



LA LETTRE DE L'OBSERVATOIRE DE CASTELNAU-LE-LEZ

Urbanisme et Qualité de vie

N°11 — AOÛT 2025

L'ÉDITO

« Où est passé le sens des priorités ? »

L'Observatoire a fait de la qualité de vie sa priorité. Une boussole qui permet de fixer un cap.

Stopper l'urbanisation folle de notre ville, redonner des moyens à la sécurité, remettre la ville à niveau en matière d'équipements (crèches, écoles, voirie, propreté), baisser la taxe foncière ... les leviers sont clairs.

Malheureusement, le maire et son équipe ont une autre vision. Ou plutôt une absence de vision.

A quelques mois des élections, le maire accorde de plus en plus de permis de construire aux promoteurs. Le tout sans se préoccuper des réalisations déjà effectuées. A Eurêka, la situation est indigne. Dans un immeuble, un couple avec leur enfant de 4 ans vivent depuis 24 mois sans chauffage et sans eau chaude, lavant leur petit avec l'eau de bouilloires. Comme une grande partie de l'immeuble. La réaction du maire ? Accorder d'autres permis à ce même promoteur. Nous n'avons pas les mêmes priorités. Notre enquête est édifiante !

Le stationnement devrait aussi être une priorité. Monsieur Lafforgue est élu depuis 1995, adjoint à l'urbanisme depuis 2008 et maire depuis 2017. En 8 ans, il aura

détruit un nombre considérable de places de stationnement. Le bilan est négatif. De l'Aube Rouge à la place de la liberté, en passant par le Devois, que veut-il, une ville sans commerçants ?

Le Tribunal administratif par ses commissaires a encore retoqué les projets urbanistiques du maire. Manque de sérieux et aucune étude. Le maire risque de nous faire perdre notre Clinique du Parc. **Jamais nous ne laisserons la Clinique partir.**

La voilà la priorité : la conserver à Castelnau.

Alors que septembre approche, je veux souhaiter à tous les grands et les petits une bonne rentrée des classes ! Nous parlions de priorité en voilà une autre. Indéniable. Avérée. Factuelle. Il manque une école à Castelnau et certainement pas une maison du numérique à 5,5 millions d'euros.

Alors qu'attendons-nous pour avoir des vraies priorités ?

Bonne lecture à tous !

Julien Miro

*Conseiller municipal d'opposition,
Conseiller à la métropole de
Montpellier et Président de
l'Observatoire*



QUI SOMMES-NOUS ?

Nous sommes un collectif sans étiquette 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 nous voulons faire barrage au projet de l'extrême gauche, mortifère pour notre ville.

LE SOMMAIRE



PAGE 2 ET 3

**RENTRÉE DES
CLASSES À
CASTELNAU**

PAGES 4 ET 5

**DOSSIER :
PLAN LOCAL
D'URBANISME**

PAGE 7

**EURÊKA :
UN QUARTIER
ABANDONNÉ**

RENTRÉE DES CLASSES : LA SIT



Urbanisation hors de contrôle et impacts sur l'école : une erreur municipale

1. Construction de logements : un excès manifeste...

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) métropolitain fixait pour Castelnau-le-Lez un objectif de 3 810 logements à construire entre 2013 et 2024 ; ce sont 5 812 logements (soit +2 002 !) qui ont été réalisés. Quand 480 logements sociaux maximum étaient planifiés, 1 040 ont finalement été construits (+560).

Conséquence : un afflux brutal de population – environ 10 000 habitants supplémentaires d'ici 2030 selon les prévisions – sans adaptation des équipements éducatifs.

2. ...provoquant une surcharge des écoles primaires et maternelles

Le groupe scolaire Jacques Chirac, livré il y a 2 ans seulement, ne dispose déjà plus que de 30 places. Les immeubles en livraison sur l'avenue de l'Europe et à Eurêka vont vite combler cette disponibilité de 30 élèves. Et ensuite ? Aucun autre groupe scolaire n'est prévu...

À la maternelle Madiba, point critique : aucune école primaire attenante n'a été construite malgré des disponibilités d'espace, laissant les enfants basculer vers l'école Jean Moulin, déjà en surcharge.

Aujourd'hui, 5 écoles maternelles (Vert Parc, Les Petits Princes, Madiba, Jean de La Fontaine, Rose de France) et 4 écoles primaires (Mario Roustan, Jean Moulin, Saint-Exupéry, Jacques Chirac) doivent absorber une croissance considérable de la population.



