

DEPARTEMENT DE L'AUDE

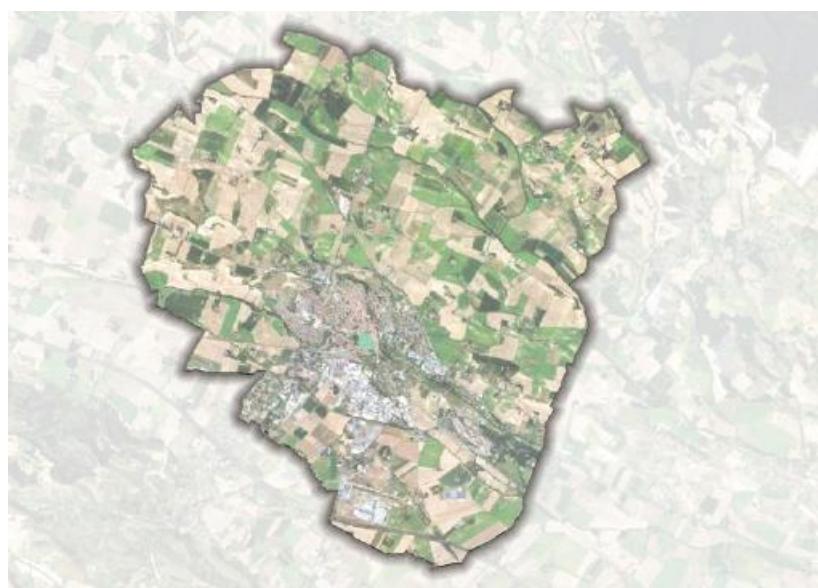
COMMUNE DE CASTELNAUDARY

ENQUETE PUBLIQUE

**PROJET DE MODIFICATION N°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE
CASTELNAUDARY**

RAPPORT ET CONCLUSIONS

COMMISSAIRE ENQUETEUR : CHRISTIAN BELONDRADE
Ordonnance n° E25000131 TA Montpellier



Plan

| |
|--|
| Préambule |
| 1 ^{ère} Partie : Organisation et déroulement de l'enquête publique..... |
| 1/A. La commune de Castelnau-dary |
| 1/B. Le cadre général du projet |
| 1/B/1. Objet de l'enquête publique..... |
| 1/B/2. Cadre juridique de l'enquête |
| 1/C. Organisation de l'enquête |
| 1/C/1. Désignation du commissaire enquêteur |
| 1/C/2. Travail préparatoire |
| 1/C/3. Présentation et contenu du dossier du |
| 1/C/4. Les Avis des PPA (Personnes Publiques Associées) |
| 1/C/5. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique..... |
| 1/C/6. Mesures de publicités |
| 1/C/7. Déroulement de l'enquête (dossier, permanences, locaux, clôture) |
| 1/D. Observations des PPA et du public |
| 1/D/1. Avis synthétique des PPA |
| 1/D/2. Analyse avis des PPA |
| 1/D/3. Observations du public et analyse |
| 2 ^{ème} Partie : Conclusions et avis..... |
| 3 ^{ème} Partie : Annexes |

Préambule

En propos liminaires, il convient de rappeler quelques éléments juridiques qui régissent les enquêtes d'utilité publique :

- **Article L123-1 du code de l'environnement** (Modifié par Ordinance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3) : L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision
- **Article L123-4 du code de l'environnement** (Modifié par Ordinance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3) Extraits : Dans chaque département, une commission présidée par le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue établit une liste d'aptitude des commissaires enquêteurs. Cette liste est rendue publique et fait l'objet d'au moins une révision annuelle. Peut-être radié de cette liste tout commissaire enquêteur ayant manqué aux obligations définies à l'article L. 123-15. **L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance des opérations, par un commissaire enquêteur** ou une commission d'enquête choisi par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude.
- **Article L123-6 du code de l'environnement** (Modifié par Ordinance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3) Extraits: I. - **Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, il peut être procédé à une enquête unique** régie par la présente section dès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête. A défaut de cet accord, et sur la demande du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable, le représentant de l'Etat, dès lors qu'il est compétent pour prendre l'une des décisions d'autorisation ou d'approbation envisagées, peut ouvrir et organiser l'enquête unique. Dans les mêmes conditions, il peut également être procédé à une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public. La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à la durée minimale de la plus longue prévue par l'une des législations concernées. Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes. Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.

- Article R123-19 du code de l'environnement , modifié par le Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 , art4 (Extraits : Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Modification n°3 PLU de Castelnaudary.

Concernant la présente enquête, modification n°3 du plan local d'urbanisme de la Commune de Castelnaudary, elle s'appuie sur les Articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

La commune de Castelnaudary considère l'aménagement et l'urbanisme de son territoire comme une priorité et a adopté pour cela de nombreux documents cadres dont :

- Adoption du PLU le 24 janvier 2018
- Modification simplifiée du Plu n°1 approuvée le 15 avril 2019
- Modification simplifiée du Plu n°2 approuvée le 28 mars 2023
- Plan de prévention des risques inondation approuvé le 30 novembre 2010 et modifié le 21 aout 2012 (en cours de révision à la suite des inondations de 2018)
- Règlement local de publicité approuvé le 25 janvier 2025
- La commune possède une ZPPAU transformée en **Site Patrimonial Remarquable (SPR)** au 1^{er} janvier 2023

La commune de Castelnaudary, maître d'ouvrage, a décidé par arrêté n°2024-R0386 en date du 5 juillet 2024 de prescrire la modification de droit commun n°3 du PLU de Castelnaudary. Prescription complétée par un arrêté modificatif n°2025-R-0431 du 11 juillet 2025 afin de prendre en compte certaines évolutions.

1^{ère} Partie : Organisation et déroulement de l'enquête publique

1/A. La commune de Castelnau-dary

Castelnau-dary est située dans le département de l'Aude, en région Occitanie, nichée au cœur du Lauragais. Géographiquement, elle se trouve à 60 km de Toulouse et 40 km de Carcassonne. La ville se situe à une altitude d'environ 160m.

Le trait géographique le plus marquant est le Canal du Midi, un chef-d'œuvre d'ingénierie du XVII^e siècle inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, qui traverse la commune. Le canal y forme le Grand Bassin, le plus grand plan d'eau artificiel du Canal du Midi, constituant un lieu de promenade privilégié.

La commune abrite également les écluses de Saint-Roch, une série de quatre écluses construites vers 1678, inscrites au titre des monuments historiques depuis 1996.

Les statistiques climatiques pour Castelnau-dary (période 1991-2020) indiquent une température moyenne annuelle de 14,1 °C et une hauteur moyenne de précipitations de 707,4 mms.

L'histoire de Castelnau-dary remonte à l'époque romaine, la ville ayant joué un rôle important dans le Languedoc. Au Moyen Âge, sa position stratégique sur l'axe Toulouse-Carcassonne a permis un développement rapide et la construction de fortifications. L'histoire de la ville est également marquée par son rôle de bastion cathare durant la croisade des Albigeois, au début du XIII^e siècle.

Parmi les témoins de cette période, on retrouve l'église Saint-Michel, une église gothique dont les origines remontent au XIII^e siècle. Un autre monument emblématique est le Moulin de Cugarel, un moulin à vent du XVII^e siècle, restauré, qui offre un aperçu de la vie rurale et un point de vue sur la plaine du Lauragais.

La commune œuvre pour la valorisation de son patrimoine, notamment via la mise en place de signalétique et le développement de la ferme de Donadéry, ancienne ferme modèle du Lauragais à la fin du XIX^e siècle, située à proximité du Canal du Midi.

La commune possède une ZPPAU transformée en Site Patrimonial Remarquable (SPR) au 1^{er} janvier 2023.

Le bassin d'emploi de Castelnau-dary (40 920 habitants en 2020) est considéré comme très attractif profitant de sa proximité avec Toulouse.

Entre 2014 et 2020, sa population a progressé de +0,8 % par an, croissance principalement alimentée par un solde migratoire élevé (+1,0 %). La ville de Castelnau-dary représente 29 % de la population totale du bassin.

L'emploi salarié dans le bassin a connu une augmentation de +2,2 % en 2022, pour un total de 7 880 salariés. Le secteur le plus dynamique est l'industrie (+3,1 % en 2022).

Bien que le tertiaire représente 71 % des emplois, l'économie locale se distingue par une bonne représentation de l'agriculture et de l'industrie (13 % des emplois en 2013, contre 8 % en région). L'industrie manufacturière (agroalimentaire, industries légères, plasturgie, métallurgie) rassemble un quart des emplois salariés du territoire, un taux supérieur à la moyenne régionale (16 %). Le commerce et le transport/entreposage (fret routier et ferroviaire) sont également des piliers de l'emploi.

Le taux de chômage dans le bassin est inférieur à celui du département de l'Aude.

Castelnaudary dispose de plusieurs zones d'activité, le site de la ville en identifie quatre :

- La zone commerciale O Castel située à la sortie de l'Autoroute A61, route de Villasavary
- La zone commerciale St Siméon au sud, route de Carcassonne
- La zone commerciale Ste Catherine au nord de la ville
- les Zones En Tourre 1,2 et 3.
- enfin le Parc d'activité économique Nicolas Appert avec en particulier les locaux de la Socamil en sortant autoroute.

Plusieurs grands axes de circulations traversent ce territoire faisant le lien entre Midi-Pyrénées, Toulouse, Méditerranée, littoral audois, Montpellier, vallée du Rhône et Espagne : Autoroute A61, Voie SNCF, RD 6113, 624 et 623 permettent ce lien vers le sud mais aussi en direction de l'Ariège (Andorre) et de la région de Castres, Mazamet.

Castelnaudary est mondialement connue comme la capitale du cassoulet, un plat emblématique du Sud-Ouest préparé traditionnellement à base de haricots lingots, de confit de canard, de saucisse et de porc, et mijoté dans une cassole.

L'origine du plat remonterait au Moyen Âge et est associée à une légende du siège de la ville durant la guerre de Cent Ans. L'identité de la ville est si fortement liée à ce plat que le célèbre chef Prosper Montagné a déclaré en 1929 que le cassoulet de Castelnaudary était le "Dieu le père" de la cuisine occitane.

1/B. Le cadre général du projet

1/B/1. Objet de l'enquête publique

I. Contexte et Procédure de la Modification n°3

Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme de Castelnaudary a été approuvé initialement le 24 janvier 2018. Une modification n°1 a été approuvée le 15 avril 2019 et une modification n°2 le 28 mars 2023. La Modification n°3 a été prescrite par arrêté le 5 juillet 2024, avec une modification de cet arrêté le 11 juillet 2025. Il s'agit d'une procédure de modification de droit commun.

La procédure de modification de droit commun est engagée car les évolutions envisagées pourraient potentiellement :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone.
- Diminuer les possibilités de construire.
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La commune de Castelnaudary est la troisième ville du département de l'Aude en termes de population (12 212 habitants en 2022) et joue un rôle moteur dans le Lauragais. Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLU fixe un objectif démographique ambitieux de 15 000 habitants à l'horizon 2030.

Ce projet de modification doit permettre de :

- De faire évoluer les OAP en engageant une étude globale du secteur de « Narcissou » avec la création d'une OAP au droit de la servitude de « Narcissou » et de modifier cette dernière, d'effectuer des mises en cohérences et de rectifier des erreurs matérielles. De modifier l'OAP « Méric en Matto » en revoyant en particulier les conditions d'accès depuis le RD6.
- De modifier le règlement graphique en le complétant par l'identification de zones agricoles en vue d'un possible changement de destination, de procéder à des corrections d'erreurs matérielles et d'ajustements de secteurs.
- De modifier le règlement en apportant certaines précisions sur l'aspect extérieur de certaines constructions, en reconsiderant le changement de destination d'anciens commerces en logement sur certaines rues identifiées, et enfin en complétant le règlement sur des éléments de paysage protégés.
- En mettant à jour des annexes du PLU qui concernent le schéma d'assainissement, le classement sonore des infrastructures transport terrestre, les obligations légales de débroussaillage et le site patrimonial remarquable.

1/B/2. Cadre juridique de l'enquête

Au-delà des textes applicables dans le cadre de l'organisation de l'enquête publique cités en préambule, le cadre juridique de la consultation et de du dossier figurent infra.

La procédure en cours est une **modification de droit commun n°3** du PLU de Castelnaudary. Le PLU initial de la commune a été approuvé le 24 janvier 2018.

Fondement juridique de la modification de droit commun :

- La procédure de modification de droit commun est engagée parce que les évolutions envisagées pourraient potentiellement entraîner des conséquences importantes sur les possibilités de construire.
- Cette procédure est régie par plusieurs articles du **Code de l'urbanisme**. Les articles L.153 et suivants du Code de l'urbanisme (CU) définissent le cadre général :
 - L'**Article L.153-36** stipule que le PLU est modifié lorsque la commune ou l'établissement public décide de modifier le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ou le Programme d'orientations et

d'Actions (POA). C'est exactement l'objet de cette Modification n°3, qui porte sur le règlement écrit, le règlement graphique, les OAP, et les annexes.

- L'**Article L.153-37** indique que la procédure de modification est engagée à l'initiative du maire, qui établit le projet de modification.
- La modification de droit commun est spécifiquement requise lorsque le projet a pour effet (selon l'**Article L.153-41** du CU) :
 1. De majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone.
 2. De diminuer ces possibilités de construire.
 3. De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
 4. Ou d'appliquer l'article L. 131-9 du même code.

La procédure suit plusieurs étapes jalonnées par des exigences légales :

- La modification n°3 a été prescrite par un arrêté du 5 juillet 2024, avec un arrêté modificatif le 11 juillet 2025.
- Le projet doit être notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du CU (selon l'**Article L. 153-40** du CU). Le projet est ensuite soumis à une **enquête publique** (selon l'**Article L. 153-41** du CU).
 - Le dossier soumis à enquête publique doit être composé des pièces mentionnées à l'**Article R.123-8 du Code de l'environnement**.
 - La note de présentation, qui fait partie du dossier d'enquête, doit notamment préciser l'objet de l'enquête et les principales raisons qui justifient le choix retenu, y compris du point de vue de l'environnement.
 - À l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations, est **approuvé par délibération du conseil municipal** (selon l'**Article L. 153-43** du CU).
 - L'acte d'approbation devient exécutoire après sa transmission au Préfet et la réalisation des mesures de publicité (selon l'**Article L. 153-45** du CU).

