

DEPARTEMENT DE L'AUDE

COMMUNE DE CASTELNAUDARY

ENQUETE PUBLIQUE

**PROJET DE MODIFICATION N°3
DU PLU DE LA COMMUNE DE
CASTELNAUDARY**

**2 eme Partie B - AVIS ET
CONCLUSIONS**

La présente enquête a pour objet de soumettre à l'avis du Public **la modification n°3 du PLU de la commune de Castelnaudary**.

L'examen de toutes les pièces du dossier, l'étude des observations du commissaire enquêteur prenant en compte toutes les observations du public et des PPA ont été consignés dans un procès-verbal de synthèse remis à la collectivité qui a pu adresser ses observations.

Désignation du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur a été désigné par ordonnance de Mme la Présidente du tribunal administratif de Montpellier n° E25000131/34 en date du 12 septembre 2025. Cette ordonnance a désigné Mr Christian Belondrade comme commissaire-enquêteur. La désignation s'est faite sur la base des articles L 123-1 et suivants et R 123-5 du code de l'environnement.

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

Propos liminaires : Rappel des grandes lignes du projet.

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

La commune de Castelnau-d'Arquié 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 (plan local d'urbanisme) 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 Castelnau-d'Arquié, 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 Castelnau-d'Arquié.

Prescription complétée par un arrêté modificatif n°2025-R-0431 du 11 juillet 2025 afin de prendre en compte certaines évolutions.

La procédure de modification de droit commun du PLU 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.

Cette procédure vise à permettre :

- une évolution des 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 cohérence et de rectifier des erreurs matérielles. De modifier l'OAP « Méric en Matto » en revoyant en particulier les conditions d'accès depuis le RD6.
- une modification du 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.
- Une modification du règlement est apportée pour clarifier certains aspects concernant l'aspect extérieur de certaines constructions, pour reconsiderer le changement de destination d'anciens commerces en logement sur certaines rues identifiées et pour compléter le règlement sur les éléments de paysage protégés.
- enfin de mettre à jour des annexes du PLU qui concernent le schéma d'assainissement, le classement sonore des infrastructures de transport terrestre, les obligations légales de débroussaillage et le site patrimonial remarquable.

1 Le projet de modification n°3 du PLU

La commune de Castelnau-d'Oléron, 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 Castelnau-d'Oléron. Prescription complétée par un arrêté modificatif n°2025-R-0431 du 11 juillet 2025 afin de prendre en compte certaines évolutions.

Cette 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

Les objectifs du projet sont clairement identifiés.

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

Document n°0 : Pièces administratives qui comportent 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 : *In document de 11 pages de grande qualité.* Il est complété par des annexes au nombre de 4 (Prédiagnostic environnemental, examen au cas par cas, localisation des évolutions, note 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 débroussaillage, 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.

Le commissaire enquêteur a pris note de la complétude et du sérieux du dossier proposé à la consultation, aucun complément n'a été sollicité.

2 Le déroulement de l'enquête

2-1 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.

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.

2-2 préparation

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, 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 garantit la possibilité que des personnes compétentes puissent répondre aux administrés.

Tous les locaux présentent un accès PMR ; un balisage sera mis en place à partir du point d'accueil ou le personnel est parfaitement informé du déroulement des

permanences et du bureau de consultation du dossier aux heures d'ouverture de la mairie.

Les moyens matériels mis à disposition de l'enquête répondent aux attentes du commissaire-enquêteur et sont de nature à faciliter la tenue des permanences et des attentes du public. La mairie a été très réceptive aux sollicitations du commissaire-enquêteur. De plus le commissaire-enquêteur a pu se rendre compte que les personnels de l'accueil étaient bien informés du déroulement de l'enquête et de nature à mettre les visiteurs dans les meilleures conditions d'accueil et d'orientation. Il en a été de même des agents du service urbanisme, très impliqués pour le bon déroulement de la consultation.

L'avis d'enquête publique règlementaire (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 fournie), point lumineux communal, site internet mairie sont proposés et feront l'objet d'un certificat d'affichage signé par l'exécutif territorial.

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.

Le nombre de points d'affichage atteste de la volonté de la commune de porter à la connaissance d'un maximum l'existence de la procédure de consultation. Les affiches ont été régulièrement contrôlées, les vérifications ponctuelles du commissaire-enquêteur en attestent.

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).

Les publications ont été réalisées dans les temps impartis.

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.

Cette adresse mail a été peu utilisée, deux courriers reçus seulement.

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

Le service urbanisme a dégagé un bureau et un ordinateur spécifiques et était à disposition des éventuels visiteurs.

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.

Après concertation et avis du commissaire-enquêteur, l'arrêté prescrivant l'enquête publique sur la modification n°3 du PLU de la commune de Castelnaudary 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 Castelnaudary, figure dans la première partie du rapport du commissaire -enquêteur.

L'affichage sur les lieux publics, lieux d'enquête et dans la zone rurale agricole sont consignés dans la première partie du rapport du commissaire-enquêteur, reportage photographique et certificat d'affichage de Mr le maire. Par ailleurs le site numérique de la commune a été utilisé pour signaler l'enquête de même que le panneau d'affichage numérique situé sur une artère de passage important.

Le maître d'ouvrage a mis tous les moyens de communication à sa disposition pour assurer l'information le plus large possible de l'enquête publique sur la modification n°3 du PLU de Castelnaudary afin qu'un maximum de personnes puisse y participer.

2- 3 Déroulement de l'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, 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.

Sur l'adresse ad hoc créée par la mairie pour une **gestion dématérialisée des observations**, un suivi quotidien par Mme la directrice de l'urbanisme et son secrétariat a été réalisé. A noter que le commissaire-enquêteur est en copie des mails reçus. Ces mails au nombre de deux, 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.

Le commissaire enquêteur souligne que le déroulement de l'enquête publique s'est passé dans de bonnes conditions, aucun obstacle ou frein quelconque n'est à signaler. Le commissaire-enquêteur remercie les services et agents concernés pour leur esprit facilitateur et leur collaboration.

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, tels 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, tels 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 ont été examinés par le commissaire enquêteur ; ils figurent également dans le procès-verbal de synthèse remis à Mr le maire.

