COMPTE RENDU DE RÉUNION PUBLIQUE

PROJET DES MINIMES

07 juillet 2026

Cette réunion publique était organisée dans salle du conseil par la municipalité et une société spécialisée en médiation. La réunion avait pour objectif de présenter et d'expliquer à l'ensemble des habitants intéressés, la méthodologie de concertation et les modalités de constitution du panel d'habitants qui participeront à la concertation ainsi que le calendrier prévu.

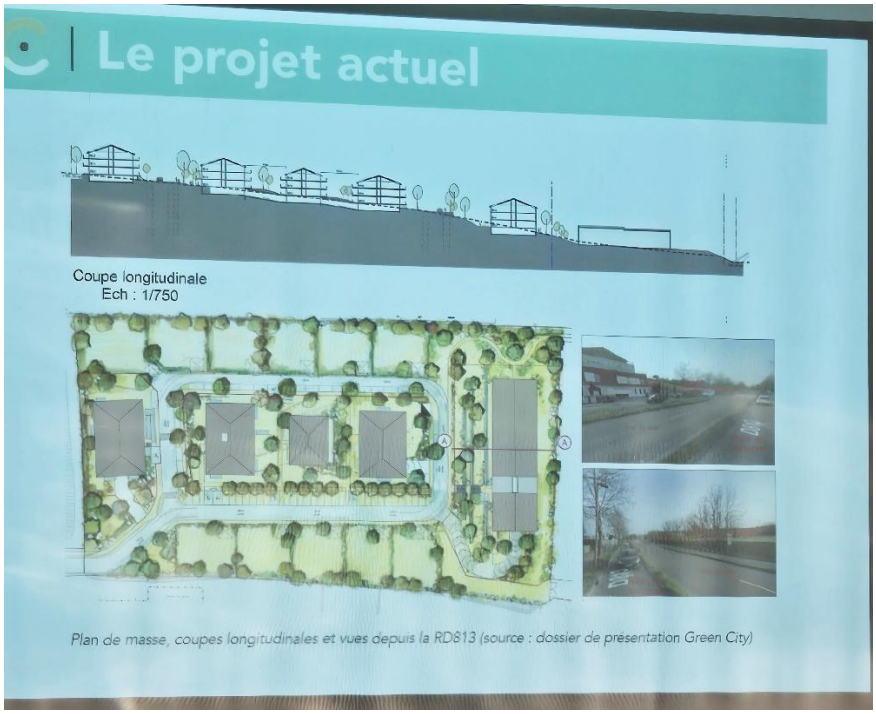
Nombre de participants : **34 citoyens** et **14 élus de la majorité**

1. Contexte du projet

Le rappel du projet a été présenté par Mr Patrick Couderc (adjoint à l'urbanisme).

Il s'agit d'un projet de construction de 106 logements sur la zone verte située sous le terrain de foot, bordée d'un côté par le quartier L'Ermitage à Auzeville et de l'autre la commune de Castanet.

Le projet répond à des objectifs de production de logements sur la commune. L'accès voiture se fait part la rue du Dr Delerm. La sortie sur la route de Narbonne (RD 813) n'a pas été autorisée par le Département.



Plan de masse, coupes longitudinales et vues depuis la RD813 (source : dossier de présentation Green City)



Le projet (diapo ci-contre) comporte une partie constructible (vert clair) sous le terrain de foot et une zone économique (parcelles violettes).

Le projet a rencontré une forte opposition avec une pétition rassemblant 645 signatures et des recours au tribunal administratif qui sont en cours d'instruction.

Mr Couderc a rappelé quelques éléments : en 2024, une modification du PLU a été votée selon les règles décrites dans l'OAP [Orientation d'aménagement et de programmation, disponible sur le site internet de la commune 31035_OAP_20241016.pdf]

Le permis d'aménager et de construire ont été délivrés fin 2025. Devant le mécontentement engendré, le 18 décembre 2025, Mr Dominique Lagarde, ancien maire d'Auzeville, s'était engagé à ne pas vendre le terrain et à laisser le devenir du projet à la décision de la prochaine mandature.

Pendant la campagne municipale, l'équipe Mellac s'était engagée à aborder ce projet avec le soutien d'un médiateur professionnel : l'agence 'Idées communes'.

2. Présentation de la démarche de concertation

La première étape vise à fixer le cadre de la concertation et à indiquer tout ce qui est négociable (appelé variants), de ce qui ne l'est pas (invariants).

L'objectif de la démarche consiste en la mise en place d'ateliers pour expliquer si des éléments ne peuvent pas être pris en compte. Le rôle de la concertation **n'est pas de remettre pas en cause le projet** ; elle n'a pas de valeur juridique et n'influencera pas les recours en cours d'instruction. Elle **ne garantit pas que toutes les demandes soient satisfaites** mais elles seront entendues.