Le projet doit être réalisé en conformité avec un ensemble de lois et de cadres réglementaires, y compris ceux relatifs à l'environnement et à l'aménagement du territoire.

- La modification n°3 est réalisée conformément au cadre réglementaire défini par diverses lois, notamment :
 - La loi sur l'eau
 - La loi Barnier (loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement)
 - La loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Renové)
 - La loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique)
 - Les lois Climat et Résilience, AGEC, et 3DS (intégrées au SRADDET).

Le PLU est un document de planification locale qui doit respecter la hiérarchie des normes. La modification n°3 doit prouver sa **compatibilité** avec les documents de planification supérieurs (**normes supra-communales**) :

- **Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays Lauragais** : Approuvé le 12 novembre 2018, le SCoT est le document de référence intégrateur pour le PLU. La

Modification n°3 doit être compatible avec ses orientations. Ce document est en cours de révision.

- **Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) Occitanie :** Approuvé le 12 juin 2025 (Modification n°1), le PLU doit être compatible avec ce schéma qui intègre les nouvelles obligations législatives, y compris la loi Climat et Résilience.
- La modification doit être en cohérence avec les documents de gestion de l'eau :
 - Le **SDAGE** (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) **Rhône-Méditerranée 2022-2027**.
 - Le **SAGE** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du **bassin versant du Fresquel**. *Une attention particulière est à apporter au Tréboul.*

Le rapport de présentation s'inscrit dans un processus rigoureux de **modification de droit commun** encadré par le **Code de l'urbanisme**, nécessitant une **enquête publique** et une justification de la **compatibilité** avec les cadres supérieurs de planification tels que le SCoT et le SRADDET, tout en respectant les grandes lois environnementales et d'aménagement.

Le commissaire enquêteur au travers des documents mis à la consultation et à sa disposition constate le sérieux du dossier et sa conformité aux textes évoqués. Il constate la complétude du dossier et la grande rigueur de leur rédaction.

1/C. Organisation de l'enquête

1/C/1. Désignation du commissaire enquêteur

Vu la demande de Mr le Maire enregistrée par le tribunal administratif en date du 11 septembre 2025 par laquelle il sollicite auprès de Mme la Présidente du tribunal administratif de Montpellier la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête d'utilité publique relative au projet de modification de droit commun n°3 du PLU de la commune de Castelnau-d'Oléron, **une ordonnance de désignation n° E25000131/34** a été prise par Mr Jean Noel Lafay, Magistrat-délégué, agissant par délégation de Mme la Présidente du Tribunal administratif en date du 12 septembre 2025.

Cette ordonnance sur la base des articles L123-1 et suivants et R123-5 du code de l'environnement, a désigné Mr Christian Belondrade comme commissaire enquêteur ainsi que Mr Michel Blazin en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

1/C/2. Travail préparatoire

Par **ordonnance n° E25000131/34** en date du 12 septembre 2025, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier par la signature de Mr Jean Noel Lafay, Magistrat-délégué, m'a désigné pour mener à bien cette enquête. (L'ordonnance de désignation figure en copie dans les annexes au présent rapport).

Au titre de commissaire enquêteur désigné, je n'ai aucun intérêt, direct ou indirect, lié à la présente opération sur le territoire concerné et ai signé l'attestation ad hoc, jointe

au dossier et adressée à Madame la Présidente du tribunal administratif de Montpellier, j'ai donc accepté cette enquête publique.

Une première rencontre sous forme de prise de contact et d'ordonnancement des modalités de l'enquête a lieu avec Mr l'adjoint au maire chargé de l'urbanisme et Mme la Directrice Aménagement Foncier Urbanisme et le jeudi 23 octobre 2025 à la mairie de Castelnau-d'Oléron.

Cette réunion a permis de déterminer les dates de l'enquête publique dont le début est fixé au mercredi 5 novembre 2025, les jours des permanences, de réaliser l'ébauche de l'arrêté de Mr Le maire et de déterminer les affichages publics et mesures de publicité. De plus au cours de cette séance de travail Mr Le maire adjoint a présenté au commissaire enquêteur les motivations de cette modification n°3, ses objectifs et la composition du dossier.

Visite a été faite des locaux mis à disposition de l'enquête qui se composent :

- D'une salle de réunion au RDC de la mairie (salle du conseil municipal) pour accueillir les permanences du commissaire enquêteur. Salle spacieuse qui permet de recevoir le public dans de très bonnes conditions et d'étaler toutes les pièces du dossier. Elle est pourvue d'un téléphone de conférence et d'un vidéoprojecteur utilisable si besoin.
- D'un bureau au RDC de la mairie pour accueillir le public en dehors des permanences. Ce local est doté d'un ordinateur qui permet une consultation numérique en plus du dossier papier. Situé au sein du service urbanisme, cela garanti la possibilité que des personnes compétentes puissent répondre aux administrés.

Tous les locaux disposent d'un accès PMR ; Un balisage sera mis en place à partir du point d'accueil où le personnel est parfaitement informé du déroulement des permanences et du bureau de consultation du dossier aux heures d'ouverture de la mairie.

L'avis d'enquête-publique réglementaire (format A2 jaune, caractères noirs, titre "avis d'enquête publique" de 2cm de hauteur), visible 24h/24 de 15 jours avant le début de l'enquête jusqu'à la fin de l'enquête est arrêté et validé par le commissaire enquêteur. Les points d'affichages (liste des sites fournis), point lumineux communal, site internet mairie sont proposés et feront l'objet d'un certificat d'affichage signé par l'exécutif territorial.

Ce document a été fourni au commissaire enquêteur et figure infra.

Le commissaire enquêteur souligne la qualité des échanges avec ses interlocuteurs et le soin porté à ses demandes.

Le commissaire enquêteur note la volonté de transparence et les moyens de communication mis en œuvre par la commune de Castelnau-d'Oléron pour s'assurer d'un porté à connaissance des administrés le plus large possible. Un nombre important de points d'affichages en plus de ceux usuellement utilisés dans des locaux administratifs, en particulier dans la zone agricole de la commune.

La liste des PPA consultées est remise au commissaire enquêteur :

- MRAE
- Préfet de l'Aude et DDTM
- Conseil Départemental
- Conseil Régional
- PETR du Pays Lauragais
- Communauté de communes Castelnau-dary Lauragais Audois
- CDPENAF
- Les 3 chambres consulaires
- Le CRPF
- L'INOQ
- SNCF réseau

Le dossier remis à la consultation et au commissaire enquêteur comprend :

- **Document n°0** : Pièces administratives qui comporte les délibérations de prescription de la commune ainsi qu'un dossier dédié aux avis des PPA (avis reçus et réponses envisagées)
- **Pièce n°1** : Rapport de présentation : *le rapport de présentation est un document de 11 pages de grande qualité.* Il est complété par des annexes au nombre de 4 (Pré-diagnostic environnemental, examen au cas par cas, localisation des évolutions, notre d'auto-évaluation)
- **Pièce n°3** : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- **Pièce n°4** : Règlement, ce dossier comporte le Règlement écrit, graphique et les éléments de paysage protégés et changements de destination.
- **Pièce n°6** : Annexes qui sont composées de 4 documents, classement sonore des infrastructures, Obligations légales de débroussaillement, Site patrimonial remarquable et le Zonage assainissement.

Cette numérotation spécifique reprend la numérotation de la composition initiale du dossier du PLU, ce qui explique le fait que l'on passe de 4 à 6.

L'ensemble de ces documents ont été paraphés par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur constate la complétude de ce dossier et n'émet aucune réserve sur le contenu ni sur la forme.

Le registre d'enquête est remis au commissaire enquêteur qui a procédé à son ouverture et l'a paraphé. Le registre est clôturé au terme de l'enquête.

Deux journaux de la presse locale pour les publications de l'avis d'enquête sont choisis : première parution 15 jours avant le début de l'enquête, deuxième parution pour rappel dans la première semaine de l'enquête. (Journaux locaux, La Dépêche et l'indépendant). *Le Service urbanisme a fourni au commissaire enquêteur copie des encarts et justificatifs.*

Mise en place d'une adresse dédiée à l'enquête-publique ouverte pendant toute la durée de l'enquête. Le commissaire-enquêteur à chaque réception de courriel sera en copie et reporterà ceux-ci sur le registre-papier. Pas de registre dématérialisé.

L'enquête publique se déroulera du mercredi 5 novembre 2025 à 8h30 au vendredi 21 novembre 2025 à 17h00.

Les dates et horaires des permanences au nombre de trois sont fixées aux **mercredi 5 novembre 2025 9h/12h, vendredi 14 novembre 2025 9h/12h, vendredi 21 novembre 2025 13h30/16h30.**

Le dossier sera consultable pendant toute la durée de l'enquête publique au sein du service urbanisme dans un bureau dédié accessible aux PMR avec dossier papier et ordinateur pour une consultation numérique aux heures ouvrées de la collectivité.

Les coordonnées du bureau d'étude « Oc'teha » 31 avenue de la Gineste à Rodez 12000, les personnes assurant le suivi de ce dossier se sont tenues à ma disposition en cas de besoin.

Oulera

Il a été porté à la connaissance du commissaire enquêteur lors d'entretiens préliminaires, un travail très suivi avec les services de l'Etat et en particulier de la DDTM ainsi que du département, qualité d'échanges qui transparaît dans les avis donnés qui seront analysés infra.

La phase de préparation est établie de façon méthodique et rigoureuse. La commune de Castelnau-d'Olérargues a mis en œuvre les moyens de communication adéquats pour que la consultation puisse se dérouler normalement dans de bonnes conditions et assure un porté à connaissance le plus large possible.

Le commissaire enquêteur note le grand investissement des agents de la direction urbanisme pour faciliter le déroulement de la consultation.

Présentation et contenu du dossier Objectifs et Évolutions Principales

La Modification n°3 vise à faire évoluer le PLU sur plusieurs points essentiels concernant le règlement écrit, le règlement graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les annexes.

Les principales évolutions envisagées sont :

- Évolutions des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation):
 - Création de l'OAP du site de Narcissou / Donadéry.
 - Modification de l'OAP du site de Narcissou.
 - Modification de l'OAP du Site d'En Matto.
- Reconversion des locaux commerciaux du centre-bourg
- Changements de destination dans les zones agricoles et naturelles.
- Identification du patrimoine bâti, paysager et environnemental à protéger.
- Modification des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions en secteur U2.
- Correction d'erreurs matérielles

Détail des Évolutions

- Création de l'OAP Narcissou / Donadéry

Ce secteur, stratégique en entrée de ville et bordé par le Canal du Midi, fera l'objet d'un nouveau quartier résidentiel intégrant des équipements publics de proximité.

- La création de cette OAP fait suite à la levée d'une servitude de projet qui a expiré en janvier 2023.
- Le développement de ce secteur (19,85 ha total, dont 10,87 ha à vocation résidentielle et 8,98 ha à vocation équipement) est envisagé à moyen ou long terme, après juillet 2030, en cohérence avec le phasage de la ZAC du Vallon du Griffoul.
- L'OAP prévoit une densité minimale moyenne de 25 logements par hectare.
- Les enjeux environnementaux sont intégrés : un pré-diagnostic écologique *de qualité* a identifié des éléments à préserver (haies, arbres remarquables, mare, station d'Ophrys à forme d'araignée), qui feront l'objet d'une identification et de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

- Modification des OAP Narcissou et En Matto

- OAP Narcissou : La modification vise une mise en cohérence du règlement graphique avec les constructions existantes (extension de la zone U2 aux dépens de l'AU3). Elle intègre également la protection d'éléments écologiques (haies, bosquets, arbres remarquables) et corrige l'erreur matérielle concernant les étiquettes des Emplacements Réservés n°2 et n°3 (supprimés lors de la modification n°2).
- OAP En Matto : Les objectifs sont de corriger des erreurs matérielles (vocation en incohérence avec le règlement graphique) et de revoir les conditions d'accès depuis la RD6. L'OAP autorise désormais la création d'un accès direct depuis la RD6, sous conditions spécifiques exigées par le Département (comme l'absence de cisaillement de flux et le raccordement des sorties au giratoire existant).

Sur ce point le commissaire enquêteur note le rapprochement constructif des services de la ville et du département.

- Reconversion des locaux commerciaux (Secteur U1)

Le règlement écrit est modifié pour autoriser, par dérogation à l'interdiction générale dans le secteur U1, le changement de destination d'anciens commerces en logements. Cette mesure, appliquée uniquement au droit des rues et espaces publics identifiés comme ayant perdu leur attractivité commerciale, vise à favoriser le réinvestissement du bâti existant et le renouvellement urbain du centre ancien, où de nombreux locaux sont vacants.

Cette possibilité est susceptible d'améliorer la sobriété foncière et de permettre la réhabilitation de secteurs urbains en déshérence en centre-ville.

- Changements de destination en Zones A et N

- La modification complète l'identification de 19 bâtiments supplémentaires (portant le total à 52) situés en zones agricoles (A) et naturelles (N) pour en

autoriser le changement de destination (par exemple, en gîtes ruraux ou habitations).

Le commissaire enquêteur remarque que ce point peut améliorer la sobriété foncière, permettre de réhabiliter un bâti agricole historique de qualité et de développer des activités nouvelles pouvant conforter les exploitants.

- Cette autorisation est soumise à l'avis conforme de la commission départementale compétente et respecte plusieurs critères (qualité patrimoniale, présence de réseaux, absence de gêne à l'activité agricole, non atteinte au paysage).
- Le règlement écrit corrige également des références réglementaires erronées (L.151-35 remplacé par L.151-11 du Code de l'Urbanisme).