Les permanences se sont déroulées dans un bon esprit, aucune agressivité des personnes qui se sont présentées, bonne collaboration des services aux questions du commissaire-enquêteur et à ses demandes d'éditions de pièces cadastrales en particulier. Aucune opposition au projet ne s'est dégagée des entretiens, les personnes étant essentiellement intéressées par leurs intérêts propres.

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 difficulté.

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 large 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 consultation ayant permis aux personnes qui le souhaitaient de s'exprimer, de plus la large communication de l'enquête publique en de nombreux lieux publics, 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, permettait à ceux qui l'auraient souhaité d'en être informés, 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.

Enfin, deux courriers ont été reçus par le commissaire-enquêteur sur l'adresse mail dédiée et sont intégrés en page 7,8 et 9 du registre de consultation à destination du public dès leur réception pour ce qui concerne le courrier d'un particulier, Mr Géli ; concernant le courrier de RTE, il a été rattaché aux PPA et figure dans le dossier des PPA, enrichi par la missive, et consultable tant dans le dossier numérique que celui papier du dossier de consultation.

Le commissaire-enquêteur souligne la sérénité des permanences, l'excellente connaissance des dossiers par le service urbanisme et des requêtes des visiteurs qui avaient déjà contacté la mairie sur leurs préoccupations bien avant le démarrage de la présente consultation.

Les discussions ont été toujours constructives et aucun blocage n'est apparu, en sachant que certaines demandes ne pouvaient être prises en compte dans le cadre de la présente procédure mais devront attendre la révision du PLU.

Aucune inscription n'a été faite en dehors des permanences.

Pour ces raisons le commissaire enquêteur n'a pas ressenti le besoin de prolonger la procédure.

3 La clôture de l'enquête, analyse de la participation du public et réponses de la collectivité

3-1 clôture de l'enquête

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

Le registre d'enquête publique a été clôturé par mes soins à l'issue du délai de l'enquête en présence de Mme la directrice de 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 comporte 8 contributions et 3 courriers. Le courrier reçu au titre de RTE provenant de Mme Sophie Guidoni, SIGEO, a quant à 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 vérifié par les agents du service urbanisme et par mes soins, est complet sans ratures ni dégradations.

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

Le registre a été clôturé à l'issue du délai de l'enquête, il ne comporte en dehors des inscriptions faites par les requérants, des ajouts des pièces cadastrales et des courriers aucune autre remarque. Il n'a fait l'objet d'aucune rature ou dégradation.

Le registre sera mis à disposition de la collectivité le jour de remise des conclusions et avis.

Le dossier d'enquête, enrichi d'éléments concernant les PPA, n'a fait l'objet d'aucun ajout ou retrait, aucune dégradation constatée, il est bien resté en l'état de complétude tel que paraphé lors de l'ouverture de l'enquête.

4 - 2 Observations du public et analyse

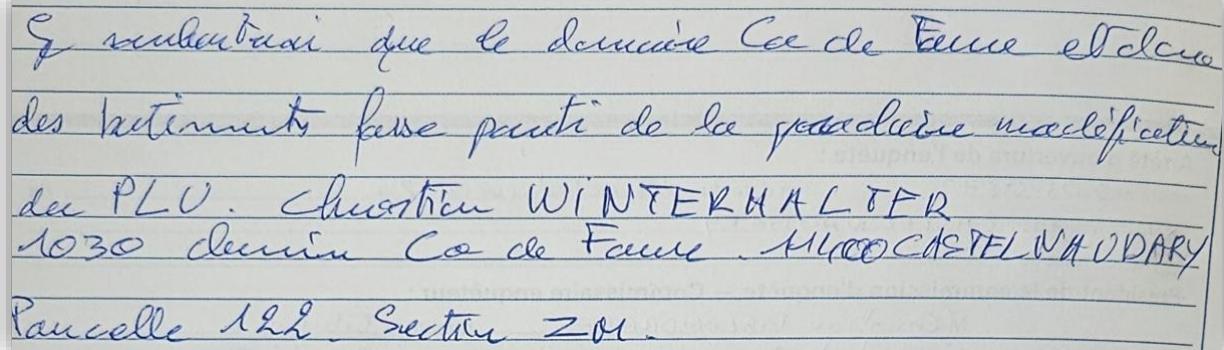
Le Procès-verbal de synthèse a été remis à Mr le maire adjoint délégué à l'urbanisme le 25 novembre 2025 à 11h00 après que le commissaire-enquêteur lui ait exposé le bon déroulement de l'enquête, le contenu et le sens de ses remarques dans le document ainsi que les points sur lesquels une réponse de la collectivité était attendue.

Les points qui suivent sont enrichis pour la clarté des conclusions et de l'avis des réponses de la collectivité.

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 donc
des bâtiments fasse parti de la prochaine modification
du PLU. Christian WINTERHALER
1030 chemin Co de Faure . 11400 CASTELNAUDARY
Parcelle 122 . Secteur Z01.

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.

Réponse de la collectivité :

La mairie précise que la demande porte sur le changement de destination potentiel du bâtiment situé le plus à l'ouest, sis sur la parcelle ZM122.

Elle explique que ledit bâtiment répond aux critères d'identification définis dans le rapport de présentation de la modification n°3 :

