que les propriétaires des fonds concernés aient été approchés au préalable et, d'autre part, la découverte par le public (y compris par le maître d'ouvrage 3M, non averti de la chose) de son abandon annoncé en direct...**””

Source : Rapport du CE, page 41 / 17 juin 2024

Le maire essaie de contester les conclusions du Commissaire enquêteur : le Tribunal administratif intervient, **nouveau camouflet.**



Immédiatement après la publication de l'avis défavorable du Commissaire enquêteur sur les modifications du PLU voulues par le maire, celui-ci a publié un communiqué pour contester cet avis, en s'attaquant à la personne même du Commissaire enquêteur et en remettant en doute son professionnalisme et son impartialité.



« Son avis défavorable reflète une vision inexacte de la réalité des faits, s'écartant très sensiblement des sujets mis à l'enquête. »
Propos de Frédéric Lafforgue, le 20 juin 2024

Mais il ne se contente pas de cela, et rédige, dès le 1er juillet, une contestation auprès du Tribunal administratif, dans lequel il développe un argumentaire lacunaire et manquant de sérieux, en mettant en doute à nouveau le professionnalisme et l'impartialité du Commissaire enquêteur.

Visiblement le maire ne supporte pas les opinions différentes des siennes : les passages du rapport où sont pointés le manque d'espaces de respiration sur l'avenue de l'Europe, le manque d'espaces réservés aux mobilités douces, les problèmes de circulation et les risques d'inondations n'ont pas été appréciés.

Le Président du Tribunal administratif lui offre une réponse claire et sans ambiguïté : absolument rien ne justifie que le travail effectué par le Commissaire enquêteur soit contesté et conclut sèchement en indiquant qu'il ne peut réserver une suite favorable à sa demande d'intervention auprès du Commissaire enquêteur.

Encore un camouflet !