- **Protection du Patrimoine**

- Patrimoine Bâti (L.151-19 CU) : Les 52 bâtiments autorisés à changer de destination sont également identifiés comme patrimoine bâti à protéger, assortis de prescriptions visant à assurer leur conservation.
- Patrimoine Environnemental (L.151-23 CU): De nouveaux éléments écologiques sont identifiés à protéger dans les périmètres d'OAP Narcissou/Donadéry (arbres remarquables, haies, ensembles boisés, mare, station d'Ophrys).
- Secteur U2 : Les règles relatives à l'aspect extérieur sont assouplies dans le secteur pavillonnaire U2 (pas d'enjeux patrimoniaux), proposant de ne pas réglementer les menuiseries.

- **Conformité et Incidences sur l'Environnement**

La Modification n°3 est jugée compatible avec :

- Le SCoT du Pays Lauragais (approuvé le 12 novembre 2018), dont elle respecte les orientations, notamment en favorisant l'urbanisation économe en espace et le réinvestissement du bâti existant.
 - Le SRADDET Occitanie (approuvé le 12 juin 2025).
 - Le SDAGE Rhône-Méditerranée et le SAGE du bassin versant du Fresquel.
- Absence d'Incidence sur l'Environnement Une analyse environnementale a été menée (pré-diagnostic écologique par CERMECO).

- **Absence d'incidence notable sur l'environnement.**

- Aucun nouveau secteur n'est ouvert à l'urbanisation.
- Les objets de la modification n'ont pas d'impact sur les zones Natura 2000, les ZNIEFF, la Trame Verte et Bleue, les zones humides, ou les Plans Nationaux d'Actions, du fait de leur nature ou de leur éloignement.
- Les évolutions des OAP tiennent compte des enjeux écologiques et intègrent des prescriptions visant à préserver le patrimoine environnemental (mare, arbres, haies) et à valoriser les paysages, notamment celui du Canal du Midi (inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO).

Evolution des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées pour **encadrer le développement des secteurs ouverts à l'urbanisation**. Conformément au Code de l'Urbanisme (Articles L151-6 et L151-7), elles doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et comportent des dispositions sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les OAP de Castelnau-d'Arzens visent à :

- **Garantir la qualité des aménagements** réalisés dans le cadre du développement urbain.
- Assurer la **bonne intégration des nouvelles constructions** dans l'environnement communal, en privilégiant la préservation des qualités urbaines et l'intégration paysagère.

Plusieurs grands principes d'aménagement sont communs à l'ensemble des secteurs :

- Proposer un **parcours résidentiel varié** (formes urbaines diverses) dans les secteurs résidentiels, tout en respectant l'identité de la commune.
- Réfléchir à l'aménagement des sites économiques, notamment en termes de desserte, pour **limiter les voiries et éviter les impasses**.
- Développer les **mabilités douces** par l'aménagement de cheminements dédiés, assurant la desserte interne et la connexion avec les espaces environnants.
- Réaliser des aménagements de qualité pour assurer une **intégration paysagère optimale** et une **gestion des franges** des sites.

Les OAP sont les suivantes :

- **1. Site de Sainte-Catherine (env. 5 ha, zone AU4)** : L'objectif est d'intégrer le nouveau quartier résidentiel (AU4) au tissu urbain existant et de gérer les limites avec la zone agricole (Nord). Le maillage viaire est organisé en **bouclage** dans la zone AU4 et en deux impasses à l'Est. L'OAP prévoit une mixité des formes urbaines : habitat pavillonnaire en périphérie/Est et **habitat collectif au centre**. Un espace tampon vert et arboré (servant de cheminement doux) est aménagé en frange Nord.
- **2. Site de Griffoul (env. 19 ha)** : Vise à encadrer des opérations d'aménagement initialement prévues dans le cadre d'une ZAC. Il cherche à intégrer le nouveau quartier résidentiel et à traiter qualitativement les lisières avec les espaces agricoles, incluant des espaces verts pour l'**infiltration des eaux de ruissellement** et des ouvrages de rétention. La desserte interne forme une **boucle pour éviter les impasses**. Mixité de l'habitat (individuel, collectif, semi-collectif) et réalisation de commerces/services. La mise en place d'installations favorisant la **performance énergétique** (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques) est préconisée.
- **3. Site de Picotis (11 ha, zones AU4 et AU0)** : Vocation résidentielle, avec un phasage d'urbanisation (AU4 puis AU0). La desserte interne est organisée en bouclages. Une **coulée verte centrale** est prévue, s'appuyant sur le chemin de Picotis, facilitant l'intégration paysagère et l'infiltration des eaux pluviales. La densité d'habitat varie : plus dense au centre (logements mitoyens ou petits collectifs) et moins dense en franges extérieures (habitat pavillonnaire).

- **5. Site de Narcissou (env. 7 ha/6 ha, zones AU1, AU2 et AU3)** : Vocation principalement résidentielle, avec une emprise réservée aux équipements publics. Priorité aux **logements individuels** près des tissus existants et aux **opérations mixtes** près des équipements publics. La desserte est optimisée par des voies sans impasse. Des aménagements spécifiques (plantations) sont prévus en lisière, notamment près de la voie ferrée, pour servir d'**écrans « sonores »** et limiter les nuisances ferroviaires.
- **6. Site du Chemin d'Entourre (env. 1,86 ha, zone AU4)** : Vocation résidentielle. Mise en place d'une voirie sans impasse, accompagnée de cheminements piétons sécurisés. Une « **coulée verte** » est aménagée en frange Est. L'OAP recherche une **approche bioclimatique** des constructions, favorisant l'orientation sud-ouest/nord-est pour un bon ensoleillement.
- **10. Site de Narcissou / Donadéry (40,25 ha, zones N, U2a, Ue, Aue, AU1, AU2 et AU3)** : Accueillera un futur quartier intégrant besoins en population, équipements, et mobilités, tout en tenant compte des caractéristiques patrimoniales et environnementales. Le développement est prévu à **moyen ou long terme (après juillet 2030)**, suite à la clôture de la ZAC du Vallon du Griffoul. La densité visée est de **25 logements à l'hectare**. Le projet est guidé par la **limitation de la consommation foncière** et l'optimisation des voiries. Une attention particulière est portée à la préservation du Canal du Midi (site classé et SPR).

Sites à Vocation Économique

- **4. Site de Loudes (16 ha, zone AUx)** : Vocation économique. L'organisation du site est complexe en raison du projet de voie ferrée qui le coupe en deux, nécessitant l'aménagement d'une traversée. L'OAP prévoit l'aménagement de **zones tampons végétalisées** de part et d'autre de la voie ferrée pour limiter les nuisances.
- **7. Site d'En Matto** : Vocation **résidentielle (Sud)** et **économique (Nord)**, les deux étant séparés par de nouvelles voies. L'objectif est d'organiser un **maillage viaire performant** (voiries hiérarchisées) se raccordant au giratoire d'En Matto. Le schéma préserve le tissu bocager (ruisseau de la Pommelle) et prévoit des espaces verts de qualité le long de la route départementale.
- **8. Site de Méric**: Dédié à l'accueil d'activités. La desserte doit être performante pour la circulation des **poids lourds** et doit éviter la formation d'impasses. La limite Nord est aménagée par un cheminement doux arboré. Des bandes végétales sont prévues en limite de zones agricoles comme zone tampon.
- **9. Site de Prae Nicolas Appert (133 ha, zone AU2)** : à vocation économique, correspond au **Parc Régional d'Activités économique de Castelnau-dary**. L'OAP s'inscrit dans la continuité du projet initial, qui a déjà permis l'implantation d'un hôtel, d'un restaurant et de la SOCAMIL. Elle s'appuie sur les voiries et carrefours déjà aménagés et sécurisés, et préconise la végétalisation des voiries principales.

Recommandations Générales et Techniques

Pour l'ensemble des OAP, il est fortement recommandé d'utiliser des **essences locales** pour les plantations.

Concernant les bandes végétales tampons, elles doivent disposer d'une emprise suffisante pour constituer un écran de qualité

Le document fournit des listes détaillées d'essences préconisées pour les arbres de première grandeur, les bosquets, les arbres fruitiers, les arbustes et les plantes grimpantes.

1/C/3. Les Avis des PPA (Personnes Publiques Associées)

Les avis constatés des PPA sont :

- MRAE : avis conforme de dispense d'évaluation environnementale
- Région Occitanie : prise en compte du dossier.
- PETR du Pays Lauragais : avis favorable avec des demandes de précisions quant à la prise en compte de l'habitat social.
- Communauté de communes de Castelnau-d'Aude : avis favorable
- Département de l'Aude : Pas d'opposition émise sous réserve de la prise en compte de principes d'accès au réseau routier départemental et au titre de la GEMAPI.
- RTE : En remarque liminaire précise que la modification n°3 ne concerne pas les ouvrages RTE mais rappelle des règles et attentes que certains éléments ou servitudes soient pris en compte dans le règlement du PLU.
- Mr le Préfet de l'Aude pour les services d'Etat et de la DDTM en particulier : pas d'opposition au projet, souligne 6 points positifs et un point de vigilance qui concerne la densité de logement à l'hectare sur le secteur Narcissou/Donadéry.

Ces avis seront détaillés infra.

1/C/4. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

Après concertation et avis du commissaire enquêteur, l'arrêté prescrivant l'enquête publique sur la révision du Règlement Local de Publicité de la commune de Castelnau-d'Aude a été signé par Mr le Maire en date du 10 octobre 2025.

Arrêté du Maire n° 2025 R 0672 du 10/10/2025 prescrivant l'enquête publique sur la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Castelnau-d'Aude :



Ville de Castelnau-d'Aude
DIRECTION URBANISME

DEPARTEMENT DE L'AUDE

ARRETE N° 2025 R 0672 prescrivant l'enquête publique pour la modification n°3 du Plan Local de l'Urbanisme de la Commune de Castelnau-d'Aude

LE MAIRE

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19 et L.153-20;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants;

Vu le décret n°2011-2018 du 29 septembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

Vu l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'aviso d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du code de l'environnement;

Vu l'ordonnance du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,

Vu l'ordonnance du 26 janvier 2017, relative à l'autorisation environnementale,

Vu le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,

Vu l'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 24 janvier 2018 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération du conseil municipal en date du 15 avril 2019 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), portant sur des rectifications matérielles sur le cahier 2 du rapport de présentation et au niveau du règlement graphique, ainsi que sur la mise à jour des annexes,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 2023 approuvant la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu l'arrêté n° 2024 R 0386 en date du 05 juillet 2024, prescrivant la modification de droit commun n°3 du Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Castelnau-d'Aude ;

Vu l'arrêté modificatif n° 2025 R 0431 en date du 11 juillet 2025, prescrivant la modification de droit commun n°3 du Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Castelnau-d'Aude, modifiant la prescription établie par l'arrêté n°2024 R 0386 du 5 juillet 2024 ;

Vu les pièces du dossier de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Castelnau-d'Aude, soumis à l'enquête publique, dûment avisés émis par les personnes publiques associées consultées et la décision de dispense d'évaluation environnementale,

Vu la décision du 12 septembre 2025, n° E25000131/34, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier désigné Monsieur Christian BELONDRADE, Lieutenant-colonel Sapeur-Pompier retraité, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Michel BLAZIN, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

- Reconsidérer les rues ou espaces publics, au droit desquels serait admis le changement de destination d'un ancien commerce en logement. Rappelons que tout changement de destination d'un local commercial est interdit en secteur U1. Cette évolution devra faire l'objet d'un plan de l'aménagement et de renouvellement urbain et d'assurer la préservation des cellules commerciales, uniquement au droit des rues ou espaces publics stratégiques en matière de commerces et services. Ces évolution du règlement écrit pourra, le cas échéant, être accompagnée d'un changement du règlement graphique ?
- Revoir la rédaction du règlement relative aux changements de destination admis en zones agricoles et naturelles, laquelle stipule notamment des références réglementaires erronées (L151.35, au lieu de L151.11 du Code de l'Urbanisme).
- Compléter le règlement régional, et notamment son article 4-3 du Règlement régional des zones protégées et zones de destination, afin de compléter les prescriptions accompagnant l'identification du patrimoine bâti au titre de l'article L151.19 du CU ;
- Compléter le règlement régional, et notamment son article 4-3 du Règlement régional des zones protégées et zones de destination, afin de compléter les prescriptions accompagnant l'identification du patrimoine écologique au titre de l'article L151.23 du CU ;
- En accompagnement de l'évolution apporté à l'OAP en Matto, le règlement écrit sera modifié afin d'ajuster. Ainsi, un arrêté autorise un accès conditionné depuis la RD96 ;

> Mise à jour des annexes, arrêté commun concernant :

- le schéma d'aménagement ;
- l'annexe 2 manquante relative à l'arrêté préfectoral « portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre routières sur le département de l'Aude »
- les Obligations légales de Développement Durable (OLDD) conformément aux articles R.151-53 à 13^e du Code de l'Urbanisme et L13-16-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Le Site Patrimonial Remarquable dont le périmètre a été modifié par arrêté ministériel du 7 décembre 2022

L'ensemble des informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, dont la décision de dispense d'évaluation environnementale de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, sont jointes au dossier et conservées dans les mêmes conditions.