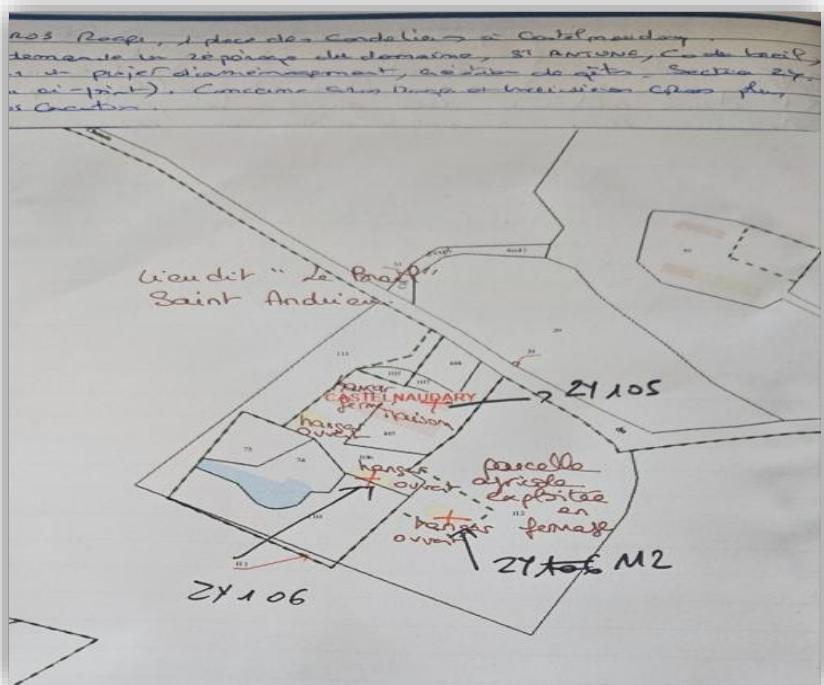
- *La qualité patrimoniale du bâti (bâti rural traditionnel). Les bâtiments ou ensembles de bâtiments identifiés correspondent à des éléments identitaires du patrimoine vernaculaire ;*
- *La présence de réseaux (eau / électricité) ;*
- *La présence d'accès convenables ;*
- *Le respect de l'exploitation agricole et notamment des périmètres de réciprocité agricole, juger des ententes locales possibles pour établir une servitude notariale entre le tiers et l'exploitant concerné (cependant, les projets agritouristiques ne sont pas exclus par exemple) ;*
- *Leur localisation au sein de hameaux ou de groupes de constructions, afin de ne pas accroître la gêne à l'exploitation agricole et lutter contre le mitage du territoire. Ainsi, aucun bâtiment isolé n'a été identifié, cela permettra notamment de ne pas contraindre l'épandage ;*
- *Ne pas compromettre la qualité paysagère ;*
- *Le bâtiment est situé en dehors des zones soumises aux risques naturels.*
- *La taille minimale du bâtiment existant doit être égal ou plus de 20m² d'emprise au sol.*

Elle rappelle cependant que tout projet de changement de destination devra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme, laquelle sera soumise à l'avis conforme de la CDPENAF, cette dernière veillera notamment à ce que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En conclusion, le projet de Modification n°3 du PLU sera modifié afin d'intégrer l'identification de ce bâtiment pour en permettre un potentiel changement de destination.

La réponse particulièrement complète et argumentée satisfait le commissaire-enquêteur et correspond à son sentiment sur cette demande , il avait prévenu le requérant que d'autres avis administratifs interviendront.

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.

Réponse de la collectivité :

La mairie explique que cet ensemble bâti répond aux critères d'identification définis dans le rapport de présentation de la modification n°3 :

- *La qualité patrimoniale du bâti (bâti rural traditionnel). Les bâtiments ou ensembles de bâtiments identifiés correspondent à des éléments identitaires du patrimoine vernaculaire ;*
- *La présence de réseaux (eau / électricité) ;*
- *La présence d'accès convenables ;*
- *Le respect de l'exploitation agricole et notamment des périmètres de réciprocité agricole, juger des ententes locales possibles pour établir une servitude notariale entre le tiers et l'exploitant concerné (cependant, les projets agritouristiques ne sont pas exclus par exemple) ;*
- *Leur localisation au sein de hameaux ou de groupes de constructions, afin de ne pas accroître la gêne à l'exploitation agricole et lutter contre le mitage du territoire. Ainsi, aucun bâtiment isolé n'a été identifié, cela permettra notamment de ne pas contraindre l'épandage ;*
- *Ne pas compromettre la qualité paysagère ;*
- *Le bâtiment est situé en dehors des zones soumises aux risques naturels.*
- *La taille minimale du bâtiment existant doit être égal ou plus de 20m² d'emprise au sol.*

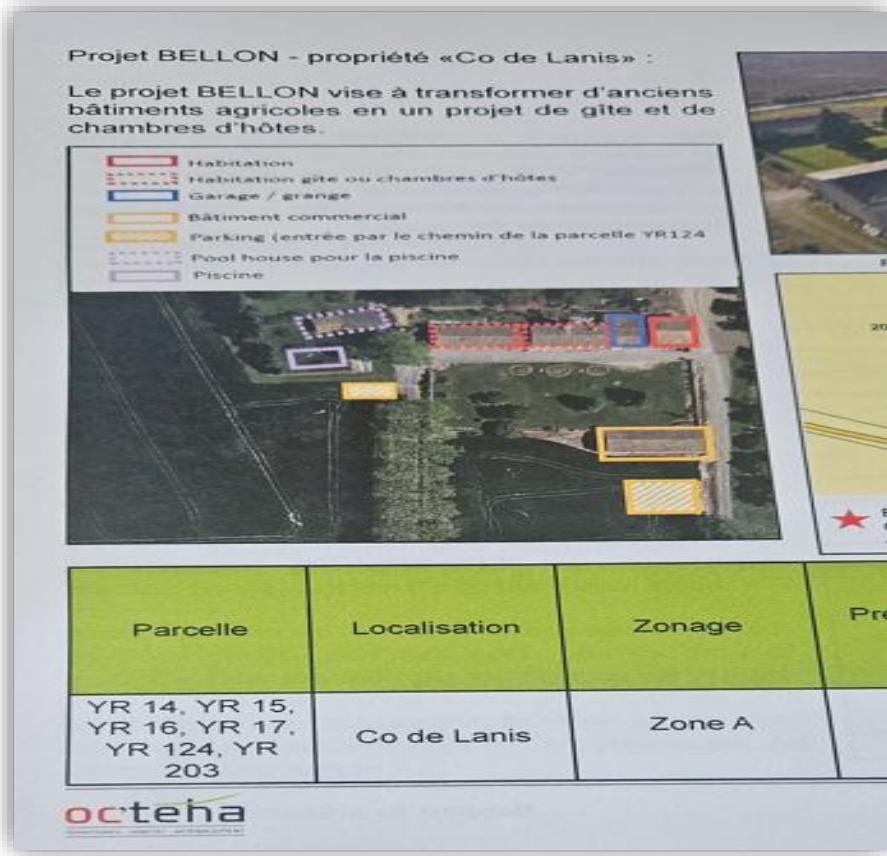
Elle rappelle cependant que tout projet de changement de destination devra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme, laquelle sera soumise à l'avis conforme de la CDPENAF, cette dernière veillera notamment à ce que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La mairie précise enfin qu'un changement de destination peut uniquement être mis en œuvre pour un bâtiment, c'est-à-dire une construction close et couverte.