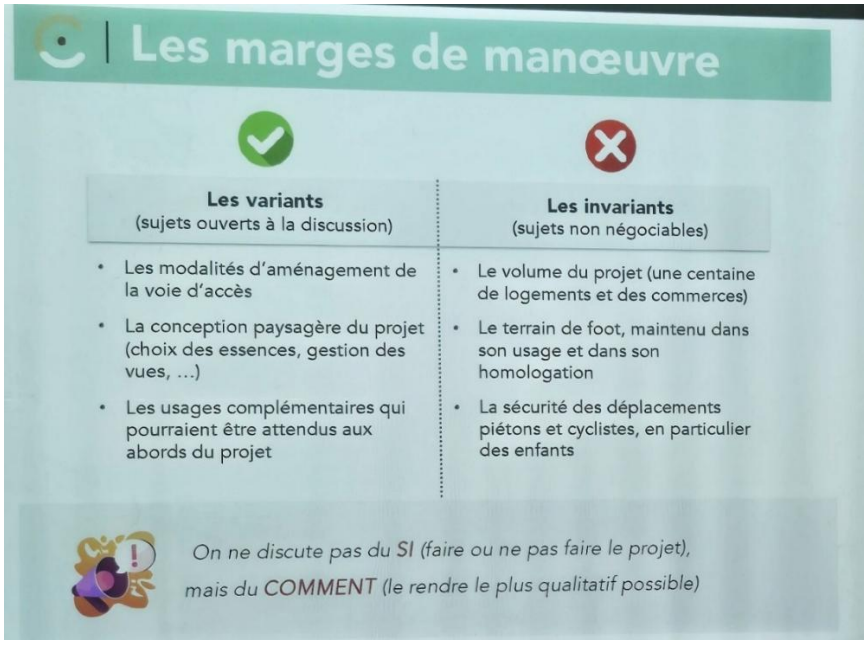
- Méthode : Les citoyens pourront candidater pour participer aux ateliers en complétant un formulaire remis en réunion mais qui devrait être disponible sur le site de la

commune. L'objectif est d'avoir un échantillonnage ; les citoyens seront **sélectionnés** pour avoir des groupes représentatifs.

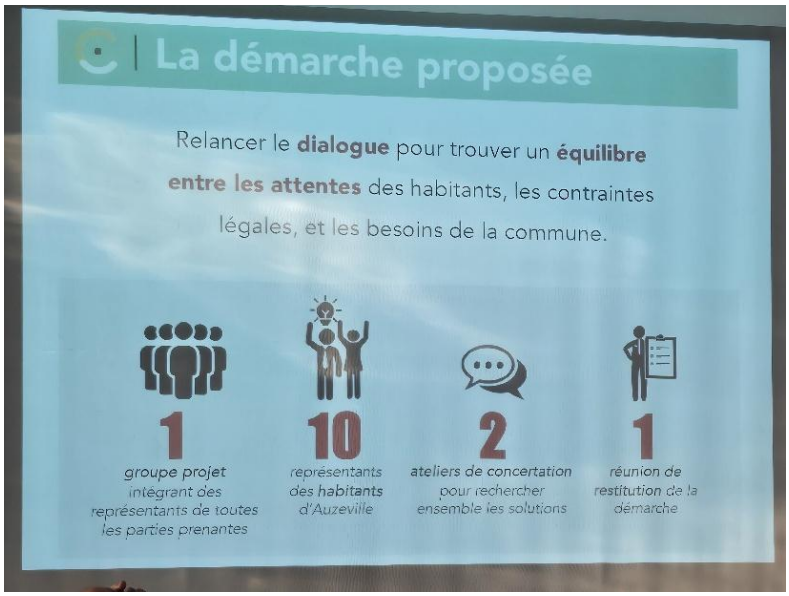
- <u>Cadre</u> : Qu'est-ce qui est négociable et ce qui ne l'est pas ? **ce qui n'est pas négociable sont les invariants du projet (cf diapo ci-après).**

- Le volume : 106 logements
- Terrain de foot sera maintenu
- Sécurité des déplacements

Les variants sont les sujets ouverts à la discussion : les manières d'aménager, les essences paysagères, autres usages.



Constitution du Groupe projet : groupe d'habitants d'une 10aine de personnes : 3 places réservées pour les pétitionnaires et 7 habitants représentatifs. Le groupe sera constitué d'experts (architecte, techniciens, ...) et de citoyens.



Parmi les citoyens : 4 femmes et 3 hommes : 1 personne entre 29 et 25 ans, 2 personnes entre 26 et 40 ans pour représenter les parents de jeunes enfants, 2 personnes entre 41 et 60 ans et 2 personnes entre 60 ans et +.

Planning :

- Phase de recrutement des participants au groupe projet : jusqu'au 15 sept
- 2 ateliers prévus fin 2026
- Réunion de restitution des échanges en janvier 2027

3. Échanges avec le public

Les questions et les commentaires des citoyens ont été nombreux.