ARTICLE 2 - A été désigné par la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier : Monsieur Christian BELONDRADE, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Michel BLAZIN, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

ARTICLE 3 - Conformément à l'article R123-8 du Code de l'environnement, le dossier de modification n°3 du PLU comprend notamment les pièces suivantes :

- Une note de présentation ;
- La décision de l'autorité environnementale de dispense d'évaluation environnementale ;
- Les observations, propositions et contre-propositions émises par les personnes publiques associées.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête 5 feuilles non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront consultables du mercredi 5 novembre 2025 à 08h30 au vendredi 21 novembre 2025 à 17h00, soit une durée de 17 jours en mairie de Castelnau-d'Aude aux jours et heures habituels d'ouverture rappelés ci-après :

Horaires d'ouverture de la mairie de Castelnau-d'Aude (Cour de la République, BP1100, 11491 CASTELNAUDARY Cedex) : du Lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Le dossier d'enquête public est aussi consultable, pendant toute la durée de l'enquête publique unique, sur le site internet de la Commune : <https://ville-castelnaudary.fr/fr/urbanisme-et-logement/enquetes-publiques>

Le dossier d'enquête public est aussi consultable gratuitement, pendant toute la durée de l'enquête publique, au poste information réservé à cet effet à la mairie de Castelnau-d'Aude (Cour de la République, BP1100, 11491 CASTELNAUDARY Cedex), aux jours et heures habituels d'ouverture.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions :

- Soit, sur le registre d'enquête disponible à la Mairie de Castelnau-d'Aude
- Soit les adresses au commissaire enquêteur par écrit à la Mairie de Castelnau-d'Aude :

Hôtel de Ville
Enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de Castelnau-d'Aude (ne pas ouvrir)
A l'attention de M le commissaire enquêteur
Cour de la République, BP1100
11491 CASTELNAUDARY Cedex

ARRETE

ARTICLE 1 : Il sera procédé à une enquête publique pour le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castelnau-d'Aude, pour une durée de 17 jours consécutifs, du mercredi 5 novembre 2025 à 8h30 au vendredi 21 novembre 2025 à 17h00.

Dès le lancement de cette procédure, les élus de la Commune ont précisé les objectifs poursuivis par la procédure de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit de :

> Evolutions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), afin de :

- Engager une étude globale du secteur de Narcissou, afin de définir le cadre du développement de ce futur quartier stratégique, en tenant compte de sa situation en entrée de ville, de sa limite nord-est dessinée par le Canal du Midi, de l'équipement structurant défini par l'espace Donadery, du nécessaire lien à créer entre ce secteur et les quartiers environnans, du tissu existant, d'un développement programmé de la commune – en lien notamment avec l'urbanisation de la ZAC « Les Vallons du Griffoul », etc. Cela passera par

- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dite « Narcissou – Donadery », notamment au droit de la servitude de projet « Narcissou », afin de définir les principes d'aménagement qui découleront de l'étude évoquée ci-dessus ;

- La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, dite Narcissou :

- Afin de tenir compte de l'analyse globale évoquée ci-dessus (y compris paysagère et environnementale), ainsi que des évolutions requises pour répondre aux besoins en matière d'équipements publics sur ce site, en cohérence avec la suppression des emplacements réservés n°2 et 3 mise en œuvre dans le cadre de la modification de droit commun n°2.

- Cette évolution permettra aussi de corriger une erreur matérielle présente dans le règlement graphique en vigueur : la numérotation des emplacements réservés n°2 et n°3 y figurant toujours, alors que leur suppression a été actée lors la procédure de modification n°2 ;

- Une mise en cohérence du règlement graphique et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, en tenant compte des constructions existantes. Cela se traduira notamment par l'extension de la zone U2, au droit des constructions existantes et par une adaptation de l'OAP en conséquence ;

- Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Méric en Matto, afin de :

- corriger des erreurs matérielles d'affichage sur l'OAP en vigueur : vocation en cohérence avec le règlement graphique, version erronée du règlement graphique intégrée à l'OAP

- revenir les conditions d'accès au secteur depuis la RD6 et de desserte interne, en tenant compte de l'avis technique des services du Département (Direction des routes et des mobilités). Cette évolution pourrait, selon les choix retenus, être accompagnée d'un ajustement du règlement écrit, et notamment de l'article AUx3.

> Modifications du règlement graphique, afin de :

- Compléter modérément l'identification de bâtiments situés en zones agricoles et naturelles pour en autoriser le changement de destination. En effet, il s'avère que certains bâtiments n'ont pas fait l'objet de l'identification requise dans le cadre de la révision du PLU. Or, ce complément d'identification vise à soutenir la valorisation du patrimoine locale, et notamment d'anciens bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation. Les bâtiments faisant l'objet de cette identification au titre de l'article L151-11-2 du CU, feront également l'objet d'une identification au titre de l'article L151.19 du CU, relative au bâti patrimonial à protéger. L'identification de ce bâti au titre de l'article L151.19 du CU sera assortie de prescriptions définies dans le règlement écrit ;

- Procéder à la correction d'erreurs matérielles, faisant notamment suite à la Modification de droit commun n°2, laquelle avait pour objet la suppression d'emplacements réservés. Par erreur, l'Emplacement Réserve n°37 est représenté sur le règlement graphique avec le numéro 36, sur les plans « Nord » et « Sud » ;

- Au droit de l'OAP Narcissou, ajuster les secteurs U2 et AU3 en cohérence avec les constructions existantes ;

> Modifications du règlement écrit, afin de :

- Preciser les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, concernant le secteur U2, secteur pavillonnaire, lequel ne présente pas d'enjeux patrimoniaux. Par conséquent, il est proposé de ne pas réglementer les menuiseries en secteur U2 ;

> Modifications du règlement écrit, afin de :

- Preciser les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, concernant le secteur U2, secteur pavillonnaire, lequel ne présente pas d'enjeux patrimoniaux. Par conséquent, il est proposé de ne pas réglementer les menuiseries en secteur U2 ;

- Soit les adresses communales envoier par courrier électronique, à l'adresse suivante : modificationplus@ville-castelnaudary.fr

Toutes les observations seront publiées, dans les meilleurs délais sur le site internet : <https://ville-castelnaudary.fr/fr/urbanisme-et-logement/enquetes-publiques>

Pour être recevables, toutes les observations, propositions et contre-propositions, quel que soit le support utilisé, devront être déposées avant la clôture de l'enquête publique, le 19 novembre 2025 à 17h30, dernier délai.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête public unique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

ARTICLE 4 - Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Castelnau-d'Aude, pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites et orales, lors des permanences suivantes :

- le mercredi 5 novembre 2025 de 09h00 à 14h00 ;
- le vendredi 7 novembre 2025 de 13h30 à 16h30 ;
- le vendredi 21 novembre 2025 de 13h30 à 16h30,

ARTICLE 5 - Par décision motivée, le commissaire enquêteur peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête.

Tous les observations, propositions et contre-propositions écrites et orales seront transmises à la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête. Des informations sur les projets soumis à enquête publique unique peuvent être demandées auprès de M. Patrick MAUGARD, Maire de la commune de Castelnau-d'Aude, responsable du projet.

ARTICLE 6 - Un avis sera diffusé quinze jours au moins avant le début de l'enquête et, rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête en caractère apparents dans deux bulletins diffusés dans le département de l'Aude, désignés ci-après :

- La Dépêche du Midi

Sur l'ensemble de ces bulletins, l'information sur l'enquête publique sera accompagnée d'un logo indiquant que l'information concerne l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de Castelnau-d'Aude.

Ces affiches sont également disponibles dans les panneaux lumineux et sur le site internet de la commune : <https://ville-castelnaudary.fr/fr/urbanisme-et-logement/enquetes-publiques>

Ces publications seront certifiées par le Maire de la Communauté de Communes et par le Maire de chacune des communes pour leurs affichages respectifs.

Une copie des avis publics dans la presse sera annexée aux dossiers d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

ARTICLE 7 - A l'expiration du délai de l'enquête prévu à Article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur dressera, dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, le procès-verbal de synthèse des observations du public qu'il remet à Monsieur le Maire de Castelnau-d'Aude. Ce dernier dispose de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

ARTICLE 8 - Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre à M. le Maire de Castelnau-d'Aude son rapport et ses conclusions motivées.

Simultanément, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée au Préfet du département et au Directeur du Tribunal Administratif de Montpellier.

Si ce délai de 30 jours ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur, par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.

Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Le rapport et les conclusions motivées seront rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de la Commune : <https://ville-castelnaudary.fr/fr/urbanisme-et-logement/enquetes-publiques> et sur support papier à la

Mairie de Castelnau-d'Avignon (Cours de la République, BP1100, 11491 CASTELNAUDARY Cedex), durant un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

ARTICLE 9 - Au terme de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié, sera approuvé par le Conseil Municipal.

ARTICLE 10 - Les informations relatives à l'enquête publique pourront être consultées sur le site Internet suivant : <https://ville-castelnaudary.fr/fr/urbanisme-et-logement/enquetes-publiques>

ARTICLE 11 - Monsieur le Préfet, Monsieur le Maire et Monsieur le Commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Certifiée exécutoire
Par réception en Préfecture
Le : 14 OCT. 2025
Et par la publication
Le : 14 OCT. 2025
Et par notification
Le :



L'enquête se déroule du 5 novembre au 21 novembre à 17h00. A l'issue le commissaire enquêteur adressera au maître d'ouvrage un rapport de synthèse qui pourra appeler des réponses de sa part avant rédaction des conclusions et avis.

Cet arrêté a été notifié par la mairie de Castelnau-d'Avignon par courriers à Mr le Préfet du département de l'Aude et à la DDTM (Direction départementale des territoires et de la mer - Unité des politiques publiques et des planifications).

1/C/5. Mesures de publicités

Affichage lieux publics et outils numériques et site internet de la commune

PUBLICATION ET AFFICHAGE DE L'AVIS AU PUBLIC LE 29/10/2024

Certificat d'affichage public signé par Mr le Maire de Castelnau-d'Avignon.



Ville de Castelnau-d'Aude

Le Maire,
Conseiller Départemental

Patrick MAUGARD

Direction Aménagement Foncier
Urbanisme

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'AUDE

Castelnau-d'Aude, le 31 octobre 2025

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Objet : certificat d'affichage – avis au public enquête publique pour la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Castelnau-d'Aude.

Nos réf. : PM/FB/2025.259

Je soussigné Patrick MAUGARD, Maire, certifie avoir procédé à l'affichage de l'avis au public prescrivant l'enquête publique pour la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Castelnau-d'Aude, dans les lieux réservés à cet effet et à la vue du public :

Affaire suivie par :

Fatiha BOURREL

Tél : 04.68.94.60.95

Fax : 04.68.94.58.46

urbanisme@ville-castelnaudary.fr

- Grille extérieure de la mairie, cours de la République
- Accueil mairie, cours de la République
- Communauté des Communes, avenue Gérard Rouvière
- Médiathèque, espace Tuffery
- Office de Tourisme, Place de la République
- Centre Intercommunal d'Action Sociale, Cours de la République
- Centre Enfance et Jeunesse, rue Déjean
- Gymnase Le Millénaire, rue Anatole France
- Foyer communal, hameau « des Crozes »
- Services Techniques municipaux, chemin de la Cruzolle
- En Matto, route de Fendeille
- Narcissou, route de Pexiora
- Narcissou-Donaderry – route de Pexiora
- Saint Jean des Plats – 3965 route de la Mandre
- Les Loubatous – 573 route de la Mandre
- La Rouquette Haute – 500 route d'Issel
Co de Lanis – route de Saint Papoul
- Lieudit Baissière – 310 Allée de Vayssières
- Lieudit Notre Dame – Chemin de Notre Dame

Cet avis a été affiché à compter du 16 octobre 2025.

Fait à Castelnau-d'Aude, le 31 octobre 2025, pour servir et valoir ce que de droit.

Le Maire,
Conseiller Départemental

Patrick MAUGARD

Mairie de Castelnau-d'Aude - 22, Cours de la République - BP 1100 - 11491 Castelnau-d'Aude Cedex - France

PUBLICATION ET AFFICHAGE DE L'AVIS AU PUBLIC

AFFICHAGES LE 16/10/2025

MAIRIE – 22 Cours de la République



ACCUEIL MAIRIE – 22 Cours de la République



Communauté des Communes, avenue Gérard Rouvière



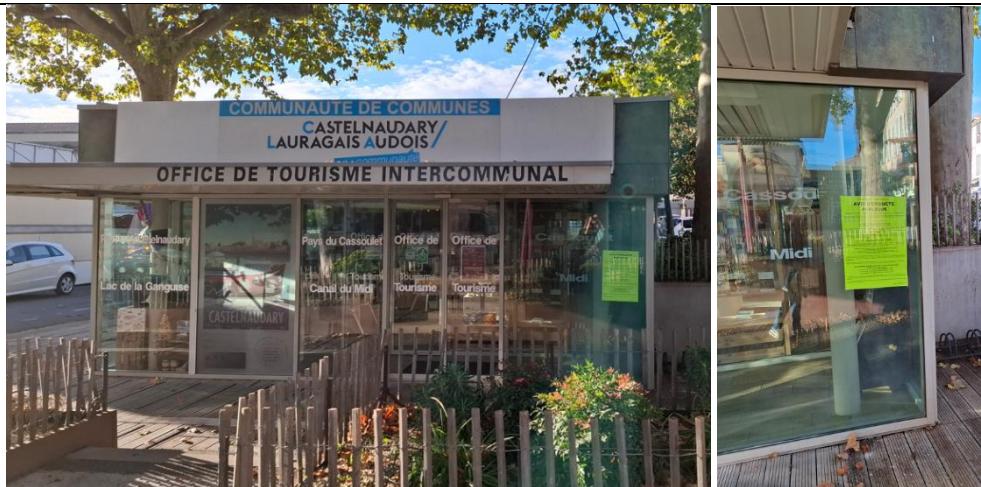
Médiathèque, espace Tuffery



Centre Intercommunal d'Action Sociale, Cours de la République



Office de Tourisme, Place de la République



Espace culturel Jean Valsaque / Centre Enfance et Jeunesse, 41 rue Déjean



Gymnase Le Millénaire, rue Anatole France



Foyer communal, hameau « des Crozes »