En conclusion, le projet de Modification n°3 du PLU sera modifié afin d'intégrer l'identification de cet ensemble bâti pour en permettre un potentiel changement de destination.

La réponse particulièrement complète et argumentée satisfait le commissaire-enquêteur et correspond à son sentiment sur cette demande, il avait prévenu le requérant que d'autres avis administratifs interviendront.

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.

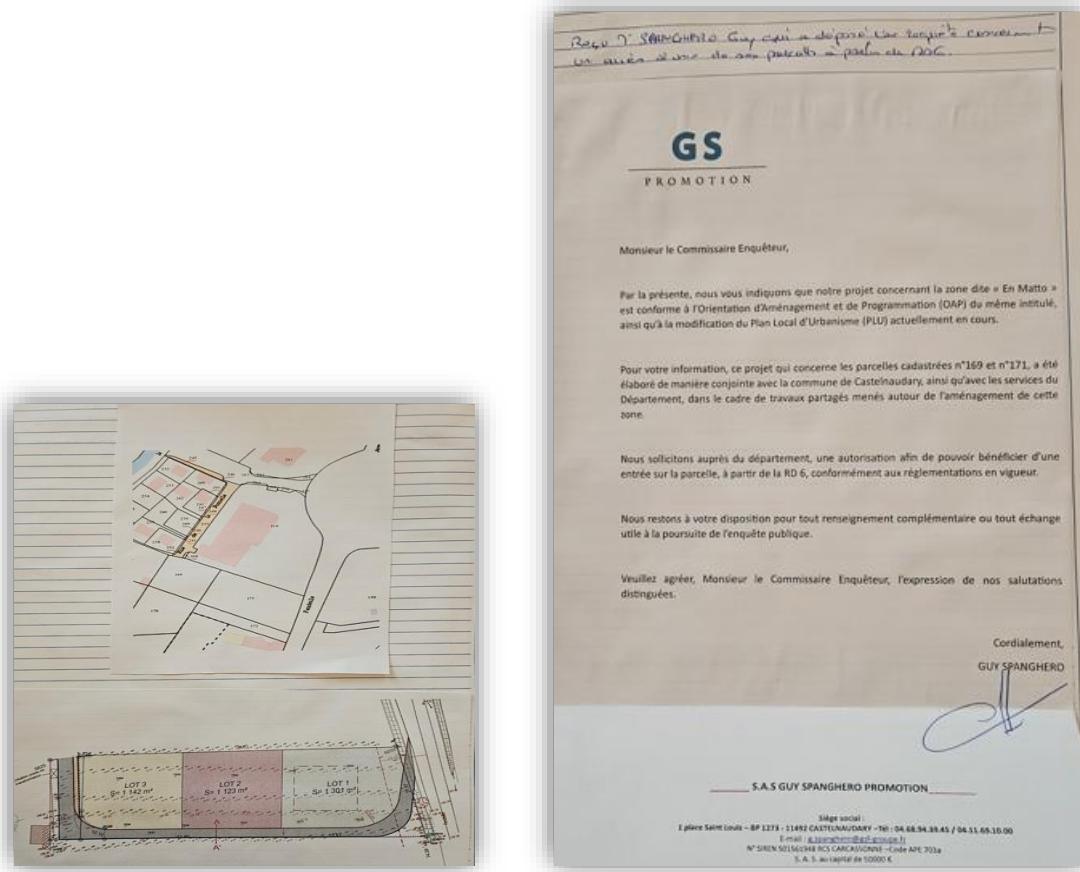
Réponse de la collectivité :

La mairie confirme l'analyse de Mr le Commissaire Enquêteur, la présente demande a effectivement été prise en compte par le projet de Modification n°3 du PLU porté à l'enquête publique.

Réponse qui n'appelle aucun commentaire du commissaire-enquêteur.

- 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.

Réponse de la collectivité :

La mairie confirme l'analyse de M le Commissaire Enquêteur, la présente demande a effectivement été prise en compte par le projet de Modification n°3 du PLU porté à l'enquête publique, et a fait l'objet de concertation avec les services du département.

Réponse qui n'appelle aucun commentaire du commissaire-enquêteur.

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.

M. Claude MAISONNADE
Mme Véronique FOUET.

Domaine EN MATTO. Modifications du PLU dans ce secteur. Aménagement des rantes.
Questions sur le projet.

Ce point n'amène aucun commentaire du commissaire-enquêteur et n'appelle 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.

IT BES SEBASTIEN
LA ROUQUETTE HAUTE
Renseignements sur la qualité de la modification
et questions sur le projet.

Ce domaine a fait l'objet d'une prise en compte par la mairie de Castelnau-dary 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-dary. 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, elle doit retirer un dossier d'autorisation d'urbanisme sur ce dernier point.

En tant qu'agriculteur, je réalise ma demande et la possibilité de construire sur la parcelle ZW 160 (1760 m²).
Cette parcelle est raccordée aux réseaux et convient à mon exploitation agricole.

En vous remerciant,


Mme THOMAS DAÏDÉ
06.52.26.81.00

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 sollicite l'avis de la collectivité.

Réponse de la collectivité :

La mairie de Castelnau-d'Aude confirme l'analyse réalisée par M le Commissaire Enquêteur. En effet, la modification n°3 du PLU n'a pas pour objet de revoir le zonage du PLU, ce type d'évolutions relèverait d'une révision du PLU. Elle indique que la parcelle objet de la demande est classée en secteur A. Elle indique que le règlement en vigueur du PLU précise les éléments suivants :

Extrait article A2 du PLU :

« 1 - Les constructions à usage d'habitation ou installations nouvelles sont autorisées à conditions qu'elles soient nécessaires à l'exploitant en activité. Elles doivent être justifiées par un lien de nécessité géographique et fonctionnelle avec l'activité agricole.