3.1 - Sur la méthodologie et la participation :

. Question : **Les habitants de Castanet peuvent-ils s'inscrire ?**

➔ Réponse : Oui, ils sont aussi concernés

. Question : **On a entendu que ce projet est important pour la viabilité économique de la commune. La pétition c'est 'NON A LA ROUTE'** [long du terrain de foot]. **C'est un enjeu de bien commun et environnemental. Ce terrain est un terrain communal qui n'a rien couté à la mairie. Dans la démarche présentée ce soir, il y a des variants et des invariants : le fait de ne pas pouvoir retoucher le projet dans sa totalité, laisse penser que nous sommes juste là pour discuter la largeur de la route et des arbres qui vont la border.**

➔ Pas de réponse

. Question : **Si les recours au tribunal n'aboutissent pas. Est-ce que la concertation tiendra compte des remarques qui auront été faites ?**

➔ Réponse : Les concertations ne sont pas des enquêtes publiques. Elles n'ont aucune valeur juridique. Pour être prises en compte, il faut un discours constructif.

. Question : **Tous les citoyens ayant déposé un recours devraient être automatiquement être associés aux ateliers. Pourquoi 3 uniquement ?**

➔ Réponse : l'objectif est d'avoir un échantillon représentatif des citoyens.

3.2 Sur le projet en général

. Question : **Est-ce que le Sicoval est impliqué dans ce projet ?**

➔ Réponse : Financièrement non. Le Sicoval a géré l'instruction du permis d'aménager et du permis de construire.

. Question **: Sur le plan, il y a à la fois du commerce et des logements. Or, les commerces le long de la route de Narbonne ferment les uns après les autres.**

➔ Réponse : ces zones sont définies dans l'OAP qui détermine où on a le droit de faire des commerces et du logement. C'est aussi indiqué dans le PLU.

. Question : **Toutes les mairies souhaitent avoir des apports financiers au détriment de l'environnement. On va artificialiser 1,5 ha : si on n'a pas le droit de revenir sur cette décision, que fait-on ?**

. Question : **J'ai compris que la quantité de logements fait partie du PLU. Mais il faut considérer la végétalisation du site qui sont aussi des enjeux plus long termes pour tenir compte de périodes de canicule.**

➔ Réponse : la végétalisation pourra être discutée dans les ateliers.

. Question : **J'ai vu un comptage de véhicules. Qu'est-il des résultats ? Avec 106 logements, le nombre de voitures va augmenter considérablement. J'avais vu qu'il y aura des ralentisseurs. Or, au freinage, cela peut augmenter le bruit pour les riverains.**

⇨ Pas de réponse

3.3 Sur l'accès au quartier

. Question : **Parent de jeunes enfants, la voie d'accès pose des problèmes de sécurité, de bruit et environnementaux. Pourra-t-on envisager de déplacer la voie d'accès ? Si non, il n'y a pas d'intérêt à participer aux ateliers.**

➔ Réponse : la maire estime ne pas connaître les éléments techniques pour répondre (!) La question pourra être posée en atelier où il y aura des échanges directs avec les experts.

. Question : **Le parc est utilisé pour la promenade et connecté au plateau sportif castanéen. Le PLU est un choix humain. L'invariant sur l'accès est un problème. Il faut partir sur des idées neuves. Il faut revoir le projet avec un accès par le bas.**

. Question : **Il serait possible de modifier le PLU pour revoir le projet. C'est bien dans les compétences d'un maire ?**

➔ Réponse : la maire confirme que c'est effectivement dans ses compétences mais qu'une modification du PLU prend du temps.

4. Notre analyse

La majorité **a tenu ses engagements de campagne** en organisant cette réunion publique dans le cadre de la vie communale pour renouer le dialogue. Ce moment était très attendu par les citoyens à la fois d'Auzeville et de Castanet.

4.1 La démarche

Dans ce projet d'aménagement, la démarche présentée repose sur une contradiction majeure : la municipalité parle de concertation tout en précisant que des choix structurants sont listés dans les **invariants** et donc non **négociables** alors que les citoyens demandent de revoir ce projet dans sa totalité : la présence des commerces, les accès au lotissement, les nuisances sonores … La concertation semble se limiter à **débattre de questions secondaires**.

- ⇨ **La réunion a mis en évidence le décalage profond entre les attentes des habitants et le cadre de concertation proposé par la municipalité.**

4.2 La méthodologie

La faible représentation citoyenne dans le futur groupe projet (une 10aine de personnes uniquement !) risque d'alimenter le sentiment de confiscation du débat public. La limitation à 3 représentants issus des pétitionnaires apparaît **en décalage avec le niveau de mobilisation** observé.

4.3 Un élément marquant

Des citoyens ont avancé une solution : **lancer une révision du PLU** à l'initiative du maire. La reconnaissance par la maire elle-même que la modification du PLU relève bien des compétences de la commune, même si elle nécessite du temps, est un axe de discussion qui doit être engagé.

- ⇨ **Une évolution du projet n'est donc pas impossible et implique une réelle volonté politique de relancer activement le projet.**

En conclusion, cette réunion a confirmé que la municipalité cherche à encadrer la contestation plutôt qu'à rouvrir le débat de fond sur le devenir de ce secteur.