Services Techniques municipaux, chemin de la Cruzolle



En Matto, route de Fendeille



Narcissou, route de Pexiora



Donadery, route de Pexiora



Saint Jean des Plats, 3965 route de la Mandre



Les Loubatous, 573 route de la Mandre



La Rouquette Haute, 500 route d'Issel



Co de Lanis, route de Saint Papoul



Lieudit Baissière, 310 Allée de Vayssières



Lieudit Notre Dame, Chemin de Notre Dame

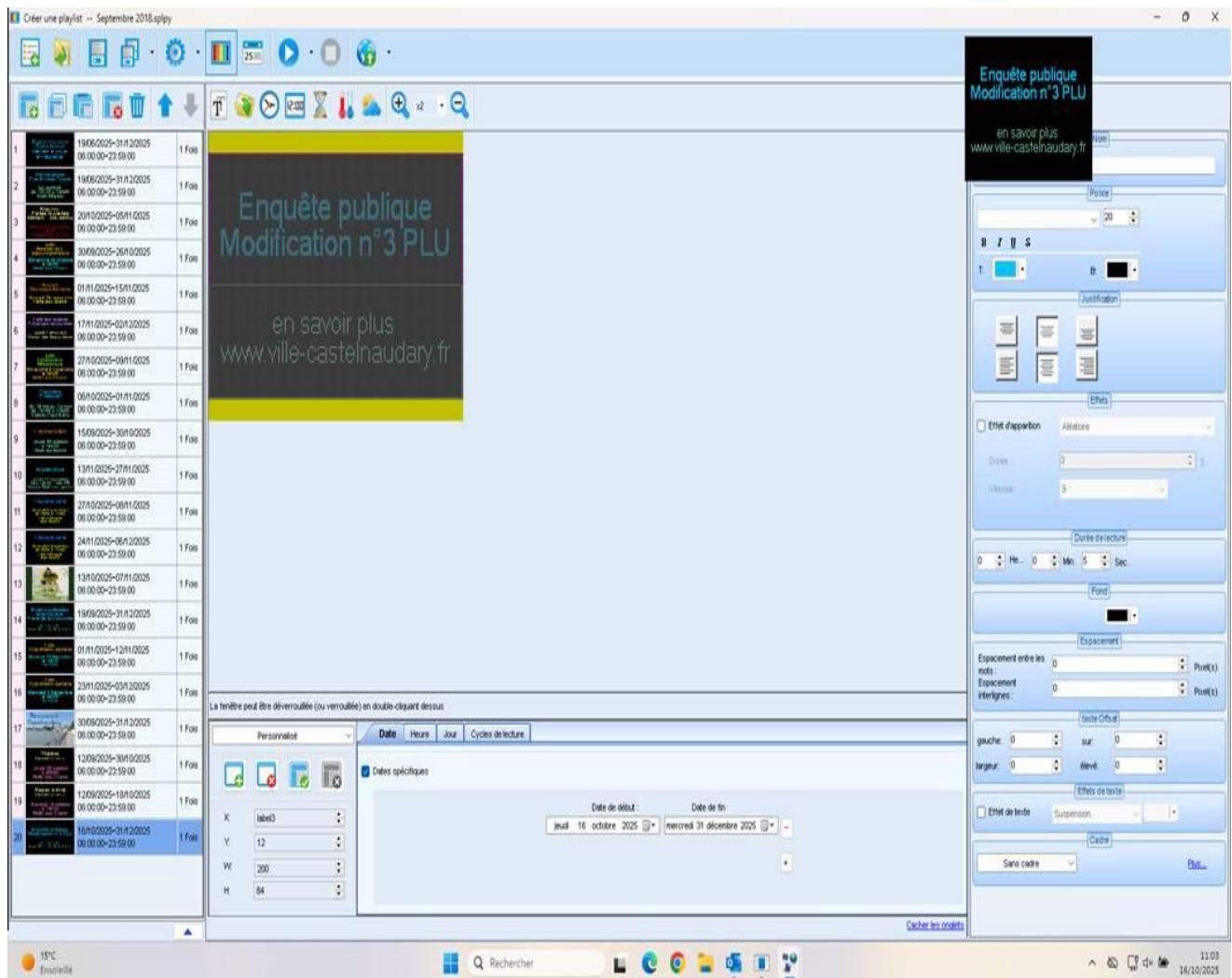


DIFFUSION SITE INTERNET DE LA VILLE A COMPTER DU 16/10/2025 - Page d'accueil du site internet de la Ville de Castelnau-dary et page enquête publique

The screenshot shows the official website of Castelnau-dary. The header features the city's logo and the slogan "Capitale mondiale du cassoulet". The main content area includes a large image of a traditional windmill, news items, and a banner for "OCTOBRE ROSE" events. The footer shows a Windows taskbar.

The screenshot shows a specific page for public consultations on the official website of Castelnau-dary. The page title is "CONSULTATIONS ET ENQUÊTES PUBLIQUES". It lists two ongoing consultations: "Modification N°3 du PLU" and "Modification N°2 du PLU". The right side features a stylized logo of a person's head. The footer shows a Windows taskbar.

DIFFUSION PANNEAU LUMINEUX DE LA VILLE A COMPTER DU 16/10/2025



PARUTION DANS L'INDEPENDANT LE 16/10/2025

► LES ANNONCES

ANNONCES OFFICIELLES ET LÉGALES

Un dépôt dans l'ordre officiel à publier les annonces légales par le biais d'un journal de diffusion régionale et nationale. Conformément à l'Arrêté du ministre de la culture et des médias du 24 juillet 2014 relatif à la publication dans les journaux officiels de la république française d'annonces légales en ligne.

Par arrêté du 10 novembre 2011, relatif à la publication dans les journaux officiels de la république française d'annonces légales en ligne, il suffit que soit fait au minimum, 45,187 € HT pour chaque ligne au rapporteur, et 10,046 € HT pour chaque ligne au destinataire.

Conseil régional, avenue Paul Légerie 86242, Tulle 23227 - midi.legales
Courriel : midi.legales@orange.fr

MARCHÉS PUBLICS

MARCHÉS SUPÉRIEURS A 90 000 €

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Commune de Moulhacq

1 - Bénéficiaires éligibles aux concours qui pour le moins

Commune de MOLTHACQ

1 place de la mairie - 11330 MOLTHACQ

2 - Méthode prévue

Marché à concurrence adaptée de type « concours ». Appel d'offres ouvert.

Délai : 4 mois.

3 - Objectif

Gestion d'un cadre résidentiel avec 26 logements pour personnes âgées et/ou personnes handicapées

Lieu : Moulhacq - 11330 place de la mairie - 11330 MOLTHACQ

4 - Méthode d'attribution des lots :

Sous réserve : A

MIDI.PQR

1 place de la mairie - 11330 MOLTHACQ

Télé : 05 65 75 01 21 au poste de secrétariat Domicile

Les demandes seront reçues dans leurs conditions générales sous le délai de demande.

Adresse de la plateforme de dématérialisation des marchés publics : https://www.midi.pqr.com

5 - Méthode d'évaluation des offres :

Appelation du projet aux offres expérimentées par le moins moins 20%.

6 - Qualité du service : jusqu'à 20%

7 - Pécuniaire : jusqu'à environ 20%

8 - Stratégie d'approvisionnement : mixte et de plancher 10%.

9 - Stratégie financière : 10%

7 - Date d'ouverture prévue des procédures : Le mercredi 11 octobre 2025

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Commune de Moulhacq

1 - Bénéficiaires éligibles aux concours qui pour le moins

Commune de MOLTHACQ

1 place de la mairie - 11330 MOLTHACQ

2 - Méthode prévue

Gestion d'un cadre résidentiel avec 26 logements pour personnes âgées et/ou personnes handicapées

Lieu : Moulhacq - 11330 place de la mairie - 11330 MOLTHACQ

4 - Méthode d'attribution des lots :

Sous réserve : A

MIDI.PQR

1 place de la mairie - 11330 MOLTHACQ

Télé : 05 65 75 01 21 au poste de secrétariat Domicile

Les demandes seront reçues dans leurs conditions générales sous le délai de demande.

Adresse de la plateforme de dématérialisation des marchés publics : https://www.midi.pqr.com

5 - Méthode d'évaluation des offres :

Appelation du projet aux offres expérimentées par le moins moins 20%

6 - Qualité du service : jusqu'à 20%

7 - Pécuniaire : jusqu'à environ 20%

8 - Stratégie d'approvisionnement : mixte et de plancher 10%.

9 - Stratégie financière : 10%

7 - Date d'ouverture prévue des procédures : Le mercredi 11 octobre 2025

Publiez facilement votre annonce légale en quelques clics sur legale-online.fr

Partout en France et Outre-Mer
Attestation de parution en temps réel

www.legale-online.fr
midi.legales
L'EXPERT DES ANNONCES LÉGALES

RAPPEL - AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de Montastruc

Objet : Enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Prévu entre le 14 octobre 2025 et le 30 novembre 2025, le Maire de la commune de Montastruc a procédé l'assentiment pour faire établir une enquête et le rendre à la suite d'un décret portant sur le sujet, dans le cadre de la loi relative à l'aménagement, à l'urbanisme et à l'habitat (LAU) et de la loi relative à l'avenir de l'urbanisation et à l'aménagement du territoire (LAU), dans le respect des règles de participation citoyenne et de l'obligation de consultation préalable à l'élaboration d'un PLU.

Cette enquête publique est organisée afin de mieux l'informer et de lui permettre de prendre des décisions éclairées et équilibrées dans l'intérêt collectif.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU a été déposé au conseil municipal le 14 octobre 2025.

A l'issue de l'enquête publique, le PLU sera validé ou approuvé par décret du Conseil Municipal.

Monsieur Philippe BOZON, adjoint en charge, a été chargé de conduire cette enquête publique pour l'ensemble des citoyens, par le biais d'ateliers participatifs et d'informations régulières sur le site internet de la commune.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Monsieur Jean GRANDJEAN est désigné en qualité de coordinateur supplémentaire pour l'élaboration d'un PLU.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

Le décret d'assentiment pour l'élaboration d'un PLU sera délivré le 30 novembre 2025.

RAPPEL - PARUTION DANS LA DEPECHE DU MIDI LE 09/11/2025

LA DÉPÊCHE Dimanche 9 novembre 2025

CARNETS



RAPPEL - PARUTION DANS L'INDEPENDANT LE 09/11/2025

Avis au Public :



COMMUNE DE CASTELNAUDARY

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Ville de Castelnau-d'Aude

Relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Castelnau-d'Aude

Par arrêté municipal n°2025-0672 du 13 octobre 2025, Monsieur le Maire de Castelnau-d'Aude a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n° 3 du PLU, procédure prescrite par arrêtés municipaux des 5 juillet 2024 et 11 juillet 2025, en vue de son approbation par le conseil municipal.

Cette enquête publique se déroulera pendant une période de 17 jours consécutifs :

DU MERCREDI 5 NOVEMBRE 2025 A 8H30 AU VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025 A 17H00.

Le dossier de modification n° 3 du PLU, et notamment son rapport de présentation, décrit le territoire, explique le projet et évalue les incidences du projet sur l'environnement. L'ensemble des informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête (dont la dispense d'évaluation environnementale émise par l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement) est joint au dossier et peut donc être consulté dans les mêmes conditions.

A cet effet, Monsieur Christian BELONDRADE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Michel BLAZIN, en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par Madame la Présidente du tribunal administratif de Montpellier par décision n° E25000131/34 du 12 septembre 2025.

Le siège d'enquête publique est établi à la Mairie de Castelnau-d'Aude
Hôtel de Ville - Cours de la République - BP 1100 - 11491 Castelnau-d'Aude Cedex

Le dossier, au format papier et numérique, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur seront déposés et consultables à la mairie de Castelnau-d'Aude, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 (17h le vendredi)).

- Le dossier d'enquête publique est aussi consultable, pendant toute la durée de l'enquête :**
- sur le site internet de la commune, à l'adresse : <https://ville-castelnaudary.fr/fr/urbanisme-et-logement/enquetes-publiques>
 - sur un poste informatique réservé à cet effet à la Mairie de Castelnau-d'Aude – service urbanisme
 - Au service urbanisme de la Commune

Le public pourra prendre connaissance des dossiers et consigner éventuellement ses observations, propositions et contrepropositions sur les registres d'enquête ; les adresser par écrit à la Mairie à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur ; ou les adresser au commissaire enquêteur via l'adresse électronique suivante : modificationplu3@ville-castelnaudary.fr.

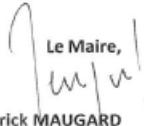
Toutes les observations seront publiées, dans les meilleurs délais sur le site internet : <https://ville-castelnaudary.fr/fr/urbanisme-et-logement/enquetes-publiques> ; et seront recevables jusqu'au vendredi 21 novembre 2025 à 17h00.

- Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, à la Mairie de Castelnau-d'Aude :**
- le mercredi 5 novembre 2025 de 09h00 à 12h00 ;
 - le vendredi 14 novembre 2025 de 09h00 à 12h00 ;
 - le vendredi 21 novembre 2025 de 13h30 à 16h30.

Son rapport et ses conclusions transmis à Monsieur le Maire dans un délai d'un mois à expiration de l'enquête seront tenus à disposition du public à la Mairie et sur le site internet : <https://ville-castelnaudary.fr/fr/urbanisme-et-logement/enquetes-publiques>

Toute information concernant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme pourra être demandée à Monsieur le Maire de la Commune de Castelnau-d'Aude.

A Castelnau-d'Aude, le 10 octobre 2025,


Le Maire,
Patrick MAUGARD

Arrêté du Maire n° 2025 R 0672 du 10/10/2025 prescrivant l'enquête publique sur la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Castelnau-dary (cité supra)

1/C/6. Déroulement de l'enquête (dossier, permanences, locaux, clôture)

Accès du public au dossier d'enquête.

La mairie a mis à disposition pour la consultation du dossier par le public un bureau au rez-de-chaussée tous les jours lors des horaires d'ouverture de la mairie, c'est-à-dire **tous les jours ouvrables de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, excepté le vendredi ou la fin de consultation était à 17h00**.

Ce local est un bureau libre au sein du service urbanisme au RDC de la mairie, derrière l'accueil donc facilement accessible notamment pour les PMR. Il est équipé d'un ordinateur permettant une consultation du dossier en version numérique.

Les agents du service urbanisme sont disponibles pour répondre aux éventuelles questions des administrés.