2 - L'implantation des constructions doit être justifiée par un lien de nécessité géographique et fonctionnelle avec l'activité agricole.

3- Elle doit se faire le plus proche possible du siège (50 mètres maximum) et des bâtiments d'exploitation, sauf :

- lors de l'adaptation d'une construction existante isolée,
 - lors de la création d'un siège d'exploitation,
 - impossibilités techniques ou incompatibilités avec les pratiques agricoles.
- [...] »

Par conséquent, le secteur A autorise sous conditions les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. Le cas échéant, la mairie propose de réexaminer cette demande à l'occasion d'une future révision du PLU.

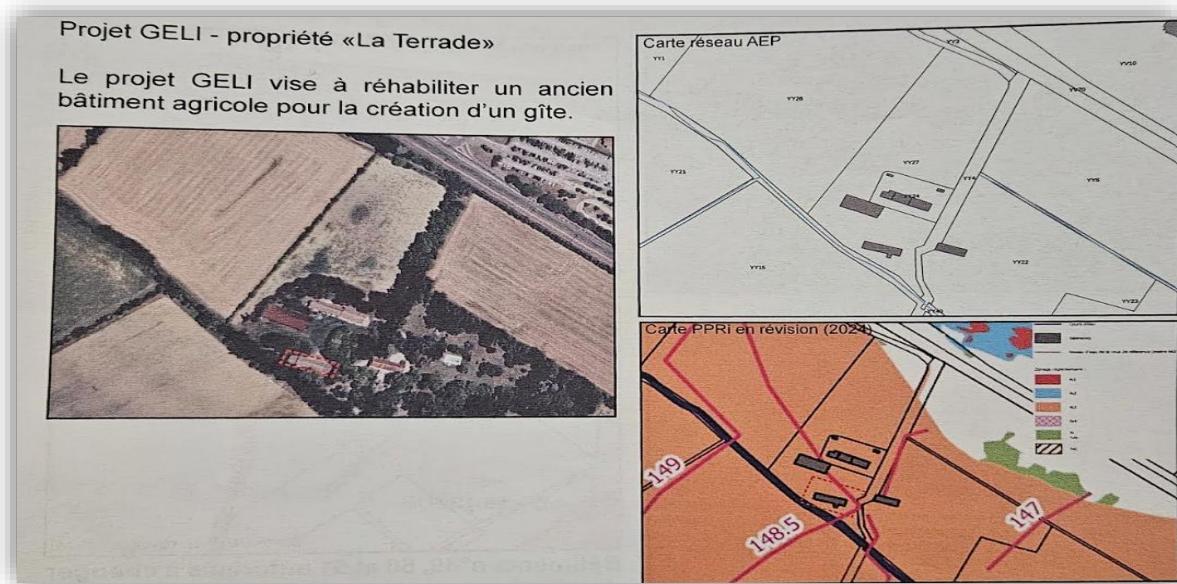
La réponse de la collectivité très précise n'appelle aucun commentaire complémentaire du commissaire -enquêteur, ce dossier sera interrogé lors de la révision du PLU.

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. Cela 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, lié au risque inondation. Mr Géli, au regard d'arguments exposés dans son courrier et dans son dépôt de contribution, sollicite un réexamen de ce rejet.

*Ma demande concerne la possibilité de transformer un bâtiment agricole (datant du XVIe-XVII^e) en logement pour le chef d'exploitation agricole Jean-Baptiste GELI, mais bien sa présence sur place se justifie par son activité professionnelle de cultures maraîchères sous serre et de plein champ (cultivation de légumes, récolte et surveillance des cultures le dimanche).
Sur le domaine de La Terrade et sur la même parcelle que celle du bâtiment faisant l'objet de ma demande, résident plusieurs familles : moi-même, Mme et Mme L'Hély-Gouraud, les Sarrès, Mme Bozanno et la mairie de ma commune, Mme Faure-Hély-Gouraud en tête pouvant recevoir 16 personnes. 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 amont du ruisseau de Fendeille et par les aménagements dans la ville en amont de La Terrade.
Si des travaux étaient autorisés, ils seraient exécutés en conformité avec les prescriptions du PLU de cette zone.
Ainsi que L'ELI*

M. GELI



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 (au droit de SOCAMIL) 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 pourrait être fondamentale.

Réponse de la collectivité :

La mairie de Castelnau-d'Aude précise que la parcelle objet de la demande est classée en secteur Ap. Elle rappelle, comme le précise le règlement du PLU que le secteur Ap correspond « à des espaces agricoles sensibles d'un point de vue paysager et environnemental compris dans les zones de protection du PPRI. »

Or, le règlement du PLU indique qu'en secteur Ap toutes les occupations et utilisations de sol sont interdites à l'exception des « ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt général compatibles avec la zone (équipements publics, station d'épuration et traitement des déchets, ouvrages divers etc...). ».

Par conséquent, le règlement du PLU interdit les changements de destination en secteur Ap.

La mairie explique enfin que, suite aux inondations de 2018, le PPRI est actuellement en cours de révision. Un Porter à connaissance a été diffusé aux maires le 19 juin 2024, mettant à jour l'aléa inondation. Or, ce porter à connaissance confirme le zonage réglementaire Ri3 sur la parcelle objet de la demande.

La mairie précise enfin que la Modification n°3 du PLU n'a pas pour objet de revoir le règlement du secteur Ap. En effet, une évolution éventuelle du règlement et du zonage du secteur Ap relèverait d'une révision, s'agissant selon l'article L153.31 du Code l'Urbanisme « de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, [...] »

La réponse de la collectivité comporte deux axes, un premier qui porte sur le risque d'inondation et qui justifie le principe de précaution qui s'il n'était pas mis en avant, pourrait mettre en responsabilité la commune mais aussi la sécurité des résidents, le porter à connaissance avec indication de zonage Ri3 étant à prendre en considération.

D'autre part, la collectivité signale que l'évolution du zonage du secteur Ap n'entre pas dans le champ de la présente modification mais devra être réinterrogée lors de la révision du PLU.

L'analyse et réponse globale satisfait le commissaire enquêteur.

3 – 3 les courriers reçus

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. Il figure dans les réponses des PPA et non sur le registre.