Résultat : Un algeco censé être provisoire à Jean de La Fontaine a été installé il y a deux ans et malgré les demandes des parents d'élèves, il est prévu qu'il perdure faute de places dans l'école. Des effectifs indûment élevés par classe, une logistique scolaire sous pression, et des parents obligés de se réorganiser.

Accéder au groupe scolaire Jean de La Fontaine et Jean Moulin est un vrai défi.

Les parents indiquent que, en moyenne, ils mettent 15 minutes de plus depuis 2 ans pour se rendre à ces écoles.



3. ...accentué par des changements incessants de carte scolaire

La mairie a changé la carte scolaire en 2023 et en 2025. Les parents ont fait l'effort de s'installer à Castelnau pour fonder leurs familles en sérénité mais le changement de carte scolaire sans concertation des fédérations de parents d'élèves notamment mène à des situations critiques.

Le critère de rapprochement des fratries n'est pas respecté.

Aussi, votre enfant peut être dans un groupe scolaire avec un environnement de confiance, ses repères, ses amis puis le cadet rentre à l'école dans un autre groupe scolaire.

Deux choix s'offrent aux parents. Faire les trajets entre deux groupes scolaires et se retrouver dans les bouchons que nous connaissons bien à Castelnau avec un impact considérable sur leur organisation, horaires de travail etc...

Ou déraciner l'aîné pour le placer dans sa nouvelle école d'affectation, en lui faisant perdre ses amis et

ses repères...

Julien Miro a demandé en Conseil municipal à ce que la procédure et les critères de décisions de dérogations soient transparents. Aucune réponse.

4. Aucun emplacement réservé pour un nouveau groupe scolaire

De nouveaux immeubles sont prévus le long de l'avenue de l'Europe sans l'annonce d'un groupe scolaire supplémentaire. Le projet de la Maison du Numérique avec un coût de 5,5 millions d'euros. Est-ce vraiment la priorité alors que nos enfants manquent manifestement d'un groupe scolaire ?

5. Le maire reste dans le déni

Julien Miro est intervenu en Conseil municipal pour affirmer la nécessité de mettre en place un nouveau groupe scolaire. Réponse du maire " avec 5000 habitants en plus, il n'y aura pas d'enfants en plus"... La vidéo de l'intervention est disponible par le flash code ci-dessous.



Cantine de nos enfants : où en sommes-nous ?

Souvenez-vous : En janvier 2023, au retour des vacances de Noël, le maire prend la décision de réduire les menus servis aux élèves. « choisir entre l'entrée et le dessert » avait titré Midi Libre.

Face à la contestation des parents d'élèves, le maire Frédéric Lafforgue a fait marche arrière en décidant de revenir à la situation initiale. Julien Miro avait marqué son désaccord : « Dans une décision qui fera date, sans information préalable des parents, le maire a décidé d'imposer aux enfants de choisir entre l'entrée ou le dessert à la cantine pour des questions d'économies budgétaires. Cette situation est totalement inadmissible et intolérable. Les enfants devraient être LA priorité et non pas la variable d'ajustement des budgets. »

Aujourd'hui, sous la pression des parents, des associations, et des habitants, le prestataire a été changé. Les repas de l'ancien prestataire arrivaient tous les jours de... Perpignan. Qu'en est-il du nouveau prestataire ?

Nous avons appris que les produits sont découpés à la légumerie de... Saint-Quentin-Fallavier... en Isère... à 30 kilomètres de Lyon ! Nous souhaitons que des solutions soient trouvées rapidement et regrettons que la mairie n'ait pas informé les parents d'élèves et demandé un changement de ces aspects du contrat.



Un effet de l'urbanisation intense visible aussi sur les collèges

Avant 2023 : tous les élèves des écoles primaires de Castelnau allaient au collège Frédéric Bazille. Depuis : il y a 4 collèges d'accueil : Frédéric Bazille mais aussi François Mitterrand à Clapiers, La Voie Domitienne au Crès, et Port Marianne à Montpellier.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLU)

Après les rejets successifs des 3 tours de 9 étages sur l'avenue de l'Europe, de l'urbanisation de 8000 m² dans le quartier du Devois, de l'expropriation de terrains à Sablassou, le maire de Castelnaud est une fois de plus désavoué par une Commission d'enquête. La Métropole de Montpellier a pris en compte les avis de la Commission d'enquête : les projets du maire sont rejetés. L'Observatoire de Castelnaud - Urbanisme et Qualité de vie est satisfait de constater que les avis de la Commission d'enquête, et les décisions de la Métropole, corroborent ses analyses et orientations :

Le nouveau Plan Local d'Urbanisme intercommunal, expurgé des projets du maire, a été voté en Conseil de Métropole le 16 juillet 2025

Julien Miro a voté pour. Frédéric Lafforgue a voté contre.