Le registre comme le dossier ont été paraphés en initial par mes soins et vérifiés régulièrement par les personnels du service, la cheffe du service urbanisme et moi-même lors des permanences.

Aucune pièce manquante, dégradée ou dérobée.

Une adresse ad hoc a été créée par la mairie pour une **gestion dématérialisée des observations**, un suivi quotidien par Mme la directrice de l'urbanisme et son secrétariat. A noter que le commissaire enquêteur est en copie des mails reçus. Ces mails ont été collés dans le registre d'enquête dès leur réception pour être accessibles à tous les visiteurs lors des ouvertures au public et permanences.

Enfin, la mairie a mis le dossier de consultation en ligne sur son site informatique (onglet enquêtes publiques) pour permettre une plus large diffusion de l'information et s'adapter à tous les types de supports de communications. Démarche identique pour tous les documents soumis à enquête publique par la mairie de Castelnau-dary.

Les Permanences

Les permanences se sont déroulées dans une salle de réunion, salle du conseil municipal, du RDC de la Mairie, accessible rapidement à partir de l'accueil. La salle a été réservée pour les 3 dates des permanences, elle dispose d'un accès PMR.

Cette pièce permet une consultation aisée des documents notamment cartographiques et de recevoir plusieurs visiteurs. Si des personnes souhaitaient un entretien confidentiel ou en cas d'affluence, un bureau était également à disposition du commissaire enquêteur.

Les permanences se sont déroulées les :

- Mercredi 5 novembre 2025 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 14 novembre 2025 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 21 décembre 2025 de 13h30 à 16h30

Lors de la première permanence, trois personnes se sont présentées, chacune avec le même type de requête ; Propriétaires de locaux agricoles, ils sollicitent la prise en compte de leur domaine dans le cadre des repérages afin de pouvoir bénéficier des possibilités de réhabilitations, aménagements ou constructions pour leur habitat ou des activités complémentaires telles que la modification n°3 du PLU le prévoit. Leurs demandes ont été consignées dans le registre, le service urbanisme a édité systématiquement un extrait cadastral de leur propriété qui figure en complément de leurs écrits sur le registre.

Lors de la deuxième permanence, trois personnes se sont également présentées ; la première, commerçant sur la Zone d'en Matto qui souhaitait vérifier l'application de l'avis du conseil départemental pour l'accès à ses parcelles et en particulier pour son projet d'aménagement. Deux autres personnes se sont présentées chacune avec le même type de requête, propriétaires de locaux agricoles, ils sollicitent la prise en compte de leur domaine dans le cadre des repérages afin de pouvoir bénéficier des possibilités de réhabilitations, aménagements ou constructions pour leur habitat ou des activités complémentaires telles que la modification n°3 du PLU le prévoit. Les trois demandes ont été consignées dans le registre, le service urbanisme a édité systématiquement un extrait cadastral et plan de situation pour la zone d'en Matto, sur des propriétés qui figurent en complément de leurs écrits sur le registre.

Lors de la 3-ème permanence

Deux personnes se sont présentées ; la première propriétaire de locaux agricoles sollicite la prise en compte de son domaine dans le cadre des repérages afin de pouvoir bénéficier des possibilités de réhabilitations pour loger l'agriculteur, domaine qui fut repéré mais non retenu au titre du principe de précaution face au risque inondation.

La deuxième personne sollicite un changement de zone de sa parcelle déjà écarté en 2016 lors de la révision du PLU.

Leurs contributions et documents remis figurent dans le registre et sont examinés infra.

En dehors des permanences, le dossier et le registre étaient disponibles dans le bureau mis à disposition au sein du service urbanisme. Facile d'accès, derrière le bureau d'accueil, les personnes à mobilité réduite pouvaient s'y rendre sans difficultés.

Aucune contribution dans ce cadre n'a été consignée dans le registre lors de cette période d'accès durant les heures d'ouverture de la mairie au public.

Les requêtes lors des permanences et le peu de remarques reçues, malgré la communication faite par le maître d'ouvrage, ne m'ont pas fait ressentir le besoin de recourir à une réunion publique ni de proposer de prolonger l'enquête.

Par ailleurs aucune remarque n'a été faite sur la durée de l'enquête permise par l'article 123-9 du code de l'urbanisme.

Le dossier paraissant suffisamment clair et étayé, la concertation préalable ayant permis aux personnes qui le souhaitaient de s'exprimer, de plus la large communication de l'enquête publique en de nombreux lieux public y compris dans la zone rurale de la commune, sur le site internet de la ville, dans la presse locale et sur le mur numérique communal, permettant à ceux qui l'auraient souhaité d'en être informé, de se présenter ou de s'adresser au commissaire enquêteur par voie numérique, postale ou lors des permanences..

Aucune remarque n'a été faite sur les locaux mis à disposition pour l'organisation de l'enquête et sur les conditions de déroulement de l'enquête.

Courriers reçus par le commissaire enquêteur.

Les Courriers reçus par le Commissaire Enquêteur sur l'adresse mail dédiée sont intégrés en page 7,8 et 9 du registre de consultation à destination du public dès leur réception (documents qui figurent en annexes du rapport en leur intégralité) :

- Courrier émanant de Mme Sophie Guidoni, Sté SIGEO, prestataire intervenant pour le gestionnaire de réseaux RTE. Ce courrier souligne en propos liminaires que le dossier soumis à la consultation n'impacte pas les ouvrages RTE mais communique des éléments qui doivent être pris en compte dans la prochaine révision du PLU. (Courrier en annexes), ce courrier figure dans les réponses des PPA et non dans le registre ;
- Courrier de Mr Dominique GELI reçu le 16/11/2025 à 10h43. Mr Geli souhaite que soit réexaminé le fait que dans le repérage réalisé le « Domaine la Terrade » n'ait pas été retenu au regard du principe de précaution du fait de sa situation en zone risque inondation. Le domaine se situe dans le périmètre du ruisseau « le Tréboul ». (Courrier en annexes), ce courrier figure dans le registre à partir de la page 7.

Clôture de l'enquête publique :

L'enquête publique relative à la révision du règlement local de publicité de la commune de Castelnau-d'Oléron est clôturée le vendredi 21 novembre 2025 à 17h00 en conformité avec l'arrêté n° 2025-672 de Mr le maire de Castelnau-d'Oléron prescrivant l'enquête.

Le registre d'enquête publique a été clôturé par mes soins à l'issue du dernier jour de l'enquête soit le lundi 24 novembre 2025 à 9h00, en présence de Mme la directrice de l'Urbanisme et de Mr l'adjoint au maire délégué à l'Urbanisme.

Le registre comporte les commentaires et requêtes des personnes reçues lors des permanences ainsi que les courriers reçus et documents remis au commissaire

enquêteur, intégrés dès leur réception afin qu'ils puissent être portés à connaissance du public durant les journées de consultation.

De même ont été intégrés des plans cadastraux pour les parcelles et domaines évoqués par les contributeurs avec le concours des personnels du service urbanisme ce qui a permis au commissaire enquêteur une bonne compréhension des remarques.

Le registre a été clôturé par mes soins à l'issue des délais de l'enquête le jour ouvré qui a suivi soit le lundi 24/11/2025.

Le registre comporte 8 contributions et 3 courriers. Le courrier reçu au titre de RTE provenant de Mme Sophie Guidoni, SIGEO, a lui été intégré dans le dossier concernant les réponses des PPA.

Seules les pages 1 à 11 ont été utilisées, les autres ont été biffées par mes soins.

Le registre n'a fait l'objet d'aucune contribution en dehors des permanences lors des ouvertures au public, il ne comporte aucune rature ou dégradation. Il a été régulièrement vérifié et enrichi en tant que de besoin par les personnels du service urbanisme.

Le dossier de consultation mis à disposition, régulièrement vérifiée par les agents du service urbanisme et par mes soins lors des permanences, est complet sans ratures, ni dégradations.

L'ordinateur portable mis à disposition de la consultation, était en place également lors des permanences avec un vidéoprojecteur, a toujours fonctionné et connecté au réseau.

1/D. Observations des PPA et du public pour la modification n°3 du PLU

1/D/1. Avis synthétique des PPA

Les PPA consultées sont :

- MRAE
- Préfet de l'Aude et DDTM
- Conseil Départemental
- Conseil Régional
- PETR du Pays Lauragais
- Communauté de communes Castelnau-dary Lauragais Audois
- CDPENAF
- Les 3 chambres consulaires
- L'INOQ
- SNCF réseau
- Le CRPF

Les avis reçus des PPA sont :

- MRAE : avis conforme de dispense d'évaluation environnementale
- Région Occitanie : prise en compte du dossier.
- PETR du Pays Lauragais : avis favorable avec des demandes de précisions quant à la prise en compte de l'habitat social.
- Communauté de communes de Castelnau-dary Lauragais Audois : avis favorable
- Département de l'Aude : Pas d'opposition émise sous réserve de la prise en compte de principes d'accès au réseau routier départemental et au titre de la GEMAPI.
- RTE : En remarque liminaire précise que la modification n°3 ne concerne pas les ouvrages RTE mais rappelle des règles et attentes que certains éléments ou servitudes soient pris en compte dans le règlement du PLU.
- Mr le Préfet de l'Aude pour les services de l'Etat et de la DDTM en particulier : pas d'opposition au projet, souligne 6 points positifs et un point de vigilance qui concerne la densité de logement à l'hectare sur le secteur Narcissou/Donadéry.

1/D/2. Analyse avis des PPA

- **Mr Le Préfet de l'Aude en date du 10 novembre 2025 a fait part de son analyse sur le projet de modification n°3 du PLU de Castelnau-dary.**

Mr le préfet souligne, et c'est au sens du commissaire enquêteur un élément positif, **le dialogue constructif mis en œuvre entre la mairie de Castelnau-dary et les services de l'Etat, en particulier avec le DDTM**, ce qui permet d'avoir une vision partagée de l'évolution de l'urbanisation de ce territoire.

Il y est également souligné la nécessité légale de mettre en conformité le PLU avec le SRADDET révisé avant le 22 février 2028.

Mr le préfet souligne l'ambition qualitative portée par l'OAP Narcissou / Donadéry mais recommande d'optimiser la densité du quartier en matière de logements en tendant vers 40 logements / ha.

Cette densité si elle optimise l'artificialisation des sols ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie des futurs résidents.

Mr le Préfet recommande également que la prochaine modification ou révision du PLU intègre une OAP spécifique aux mobilités douces.

Cette démarche n'est pas spécifique à la commune de Castelnau-dary et découle du bon sens, du mieux vivre ensemble mais également au sens de la sécurité des usagers en zone urbaine, cela vise aussi à décarboner les déplacements.

Au courrier de Mr le Préfet est joint une note technique rédigée par la DDTM qui étaye encore davantage l'avis des services de l'Etat. La DDTM souligne que cette modification n°3 « apporte des ajustements bienvenus pour la modernisation et la sécurité juridique du PLU »

La DDTM porte son analyse sur l'évolution des OAP puis sur les modifications réglementaires.

| OAP concernée | Objet de la modification | Analyse de l'État (Points clés) |
|--|--|---|
| OAP n°10 : Narcissou / Donadéry (Création) | Définir les principes d'aménagement du futur quartier. | Point positif : Vision à long terme (phasage post-2030), ambition paysagère forte (lien avec le Canal du Midi, SPR) et mixité fonctionnelle (équipements). Point de vigilance (Majeur) : Densité (25 log/ha), jugée insuffisante (voir Partie 3). |
| OAP n°7 : En Matto (Modification) | Revoir les conditions d'accès depuis la RD6. | Point positif : Prise en compte de l'avis technique du Département. La nouvelle rédaction encadre strictement cet accès (unique, tangentiel, sous réserve d'autorisation), ce qui améliore la sécurité routière. |
| OAP n°5 : Narcissou (Modification) | Ajuster les zonages U2/AU3 et assurer la cohérence. | Point positif : Mise en cohérence nécessaire. L'essentiel de cette OAP est désormais intégré et remplacé par la vision d'ensemble de la nouvelle OAP n°10. |

Le commissaire enquêteur prend note de la présence de 3 points positifs, un par OAP commentée dans son analyse :

- OAP n°10 : souligne le phasage post 2030, l'ambition paysagère et la mixité
- OAP n°7 : la DDTM met en avant la prise en compte des demandes du Conseil Départemental concernant la sécurisation du RD6 dans la zone d'en Matto.
- OAP n°5 : les ajustements proposés permettent une mise en cohérence essentielle avec l'intégration dans l'OAP n°10.

Par contre un point de vigilance est acté qui concerne la densité de logement sur l'OAP n°10, la commune privilégie « un minimum de 25 logements à l'hectare » (page 18 du document 3 OAP et page 42 du document 1.1 Rapport de présentation, en se basant sur sa conformité au PLU et au SCOT. Si la DDTM considère que le phasage est cohérent puisqu'il permet d'achever la ZAC de Griffoul, elle recommande que la densité de logement pourrait être supérieure et viser 40 logements à l'hectare.

Sur ce point le commissaire enquêteur demandera à la collectivité de s'exprimer.

| Modification | Objet | Analyse de l'État |
|---------------------------|--|---|
| Zone U1 (Centre-ville) | Autoriser le changement de destination des RDC commerciaux en logements. | Point positif : Outil pragmatique de lutte contre la vacance commerciale dans les rues où l'activité est jugée perdue. Permet la reconquête résidentielle du centre et la création de services (garages). Vigilance : Cette souplesse mal accompagnée peut affecter les axes commerciaux vitaux de la centralité. |
| Zones A et N | Compléter l'identification de bâtiments pour autoriser le changement de destination. | Point positif : Action directe de sobriété foncière. Elle permet la réhabilitation du bâti existant, évite la création de friches et limite la consommation de nouveaux espaces agricoles ou naturels pour l'habitat. |
| Corrections d'erreurs | Suppression des ER n°2 et 3, correction ER n°37. | Point positif : Indispensable pour améliorer la sécurité juridique et la lisibilité du PLU pour les pétitionnaires. |

La DDTM souligne positivement les modifications apportées en centre-ville sur les modifications de destination des RDC commerciaux, l'identification de bâtiments notamment en zone agricole pour changer leur destination ce qui pourra avoir une action directe sur la sobriété foncière.