Réponse de la collectivité :

La mairie de Castelnau-d'Aude précise que le mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées répond notamment à l'avis de RTE

RTE indique notamment que la modification n°3 n'impacte aucun ouvrage RTE et explique avoir procéder à une analyse du PLU dans son intégralité, concluant à des incohérences qu'elle souhaiterait voir corriger.

Ses conclusions sont ensuite exposées par pièces du PLU. Cependant, la mairie précise que les évolutions de ces pièces du PLU ne relèvent pas de la présente procédure. Elles seront étudiées à l'occasion d'une prochaine évolution du PLU.

La réponse de la collectivité n'appelle aucune remarque du commissaire-enquêteur et répond à sa perception de la missive.

Courrier de Mr Geli .

Le 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). Dans son exposé Mr Geli 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.

Réponse de la collectivité :

Cf ci-dessus la réponse complète

Sans commentaire du commissaire-enquêteur.

4 Analyse de la consultation des PPA et réponse de la collectivité

Le Procès-verbal de synthèse a été remis à Mr le maire adjoint délégué à l'urbanisme le 25 novembre 2025 à 11h00 après que le commissaire-enquêteur lui ait exposé le bon déroulement de l'enquête, le contenu et le sens de ses remarques dans le document ainsi que les points sur lesquels une réponse de la collectivité était attendue.

Les points qui suivent sont enrichis pour la clarté des conclusions et de l'avis des réponses de la collectivité.

4 - 1 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

Chambres consulaires

Centre régional de la propriété forestière (CRPF)

Institut des Origines et de la qualité (INOQ)

SNCF réseau

La mairie de Castelnau-dary précise que les personnes publiques associées suivantes ont également été consultées :

- Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF),
- Institut National des Origines et de la Qualité (INOQ),
- SNCF Réseau.

Le commissaire-enquêteur ne peut que souscrire qu'à la remarque de la collectivité, s'agissant dans ce seul paragraphe d'un oubli de sa part, les PPA concernées sont réintégrées.

5 – 2 les avis des PPA

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 Castelnaudary 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'État 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.

5- 3 Analyse des avis des PPA

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

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

Mr le préfet évoque 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.

Cette démarche n'est pas spécifique à la commune de Castelnaudary 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 jointe une note technique rédigée par la DDTM qui étaye encore davantage l'avis des services de l'État. 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 dans les OAP tel que 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 puisse être supérieure et viser 40 logements à l'hectare.

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

La mairie de Castelnau-d'Aude a répondu aux avis des Personnes Publiques Associées, dans le mémoire en réponse intégré dans le dossier d'enquête publique (pièce 0.2.2).

Sur ce point, elle a apporté la réponse suivante à l'avis de la DDTM :

« Comme exposé dans le rapport de présentation de la modification n°3 du PLU et dans l'OAP n°10 Narcissou/Donadéry, l'urbanisation de ce secteur est prévue à moyen / long terme, soit après juillet 2030; afin, d'une part, de tenir compte des capacités d'accueil encore disponibles sur la ZAC Les Vallons du Griffoul; et d'autre part, de laisser le temps à la commune d'engager et mener les études nécessaires afin de préciser les conditions d'aménagement et la programmation urbaine de ce futur quartier. Pour mémoire, le rapport de présentation indique à cet effet: « D'ici 2030, consciente des enjeux liés à ce futur quartier, la commune prévoit la mise en œuvre d'un concours d'étude afin de préciser les orientations programmatiques du projet. »

En réponse à l'avis de la DDTM, la commune précise que le SCoT du Pays lauragais est en cours de révision, laquelle devrait être approuvée fin 2026. Par conséquent, la commune de Castelnau-d'Aude va communiquer l'avis de la DDTM au PETR afin que ces éléments soient pris en compte dans le cadre de la révision en cours du SCoT. La commune précise que les études à engager sur le secteur Narcissou / Donadéry et le projet qui en découlera tiendront compte du SCoT révisé. »

Le commissaire-enquêteur prend note de la réponse de la collectivité qui si elle figurait bien dans le mémoire en réponse aux PPA méritait d'être réinterrogée. La vision prudente et méthodique de la collectivité doit être prise en compte, car, elle se donne le temps de mesurer la fin d'urbanisation de la ZAC de Griffoul, de prendre en compte la rédaction du SCOT à paraître en 2026 ; le commissaire enquêteur souligne que de plus une révision du PLU étant prévisible, noté dans le document de la DDTM, avant fin février 2028, ce point pourra également être rediscuté.

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 Castelnau-d'Oléron d'intégrer dans sa révision à venir du PLU une OAP thématique concernant les mobilités.

Le commissaire-enquêteur souhaite que la collectivité puisse s'exprimer sur ce point.

La mairie de Castelnau-d'Oléron a répondu aux avis des Personnes Publiques Associées, dans le mémoire en réponse intégré dans le dossier d'enquête publique (pièce 0.2.2).

Sur ce point, elle a apporté la réponse suivante à l'avis de la DDTM :

« La commune rappelle que ce point a fait l'objet d'échanges et de discussions avec les PPA, et notamment la DDTM, au cours d'une réunion de travail et de présentation s'étant tenue le 5 juin 2025. La commune, représentée par Mr l'adjoint à l'urbanisme s'était alors positionnée ainsi : «une OAP thématique pourrait effectivement être mise en œuvre dans le cadre de la révision du PLU ; en revanche, les études engagées ne permettent pas pour l'instant de présenter des intentions complètes à l'échelle de l'ensemble de la commune. Par conséquent, l'intégration d'une OAP thématique dans le cadre de la modification n°3 serait prématurée.»

Après réception de l'avis de la DDTM, la commune confirme sa position et étudiera la définition d'une OAP thématique « mobilités », dans la cadre de la future révision générale du PLU. »

La réponse de la collectivité à une demande d'OAP thématique « mobilités » satisfait le commissaire -enquêteur. Il paraissait difficile d'intégrer un point aussi fondamental dans les délais de la présente modification, le commissaire enquêteur pense que l'enjeu d'une telle vision se conçoit davantage dans le cadre de la révision du PLU ce à quoi s'engage la collectivité.

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 Castelnau-d'Oléron (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 Castelnau-d'Oléron.