Urbanisation de 11 hectares à Sablassou : le projet est retiré

Le maire de Castelnaud-le-Lez souhaitait urbaniser une zone de 11 hectares dans le secteur de Sablassou, pour y implanter la Clinique du Parc, et d'autres activités et logements.

La Commission d'enquête s'oppose à cette urbanisation et émet un avis défavorable : elle met en exergue les risques d'inondation, la présence d'une nappe phréatique, les problèmes de circulation, les difficultés d'accès des services d'urgence et la qualité des terres agricoles.

La Métropole suit l'avis défavorable de la Commission d'enquête et retire l'opération d'urbanisation de Sablassou.

Au Devois, un terrain de 8000 m² devient inconstructible

Dans le cadre d'une modification du PLU présentée en 2024, qui avait déjà reçu un avis défavorable d'un précédent Commissaire Enquêteur, le maire souhaitait urbaniser un terrain vierge de 8500 m² dans le quartier du Devois, en opposition avec l'Observatoire de Castelnaud-le-Lez qui souhaitait qu'un parc y soit réalisé.

La clinique du Parc doit rester à Castelnaud

L'avis défavorable concernant l'urbanisation de Sablassou pose la question du devenir de la Clinique du Parc.

La Commission d'enquête a émis le souhait qu'une étude sérieuse soit menée pour déterminer les lieux permettant de l'accueillir et cette demande est actée par la Métropole.

C'est ce que les élus de l'Observatoire demandent depuis 3 ans : la Clinique du Parc doit rester à Castelnaud et une étude indépendante doit être menée pour en déterminer la meilleure implantation.

Le manque de sérieux du maire sur ce dossier fait courir le risque que la clinique quitte Castelnaud. Le maire en porterait l'entière responsabilité.



Grace à la mobilisation de tous, les questions de la Commission d'enquête amène la Métropole à classer définitivement ce terrain en « zone naturelle », ce qui interdit toute construction.

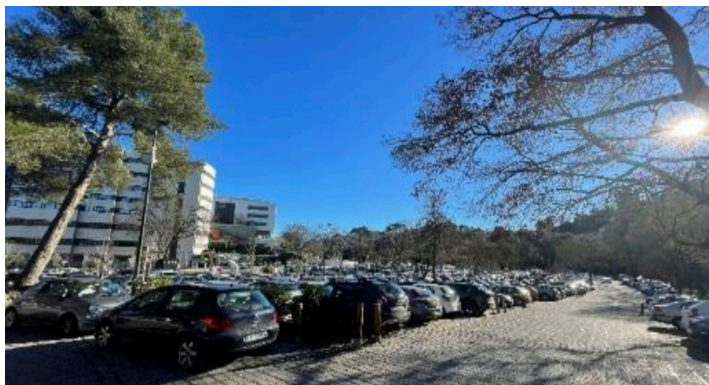
UI) : LE MAIRE UNE FOIS DE PLUS DÉSAVOUÉ

Sur les berges du Lez, la construction de logements voulue par le maire est rejetée

Le maire souhaitait remplacer la Clinique du Parc sur les berges du Lez par des centaines de logements libres et sociaux. Le maire parlait de 200 logements, mais le potentiel de constructions rendu possible par la modification des règles voulue par le maire aurait certainement été très largement supérieur (500 à 800 logements).

La mobilisation et les arguments de l'Observatoire de Castelnau-le-Lez et de nombreux riverains ont été entendus. L'avis de la Commission d'enquête, et les réponses apportées par la Métropole, rejettent l'idée du maire de construire des logements. Cette décision de la Métropole permet également d'éviter une augmentation substantielle de la valeur du terrain,

au profit de la foncière propriétaire, et ainsi de faciliter l'émergence d'un projet de renaturation du site que l'Observatoire de Castelnau-le-Lez défend.



Secteur Caron-Maison du Numérique : l'idée du maire de construire plus haut est rejetée

Le maire souhaitait changer les règles de constructions dans le secteur autour de la piscine Caron et de la Maison du Numérique. Actuellement, la hauteur des constructions sur ce secteur « à faible densité » est limitée à 8,5 mètres. Le maire souhaitait en faire un secteur dédié à de « grandes entités foncières », qu'elles soient privées ou publiques, dont la hauteur des constructions passerait à 12,5 mètres. L'Observatoire de Castelnau-le-Lez et de nombreux riverains se sont mobilisés contre cette modification de règles. L'avis de la Commission d'enquête, et les réponses apportées par la Métropole, rejettent l'idée du maire d'augmenter la hauteur des constructions possibles. Cette hauteur reste à 8,50 m, et seuls des équipements publics peuvent y être implantés.