Par ailleurs dans cette note technique la DDTM demande d'identifier une trame « vert foncé » afin de sécuriser juridiquement le document.

La DDTM rappelle à la Mairie de Castelnaudary d'intégrer dans sa révision à venir du PLU une OAP thématique concernant les mobilités douces.

Le commissaire enquêteur souhaite que la collectivité puisse s'exprimer sur ce point qui au regard du temps d'analyse nécessaire semble plutôt concerner la révision du PLU à venir..

- Avis MRAE

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAE, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis conforme qui suit :

Article 1^{er}

Le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Castelnaudary (Aude), objet de la demande n°2025 - 015112, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La MRAE communique donc un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale sur le projet de modification n°3 du PLU de Castelnaudary.

L'absence de remarque conforte le projet de modification du n°3 du PLU.

- Avis CDPNAF

La DDTM a fait savoir au porteur de projet Le passage en CDPENAF n'est pas obligatoire réglementairement parlant pour les évolutions prévues (évolutions OAP, évolutions réglementaires en zone U, changements de destinations). (confer échanges en pièces annexes).

L'absence de saisine et donc de remarque conforte le projet de modification du n°3 du PLU.

- Avis Région Occitanie

La Région Occitanie s'est contentée d'un accusé de réception en date du 11 juillet 2025 avec transmission la Direction Adaptation au changement climatique, Planification territoriale, Habitat, Nature, Eau, Engagement pour traitement ;

C'est donc un avis favorable tacite au sens du commissaire enquêteur. Ce procédé est constaté sur plusieurs enquêtes publiques et cela peut paraître dommageable concernant les documents d'urbanismes dont il pourrait être intéressant que la collectivité régionale se prononce sur la conformité avec le SRRADDET.

- Avis PETR (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais) du Pays lauragais qui comporte 4 communautés de communes sises sur 3 départements.

Le PETR a émis **un avis favorable** assujetti de 3 recommandations :

- que le rapport de présentation précise quelle est la part du logement social dans la production de logements estimée sur la période 2018-2030, soit 1 068 logements au total ;
- de fixer une disposition dans l'OAP Narcissou/Donadéry précisant qu'elle comportera du logement social, quitte à attendre la prochaine révision générale du PLU pour préciser le quota, étant précisé que le futur SCoT, applicable dès avant 2030, reconduira très probablement la prescription actuelle en matière de création de logements sociaux.

Il conviendrait d'une part de préciser dans le rapport de présentation quelle est la densité moyenne des secteurs d'extension et de requalification urbaine, et d'autre part de relever la densité projetée pour l'OAP Narcissou/Donadéry si nécessaire. L'attention de la commune est attirée sur le fait que le futur SCoT projette d'augmenter les fourchettes de densité pour toutes les strates de communes, y compris la centralité sectorielle. L'effort de densité devra se conjuguer avec des orientations visant l'adaptation au changement climatique du bâti et des espaces urbains, en lien avec la démarche Trajectoire d'Adaptation du Changement Climatique Territorial (TACCT) du PETR.

Si ces trois remarques ne remettent pas en cause l'avis favorable de l'intercommunalité, le commissaire enquêteur souhaitera connaitre la position de la commune de Castelnau-d'Aude sur ces points.

- **Avis Communauté de commune Castelnau-d'Aude Lauragais Audois**

A noter que l'avis de la Communauté de commune Castelnau-d'Aude Lauragais Audois est émis à la suite d'une réunion, tenue le 5 juin 2025, mettant en présence les PPA ce qui tend à démontrer la volonté de dialogue constructif de la mairie sur ce dossier.

La communauté de communes émet un avis favorable sans réserve au projet de modification n°3 du PLU de Castelnau-d'Aude.

- **Avis du Département de l'Aude.**

Il s'agit d'un avis très technique qui porte essentiellement sur les conditions d'accès et de connections au réseau routier départemental dans les zones des OAP « En Matto » et

« Narcissou/Donadéry » et accessoirement sur les ouvrages de collecte des ordures ménagères et au titre de la gestion des eaux pluviales.

Ce courrier s'il ne donne pas de façon explicite un avis favorable au projet, ne marque aucune opposition au projet de modification et ne fait état que de remarques qui marquent sa volonté des sécuriser la circulation et d'éviter des accidents notamment en évitant les cisaillements.

Le commissaire enquêteur prend note des éléments de réponse du bureau d'études mais souhaite qu'ils soient repris par la mairie de Castelnau-d'Àuby en réponse à sa remarque.

3 –Tout accès sur la RD 6113 et la RD 6313 est interdit. L'accès sur les RD 33, RD 6, RD 623 et RD 624 est interdit lorsque la parcelle est desservie par une autre voie. Au droit de la RD6, le secteur d'en Matto fait l'objet d'un OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) ; un nouvel accès à la RD 6 est ici exceptionnellement autorisé sous réserve que le projet soit compatible avec l'OAP.

Création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OA P) du site de Narcissou / Donadéry

À l'entrée du site (route de Pexiora, depuis le giratoire Donadéry), un tourne à gauche surdimensionné, aujourd'hui peu fonctionnel, nécessite une requalification pour « dessiner l'entrée de ville » et sécuriser l'accès au Domaine, tout en tenant compte de la vocation de délestage des poids lourds que revêt la RD33.

Le carrefour avec la RD6313 présente un déficit de lisibilité et de sécurité, notamment en raison de la circulation importante de poids lourds sur cet axe de transit ;

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Site d'En Matto

Modification des conditions d'accès depuis la RD6 et de desserte interne

Le projet vise à créer un accès direct depuis la RD6 vers le site d'En Matto; afin de favoriser l'accueil d'entreprises. Toutefois, les dispositions réglementaires actuellement en vigueur dans le Plan Local d'Urbanisme — notamment l'OAP du site d'En Matto et le règlement écrit ne permettent pas la réalisation de cet accès.

Cette évolution prévoit notamment l'intégration d'un accès direct depuis la RD6, dont la localisation de principe est indiquée sur l'OAP. Dans le même temps, la contre-allée longeant la RD6 ainsi que ses deux raccordements à la voirie secondaire sont supprimés.

L'OAP précise également que l'accès sera autorisé à conditions d'une absence de cisaillement de flux.

RD concernée(s) : RD 6, 623 et 33

Incidence : L'accès proposé pour la desserte de l'OAP d'En Matto n'aura pas d'incidences néfastes sur la circulation, étant donné que l'accès ne permet pas le cisaillement de la voirie départementale, sera en sens unique, la sortie du site étant reliée au giratoire existant.

Prescriptions communes :

Les ouvrages de collecte des ordures ménagères devront être déconnectés du domaine public routier départemental, évitant ainsi tout stationnement d'engin de collecte sur la voirie départementale et toute dissémination de déchets dans l'emprise des dépendances.

Les projets ne doivent pas aggraver l'écoulement des eaux pluviales dans le fossé dû à l'imperméabilisation des sols.

Les dessertes des projets devront être présentées en amont aux services du Département de l'Aude permettant la délivrance d'une permission de voirie.

Sites de Meric et Narcissou/Donadery :

Les accès depuis les RD 623 et 33 devront être soumis au Département de l'Aude.

La desserte du site de Meric peut présenter un caractère accidentogène au regard du manque de visibilité relevé au droit des carrefours proposés. Le raccordement sur les giratoires existants doit être privilégié pour l'accès à ce site.

✓ Au titre de l'unité Hydraulique / GEMAPI :

Rapport de présentation, § « Compatibilité avec les normes supra-communales s'appliquant sur la commune » : il n'est pas fait mention du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Rhône Méditerranée 2022-2027, avec lequel, à l'instar du SDAGE, la modification n°3 de droit commun doit être compatible

Gestion des eaux pluviales : les aménagements proposés ne doivent pas, par leurs rejets pluviaux, aggraver (érosion, inondation) la situation des infrastructures départementales, comparativement à l'état initial, et ce jusqu'à des occurrences de pluie *a minima* centennales.

Analyse des avis des PPA

Il convient de noter qu'aucun avis n'est défavorable ce qui est un point fondamental et qui souligne l'engagement de concertation préalable de la commune tel que c'est souligné en particulier dans le courrier de Mr le Préfet de l'Aude et la cohérence du projet.

Il est toutefois dommage qu'aucun organisme consulaire n'ait répondu car plusieurs points sont susceptibles de les intéresser comme la démarche d'identification sur la zone rurale au profit du soutien d'activités agricoles mais aussi de questionnements de ressortissants sur les aménagements possibles ou attendus en zones commerciales ou industrielles.

Le commissaire enquêteur regrette également l'absence d'avis formel de la Région en particulier au regard du SRRADETS dont elle est responsable et qui par ailleurs est respecté par le projet de modification.

Plusieurs points cependant se dégagent de ces avis et qui appellent une réponse de la collectivité avant l'approbation du document définitif même s'ils ne remettent pas en cause le projet et son équilibre :

- Le coefficient de densité de logement sur l'OAP « Narcissou/Donadery » soulevé par la DDTM et le PETR
- La clarification de la légende du schéma de l'OAP 10 , zone « vert foncé »
- Le nombre de logements sociaux soulevé par le PETR
- Anticiper une OAP « mobilités » transversale pour connecter l'ensemble du territoire.

Sur ce dernier point, le commissaire enquêteur suggère que cela soit intégré à la prochaine révision du PLU qui doit intervenir avant le 22 février 2028, action qui exige réflexion et temps pour la mettre en œuvre ainsi qu'une large concertation que le dossier actuel ne peut intégrer.

- Les questionnements du Département en particulier sur les accès au réseau départemental, faire mention du PGRI Rhône-méditerranée 2022-2027 et prendre en compte les ouvrages de collecte des ordures ménagères qui devront être déconnectés du réseau routier départemental.

Le commissaire enquêteur souligne la nécessité pour les deux collectivités de travailler sur ces points en commun, ce qui semble être le cas, de même les orientations du conseil départemental sur les connections au réseau routier départemental semblent avoir été prises en compte.

Observations du public et analyse

Les permanences :

- Mercredi 5 novembre 2025 de 9h00 à 12h00, les personnes suivantes se sont présentées :

Mr Christian WINTERHALER, domicilié chemin Co de Faure : souhaite que le domaine de Faure soit intégré au projet de modification n°3 du PLU et fasse l'objet d'un repérage ce qui permettrait d'effectuer des travaux sur les bâtiments.

*Je souhaitais que le domaine Co de Faure et dans
des intérieurs faire parti de la prochaine modification
du PLU. Christian WINTERHALER
1030 chemin Co de Faure . 11000 CASTELNAUDARY
Parcelle 122 . Secteur 201.*

Cette demande paraît être conforme avec les objectifs de l'identification des bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

Le commissaire enquêteur sollicite la position communale sur cette demande.

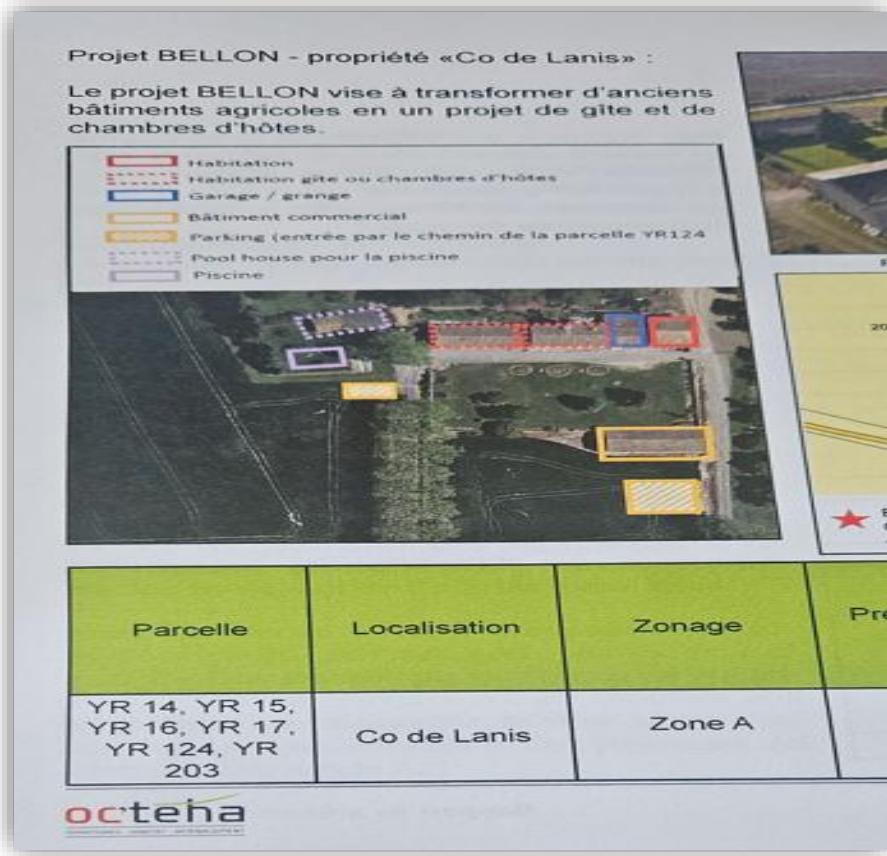
Mr Roger Cros domicilié 1 place des cordeliers à Castelnau-dary : souhaite que le domaine Saint Andrieu soit intégré au projet de modification n°3 du PLU et fasse l'objet d'un repérage ce qui permettrait d'effectuer des travaux sur les bâtiments.



Le commissaire enquêteur a signalé à Mr Cros la difficulté que l'absence de réseau AEP peut constituer dans sa demande qui paraît être conforme avec les objectifs de l'identification des bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

Le commissaire enquêteur sollicite la position communale sur cette demande.