L'absence de remarque conforte le projet de modification 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).

L'absence de remarque conforte le projet de modification 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 SRADDET.

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 souhaite connaître la position de la commune de Castelnau-d'Aude sur ces points.

La mairie de Castelnau-d'Aude a répondu aux avis des Personnes Publiques Associées, dans le mémoire en réponse intégré dans le dossier d'enquête publique (pièce 0.2.2).

Sur ce point, elle a apporté les réponses suivantes à l'avis du PETR :

Concernant la part du logement social par rapport aux logements produits sur la période 2018-2030

Le PADD du PLU (approuvé le 24.01.2018) de Castelnau-d'Aude prévoit de : «réaliser un minimum de 20% de logements sociaux». Rappelons que cet objectif du PADD reprend ici celui du SCoT (prescription 77 du DOO), lequel indique que Castelnau-d'Aude, en tant que centralité sectorielle, doit atteindre à minima 20% de production de logements sociaux.

Concernant la production de logements sociaux, le PADD précise : « travailler sur la diversité des formes urbaines au sein des quartiers et une répartition équilibrée de l'habitat :

sur le quartier Les Vallons du Griffoul

sur le secteur Tufféry

sur le secteur d'Estambigou»

Le PADD du PLU de Castelnau-d'Arzens prévoit également un « Objectif démographique à 15 ans : 15000 habitants ; la proximité de l'agglomération toulousaine entraînant des retombées importantes sur la commune de Castelnau-d'Arzens ».

Le rapport de présentation de la Modification n°3 du PLU (procédure en cours) expose la production de logements enregistrées sur la commune de Castelnau-d'Arzens : « [...], durant la période de 2018 à 2024, 534 nouveaux logements ont été réalisés, dont 486 logements neufs et 48 logements créés à partir de l'existant.»

Selon les données mobilisables en octobre 2025 (période de rédaction du présent mémoire), la commune propose de mettre à jour les données relatives à la production de logements depuis l'approbation du PLU (source Sitadel) :

Durant la période de 01.01.2018 à 15.07.2025, 397 nouveaux logements ont été réalisés, dont 347 logements neufs et 50 logements créés à partir de l'existant (données réactualisées en tenant compte de l'actualité des autorisations d'urbanisme, dont annulation)

Sur cette même période 80 nouveaux logements sociaux (constructions neuves ont été autorisés, soit 23% des logements neufs et 20.15% des logements autorisés, dont le détail des opérations est exposé dans le mémoire en réponse aux avis des PPA (pièce 0.2.2) :

Ainsi, quantitativement, la production des logements sociaux enregistrée depuis 2018, est en cohérence avec les objectifs du PADD du PLU

La ZAC Les Vallons du Griffoul apparaît comme un secteur central du développement de l'offre sociale, concentrant à elle seule 60 logements, soit près de 75% des autorisations. Plusieurs opérateurs y ont mené des projets, dont Marcou Habitat, ALOGEA et plus récemment Étude Conception Inclusive. Il est à noter que la ZAC Les Vallons du Griffoul prévoit la réalisation de 20 à 25% de logements sociaux. Or, 676 logements sont prévus sur la ZAC (contre 620 tel qu'évoqué dans le rapport de présentation de la Modification n°3 du PLU, source Convention Publique d'Aménagement 2024), soit une fourchette de production de logements sociaux comprise entre 135 et 179 logements.

Est à noter qu'un projet de 51 logements sociaux est actuellement à l'étude sur la ZAC Les Vallons du Griffoul.

Enfin, pour mémoire, l'objectif démographique à l'horizon 2030 ainsi que les objectifs de réinvestissement de bâtis existants en logements sont exposés dans le rapport de présentation de la révision du PLU (2018) et conclut à un besoin de 2361 logements, dont 1959 constructions neuves ; soit environ 470 logements sociaux.

Concernant l'OAP Narcissou / Donadéry

Est rappelé que l'OAP susmentionnée prévoit que l'urbanisation du secteur Narcissou / Donadéry sera réalisée quand la ZAC Les Vallons du Griffoul sera clôturée : soit à moyen ou long terme (après juillet 2030).

En effet l'échéancier de la ZAC Les Vallons du Griffoul est fixé à l'horizon 2030. Il se trouve que cette échéance coïncide également avec la projection du PLU.

De plus, l'OAP précise: «Conformément au PADD du PLU et au SCoT, la densité visée est de 25 logements à l'hectare. Ce quartier, constitue un véritable enjeu pour le développement futur de la ville ; il fera l'objet d'études complémentaires (voire concours d'étude ou de projet) dans les années à venir, ce qui explique également l'échéancier prévisionnel retenu.»

Par conséquent, cette recommandation du PETR sera mise en œuvre dans le cadre des études à venir afin de préciser la définition du futur quartier Narcissou/Donadéry.

La réponse de la collectivité satisfait les interrogations du commissaire-enquêteur, le phasage dans le temps permet à la collectivité de mesurer l'état d'avancement des consommations de terrains et s'engage lors des études à venir à préciser le contenu du futur quartier de narcissou/Donadéry qui doit raisonnablement ne commencer qu'après 20230.

- 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.

La mairie de Castelnau-d'Àuby précise que le mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées constitue la réponse de la collectivité aux avis émis. Sur ce point, la réponse formulée est la suivante :

« La commune prend note de ses rappels, lesquels seront mis en œuvre à l'occasion des futurs projets. »

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.

La réponse de la collectivité est conforme aux relations étroites de travail entre les deux collectivités et de la traduction qui en découle dans la rédaction des documents et leur cohérence.

Synthèse des avis des PPA

Il convient de noter qu'aucun avis n'est défavorable, ce qui est un point fondamental qui souligne l'engagement de concertation préalable de la commune tel que souligné en particulier dans le courrier de Mr le Préfet de l'Aude, cela met également en évidence 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, qui appellent une réponse de la collectivité avant l'approbation du document définitif, cela, 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.

Comme exposé supra, la mairie précise que ces points (densité, logements sociaux, OAP mobilité) font l'objet d'une réponse circonstanciée dans le mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées et ont été exposés ci-dessus.