Derrière les lavandes se cache la Maison du Numérique



Le 21 juin, lors de l'inauguration du parc Frédéric Bazille, nous avons dénoncé le mensonge de Monsieur Lafforgue qui inaugure le parc Frédéric Bazille en oubliant de dire qu'il a réservé un emplacement pour construire une « Maison du Numérique » à 5,5 millions d'euros. En effet, le maire a planté des lavandes à l'emplacement exact de la Maison du Numérique (avec les arrivées d'eau et d'électricité) pour pouvoir construire si le recours déposé par l'observatoire n'aboutissait pas et s'il était réélu en mars prochain. Nous demandons le retrait définitif du permis de construire. La ville a besoin d'un nouveau groupe scolaire et certainement pas d'une Maison du Numérique.

Rappel : L'Observatoire de Castelnau-le-Lez, soutenu par 102 riverains, a porté un recours contentieux devant le Tribunal administratif pour s'opposer à ce permis de construire de la Maison du Numérique sur le terrain à côté du collège Frédéric Bazille.

Constructions : les déclarations du maire et les faits

736 logements ont été autorisés depuis la déclaration du maire en 2022. **3357** logements depuis que M. Lafforgue est maire (2017).

« Nous avons mis un coup de frein avec l'ABS sur l'urbanisme »

CASTELNAU-LE-LEZ

Ce vendredi, le maire Frédéric Lafforgue et son premier adjoint ont détaillé leur politique.

Jean Noté



AU FIL DES DOSSIERS

• **BIEN VIVRE**

Le maire Frédéric Lafforgue et le premier adjoint Gérard Sigaud veulent faire de Castelnau-le-Lez « la ville du quart d'heure » en s'appuyant sur ses établissements scolaires, ses équipements sportifs et culturels.

Février 2022

Les immeubles lancés ces dernières semaines par le maire

Secteur avenue de l'Europe



Avenue de l'Europe
21 logements



Avenue de l'Europe
22 logements



Avenue de la Galine
77 logements



Rue des Perrières
17 logements

Secteur Eurêka



Résidence Mithasa
59 logements



Programme Altesse
122 logements



Résidence Le Phanios
76 logements



Programme Intens'ité
139 logements

Secteur Pompidou



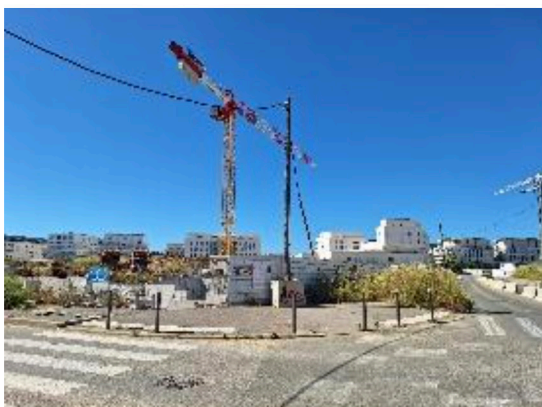
Castel Med Park — 8500m² de bureaux dans les Garrigues

Centre ville



Avenue Roger Salengro 32 logements
Possible grâce à la vente d'un terrain municipal par le maire

Eurêka : un quartier abandonné par le maire



Eurêka est un nouveau quartier, au sud de Castelnau-le-Lez, près du domaine de Verchant et limitrophe de Montpellier. Sur 39 hectares, 1800 logements, 100 000 m² de bureaux, 40 000 m² d'activités y sont construits. Environ 4000 habitants prévus, auxquels s'ajoutent des milliers de personnes y travaillant.

Des dysfonctionnements graves dans les immeubles : manque d'eau chaude, ascenseurs en panne, pression d'eau insuffisante, prestations promises non réalisées...

De nombreux habitants de différentes résidences construites ces dernières années n'ont ni eau chaude ni chauffage depuis près de 2 ans. Certains vivent avec des enfants en bas âge et font chauffer des bouilloires pour se laver, et essaient de réchauffer leur appartement avec des souffleurs électriques en hiver.