Mme BELLON Domaine des Bellon : souhaite que le domaine des Bellon soit intégré au projet de modification n°3 du PLU et fasse l'objet d'un repérage ce qui permettrait d'effectuer des travaux sur les bâtiments. Mme BELLON a un projet de développement de ses hébergements et activités.

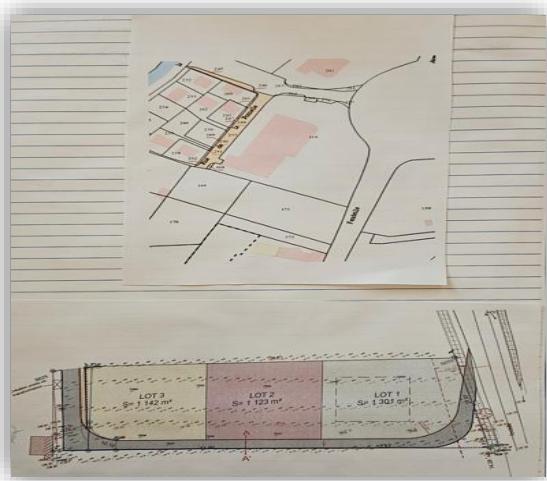
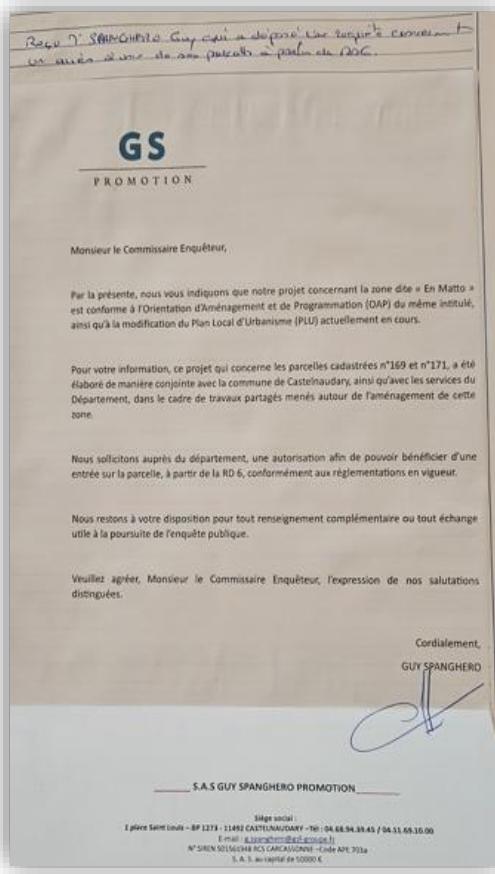


Ce domaine a fait l'objet d'un repérage par la mairie de Castelnau-d'Àuby et figure dans les documents soumis à la consultation. Le projet est connu des services de la mairie de Castelnau-d'Àuby.

Le commissaire enquêteur sollicite la position communale sur cette demande.

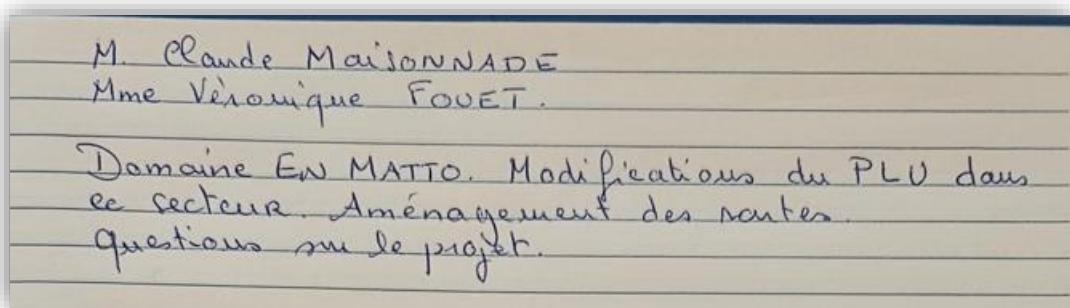
- Vendredi 14 novembre 2025 de 9h00 à 12h00, les personnes suivantes se sont présentées :

Mr Guy Spanghéro, SAS Spanghéro Promotion, souhaite vérifier les conditions d'accès à partir du RD6 à son terrain situé dans la zone d'en Matto dans les conditions définies par le conseil départemental.



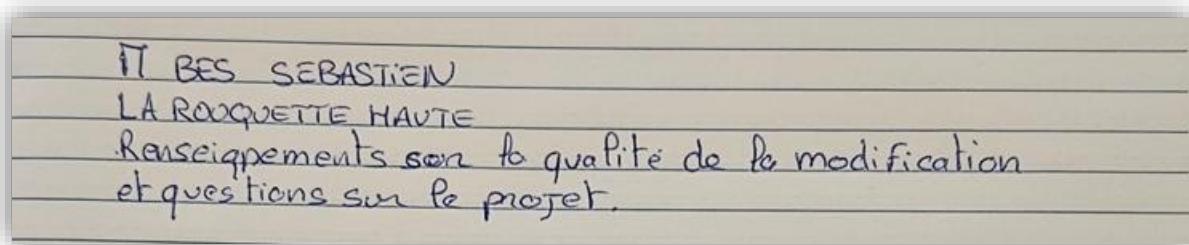
Cette demande semble prendre en compte les prescriptions du Conseil Départemental et être conforme aux objectifs de sécurité routière recherchés en permettant un accès au projet mais pas de sortie sur la voirie départementale (RD6) afin d'éviter tout cisaillement et donc un risque d'accident. Le pétitionnaire indique avoir travaillé son projet avec les services des deux collectivités départementale et communale.

Mme Véronique FOUET et Mr Claude MAISONNADE, propriétaire de terrains sur la zone d'en Matto, sont venus pour connaître les règles applicables à leurs propriétés en matière d'accès, de constructibilité et d'espaces verts.



Ce point n'amène aucun commentaire du commissaire enquêteur et n'attend aucune réaction de la part de la collectivité.

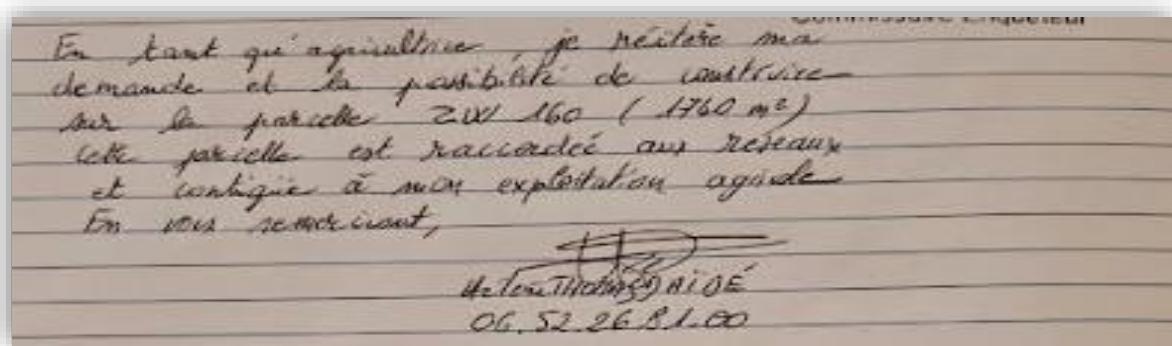
Mr Bes Sébastien domicilié domaine de la Rouquette Haute, souhaite savoir si son domaine a fait l'objet d'un repérage et quelles sont les règles de constructions applicables.



Ce domaine a fait l'objet d'une prise en compte par la mairie de Castelnau-d'Oléron et figure dans les documents (dossier de présentation page 81) soumis à la consultation et n'appelle aucun commentaire du commissaire enquêteur et de la collectivité.

- Vendredi 21 décembre 2025 de 13h30 à 16h30, les personnes suivantes se sont présentées :

Mme Thomas-Daïdé Hélène domiciliée 4 allées du Niger 31000 Toulouse et exploitante agricole lieu-dit Vayssieres, chemin du Co de Faure à Castelnau-d'Oléron. Mme Thomas Daïdé sollicite un changement de zone pour sa parcelle ZW 160 contiguë à son domaine agricole. Cette demande a déjà été formulée en 2016 et non retenue. Cette personne souhaite y établir soit une habitation soit un local agricole en lien avec son exploitation actuelle de culture de lavandin bio.



Le commissaire enquêteur a fait remarquer à Mme Thomas Daïdé que cette modification de classement n'entre pas dans le champ de la modification n°3 du PLU mais relève d'une révision du PLU, action qui doit intervenir avant 2028.

Le commissaire enquêteur sollicitera l'avis de la collectivité.

Mr Dominique Géli sollicite une demande de changement de destination des bâtiments de son domaine de la Terrade afin de pouvoir transformer le bâtiment en habitation pour l'exploitant ce qui lui permettrait de résider sur place, à proximité donc des serres maraîchères photovoltaïques, terrains maraîchers et chambres froides. Le domaine a été identifié lors de l'étude, page 84 du document de présentation. Cependant le domaine n'a pas été retenu **par principe de précaution** par la collectivité du fait du risque inondation. Mr Géli, au regard d'arguments exposés dans son courrier, dans son dépôt de contribution sollicite un réexamen de ce rejet.

*Ma demande concerne la possibilité de transformer
un bâtiment agricole (bâtière du XVI^e-XVII^e) en logement
pour le chef d'exploitation agricole Jean-Baptiste Géli,
mais également sa personne sur place de justifier son
activité professionnelle de cultures maraîchères sous
serre et de plein champ (cultivation de légumes,
recettes et surveillance des cultures (surveillance))
Sur le domaine de La Terrade et sur la même
parcelle que celle du bâtiment faisant l'objet de
ma demande, résident plusieurs familles : nous-mêmes,
M et Mme L'Hélyonarch, M. Larielos, Mme Delaune et
la mairie de nos soins. Nous faisons également partie
d'une famille recevant 16 fermières. En pleine saison ce
sont 20 à 30 personnes qui vivent sur place.
Le bassin versant du Tréboul a été fortement
réaménagé par la création de bassins de rétention en
aval du ruisseau de Fendelle et par les aménagements
dans la ville en aval de La Terrade.
Si des travaux étaient autorisés, ils seraient exécutés en
conformité avec les prescriptions du PLU de cette zone.
Dominique Géli*

M. Géli

Projet GELI - propriété «La Terrade»

Le projet GELI vise à réhabiliter un ancien bâtiment agricole pour la création d'un gîte.



Le domaine de Mr Géli est situé en bordure du ruisseau « le Tréboul », la révision du PPRI intègre ce secteur en risque modéré (enveloppe bleu ciel), Mr Géli signale que des travaux avec

des bacs de rétentions ont été réalisés sur le ruisseau de Fendeille qui alimente le Tréboul et donc qui peuvent minorer les crues et qu'en 2020 le domaine n'a pas été inondé.

Le commissaire enquêteur sollicite l'avis de la collectivité en la matière sans méconnaître que la position d'autres services dans le cadre de l'élaboration et de l'application du PPRI pourraient être fondamentales.

Les courriers reçus par le commissaire enquêteur sur l'adresse dématérialisée :

- Courrier émanant de Mme Sophie Guidoni, Sté SIGEO, prestataire intervenant pour le gestionnaire de réseaux RTE. Ce courrier souligne en propos liminaires que le dossier soumis à la consultation n'impacte pas les ouvrages RTE mais communique des éléments qui doivent être pris en compte dans la prochaine révision du PLU. (Courrier en annexes)

Le courrier de RTE figure dans les pièces annexes et ne s'applique pas à la présente consultation tel que précisé dans les propos liminaires du rédacteur. Il vise une prochaine révision du PLU afin de tenir compte les points jugés incontournables ou réglementaires par RTE.

Remarque du commissaire enquêteur : il s'agit d'un courrier type ne s'appliquant pas à la présente consultation.

- Courrier de Mr Géli .

Courrier de Mr Dominique GELI reçu le 16/11/2025 à 10h43. Mr Géli souhaite que soit réexaminé le fait que dans le repérage réalisé le « Domaine la Terrade » n'ait pas été retenu au regard du principe de précaution eu égard sa situation en zone risque inondation. Le domaine se situe dans le périmètre du ruisseau le Tréboul. (Courrier en annexes). Dans son exposé Mr Géli évoque des dispositions constructives qui peuvent permettre des travaux et que le « Tréboul » n'a semble-t-il jamais débordé jusqu'à son domaine.

Le commissaire enquêteur a reçu Mr Géli lors de sa dernière permanence, ce courrier est examiné supra dans le cadre de la contribution de cette personne.

Analyse des avis de la consultation

Concernant la phase de consultation du 5/11/2025 au 21/11/2025 inclus aucun avis défavorable n'a été émis et aucune opposition marquante n'a émergé des courriers, entretiens et de la consultation.

Le registre mis à disposition du public et disponible durant l'enquête ne comporte aucun avis défavorable, négatif ou inscription ce qui tend à démontrer l'absence d'opposition à la modification N°3 du PLU par les administrés sur la commune , ceci dans la mesure où l'enquête publique a été largement portée à connaissance, la commune ayant utilisé tous les moyens de communication préconisés (affichages nombreux sur des points où le public est nombreux puis journaux locaux) y compris son site numérique.

Concernant les PPA, leurs avis, ne contiennent aucun avis défavorable, ni opposition apparente au projet de modification n°3 du PLU. Le dialogue constructif entre la mairie et les services de l'Etat, les intercommunalités et le conseil départemental ont abouti à des avis éclairés proposants quelques compléments ou éclaircissements à amener par le porteur de projet.

Les moyens mis en œuvre par la commune, le travail réalisé au préalable et la concertation ont permis de présenter un document de qualité, complet et qui est susceptible de ne pas être remis en cause.

Le contenu du dossier n'a appelé aucune remarque du commissaire enquêteur quant à sa complétude.

Le maître d'ouvrage devra répondre à quelques sollicitations du commissaire formalisées dans le procès-verbal de synthèse qui lui sera relis.

2^{ème} Partie : Conclusions et avis

Documents reliés à part

3^{ème} Partie : Annexes

Documents reliés à part