La mairie de Castelnau-d'Aude complète l'analyse de M le Commissaire Enquêteur sur ce point : en effet, certaines évolutions relèvent d'une révision générale du PLU ; laquelle devra être compatible avec le SCoT du Pays lauragais en cours de révision. Elle précise que l'échéance exposée par M le Commissaire Enquêteur est l'échéance définie par la Climat et Résilience, laquelle doit être considérée sous réserve des potentielles évolutions législatives et de l'approbation de la révision du SCoT.

Concernant la légende de l'OAP 10, en réponse à l'avis de la DDTM, la mairie a précisé ce qui suit :

« La commune confirme que ce point devra être précisé dans l'OAP et mis en cohérence également avec le règlement graphique.

En effet, ce dernier précise au droit de l'ensemble boisé situé au sein du domaine Donadéry qu'il s'agit d'un ensemble boisé à préserver au titre de l'article L151.23 du CU. »

Par conséquent, ce point sera précisé en amont de l'approbation de la présente Modification n°3 du PLU.

La réponse de la collectivité satisfait aux questionnements du commissaire enquêteur, notamment le dernier point mais qui est de l'ordre du détail.

- 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 déconnectées du réseau routier départemental.

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

La mairie confirme la concertation mise en œuvre tout au long de la procédure de Modification n°3 du PLU, notamment avec le Département ; en atteste la prise en compte de leurs remarques dans le règlement écrit et les OAP.

Cette dernière réponse n'appelle aucun commentaire du commissaire-enquêteur.

Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur.

La commune de Castelnau-d'Oléron, 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 Castelnau-d'Oléron. Prescription complétée par un arrêté modificatif n°2025-R-0431 du 11 juillet 2025 afin de prendre en compte certaines évolutions.

Les objectifs du projet sont clairement identifiés, 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 cohérence et de rectifier des erreurs matérielles ; modifier l'OAP « Méric en Matto » en revoyant en particulier les conditions d'accès depuis le RD6 ; 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 ; modifier le règlement en apportant certaines précisions sur l'aspect extérieur de certaines constructions, en reconSIDérant 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 ; et enfin mettre à jour des annexes du PLU qui concernent le schéma d'assainissement, le classement sonore des infrastructures de transport terrestre, les obligations légales de débroussaillage et le site patrimonial remarquable.

Cette modification n°3 s'inscrit dans une réflexion d'un aménagement urbain maîtrisé dans le temps de la façon suivante :

- 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
- La commune possède une ZPPAU transformée en Site Patrimonial Remarquable (SPR) au 1er janvier 2023

Le commissaire-enquêteur a pris note de la complétude et du sérieux du dossier proposé à la consultation, aucun complément n'a été sollicité, lors des réunions de préparation. La collectivité a présenté le dossier de façon très transparente et argumentée. Certaines orientations du dossier, comme les évolutions de destination des anciens commerces en ville ou de bâtiments agricoles dénotent d'un souci de sobriété foncière qui doit être souligné au-delà des objectifs visés.

Les moyens matériels mis à disposition de l'enquête ont répondu aux attentes du commissaire-enquêteur et ont été de nature à faciliter la tenue des permanences et de l'accueil du public. L'implication positive des personnels de la collectivité a permis le bon déroulement de l'enquête et de l'accueil du public.

Le nombre de points d'affichage atteste de la volonté de la commune de porter à la connaissance d'un maximum l'existence de la procédure de consultation. Les publications ont été réalisées dans les temps impartis. L'adresse mail a été peu utilisée, deux courriers reçus seulement, mais clairement identifiable dans les différents documents et publications.

Le maître d'ouvrage a mis tous les moyens de communication à sa disposition pour assurer une information le plus large possible de l'enquête publique.

Le commissaire -enquêteur souligne que le déroulement de l'enquête publique s'est passé dans de bonnes conditions, aucun obstacle ou frein quelconque n'est à signaler.

Aucune opposition au projet ne s'est dégagée des entretiens lors des permanences, la collectivité dans son mémoire en réponse au PV de synthèse s'est attachée à répondre aux questionnements du commissaire-enquêteur, en précisant clairement sa position pour chaque cas particulier soulevé lors des permanences,

Aucune inscription n'a été faite en dehors des permanences, aucune visite, ce qui tend à souligner qu'il ne se dégage aucune opposition du public à ce dossier.

Le dossier d'enquête, enrichi d'éléments concernant les PPA, n'a fait l'objet d'aucun ajout ou retrait, aucune dégradation constatée, il est bien resté en l'état de complétude tel que paraphé lors de l'ouverture de l'enquête.

Concernant les avis des PPA, le commissaire-enquêteur constate une absence d'opposition au projet de modificationn°3 du PLU, des avis favorables exprimés ainsi que des remarques constructives par les PPA ; il note avec intérêt le dialogue constructif entre la collectivité et les services de l'État, tel que souligné dans le courrier de Mr le Préfet de l'Aude, mais également le Département, il s'agit donc d'un dossier partagé et compris.

Le commissaire-enquêteur prend note des réponses apportées par la collectivité tant dans son mémoire en réponse aux avis des PPA que dans ses interrogations dans le cadre du mémoire en réponse au PV de synthèse ; en particulier sur les thématiques liées à la densité de logements dans l'OAP de « Narcissou/Dnadéry » et des points de mesure qui seront faits à l'issue de la clôture de la ZAC de Griffoul, le nombre de logements sociaux et la création d'une OAP thématique sur les mobilités qui seront parties aux réflexions de la révision à venir du PLU. La réponse de la collectivité, n'élude pas ses sujets, bien au contraire, cela semble anticipé et sera intégré dans le cadre de la révision du PLU qui doit intervenir, sauf évolution réglementaire, en 2028 au plus tard.

Au vu des éléments consignés dans cette partie conclusive, des points soulignés par le commissaire- enquêteur dans les deux parties du rapport, des réponses apportées par la collectivité aux questions du PV de synthèse (PPA et public), du déroulement de la procédure de consultation sans opposition au projet

Au vu qu'aucun avis défavorable ou opposition formelle ne se sont dégagés tant de la part des PPA que du public, qu'un travail de fond est engagé tant avec l'État que les autres interlocuteurs publics,

En toute indépendance et impartialité, j'émetts un avis favorable sur le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Castelnau-dary.