Le maire n'apporte aucun soutien à ces habitants, et continue d'accorder des permis de construire à ces promoteurs/constructeurs défaillants. Fidèle à ses habitudes, il renvoie la responsabilité sur les autres : l'aménageur (SERM), la Métropole, et les promoteurs ... alors qu'il a la possibilité de faire pression sur tous ces acteurs (il est Vice-Président de la Métropole, il est administrateur de la société d'aménagement, et il a la responsabilité de donner les permis de construire).

La position de l'Observatoire : la ville doit aider les habitants du quartier Eurêka dans leur combat contre les promoteurs défaillants, la sécurité et l'entretien doivent devenir une priorité, des emplacements doivent être réservés pour des équipements publics (écoles, crèches, jardins d'enfants, ...).

Des espaces publics abandonnés

Beaucoup d'habitants font part de leur désarroi face aux désagréments qu'ils subissent, et de leur sentiment d'être abandonnés par la ville, à laquelle ils paient pourtant une forte contribution avec la taxe foncière : stationnement sauvage, insécurité grandissante, trafic de drogue, matériel de vidéo-surveillance inopérant, entretien des voiries insuffisant, voire inexistant, mauvaise gestion des encombrants, ... et les rats qui profitent de cette situation.

Un manque manifeste d'équipements publics

Aucune école n'a été prévue. Les enfants vont en maternelle à Vert Parc ou à Jacques Chirac (40 minutes de trajet aller/retour le matin), ou au collège à Port Marianne à Montpellier.



Julien Miro est intervenu en Conseil municipal pour dénoncer cette situation inadmissible et demander au maire de prendre ses responsabilités pour aider les habitants du quartier à sortir de cette situation d'abandon. Par ailleurs, Julien Miro a envoyé un courrier au Président de la Métropole et au Préfet.

Pour voir l'intervention de Julien Miro, utiliser le flash code ci-contre.



LES BRÈVES DE L'OBSERVATOIRE



Stationnement : les commerçants du centre excédés

Alors que les constructions dans le centre se sont accélérées (32 logements impasse Salengro, derrière l'ancien Aldi + près de 70 logements à côté du cimetière), il devient quasiment impossible de stationner dans le centre. Voitures ventouses, parking Vicarello plein, parking saturé par des non-castelnauviens qui vont au tram : la situation s'aggrave et met en péril nos commerçants ! Il faut souligner que c'est un problème qui ne concerne pas que le centre de Castelnau-le-Lez car l'urbanisation massive mise en place par le maire n'a pas été accompagnée d'une politique de stationnement.

La presse épingle la (nouvelle) absence du maire à la métropole !

Lors du conseil de métropole du 3 juin, les élus de la métropole de Montpellier étaient réunis pour voter plus de 77 délibérations. Il était notamment question du compte de gestion et compte administratif pour 2024 et du second tracé du bus tram qui concerne Castelnau-Le-Lez. La presse s'est émue de la nouvelle absence du maire. Lors du conseil de métropole précédent, il avait assisté à seulement 3 délibérations sur 79...

Après la métropole, le maire sèche la fête des voisins...

La fête de l'association Terre de Caylus s'est tenue le 14 juin dernier dans une bonne ambiance. Le maire a annoncé sa venue le jour-même indiquant sa présence à 19h. Malheureusement, alors que les habitants avaient des choses à lui dire, ils l'ont attendu sans succès puisqu'il n'est pas venu de la soirée.

29 000 euros pour les bandeaux de peinture sur la place de l'Europe

Les commerçants et les habitants ont découvert des bandeaux de peinture sur la place du marché. La mairie a dépensé plus de 29 000 euros pour cette peinture indiquant qu'il s'agit de faire de la place une « place vibrante » pensée avec les habitants et les commerçants de la place. Faux, les commerçants n'ont pas été associés, pas plus que les habitants. La preuve : la mairie indique que ce projet « participatif » a été sélectionné par 32 votes sur internet...sur 30 000 habitants.

Grand succès pour la réunion publique de l'Observatoire !

Plus de 210 personnes étaient présentes à la réunion publique de l'Observatoire le vendredi 6 juin dernier au Kiasma. Merci pour votre mobilisation lors de ce long week-end de Pentecôte !



BULLETIN À DÉCOUPER

Nom et prénom :

Adresse / code postal :

Tél :

Date de naissance :

E-mail :

- ☐ Devenir sympathisant (gratuit, vous recevrez notre newsletter)
- ☐ Soutenir l'association et adhérer (30€ par chèque ou virement déductible à 66%)
- ☐ Faire un don déductible à 66% de vos impôts

NOUS REJOINDRE

www.observatoirecastelnau.fr
contact@observatoirecastelnau.fr
7, chemin de Substantion 34170 Castelnau-le-Lez