

PIECES ANNEXES

DESIGNATION COMMISSAIRE ENQUETEUR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER

12/09/2025

N° E25000131 /34

La présidente du tribunal administratif

Décision désignation commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 11 septembre 2025, la lettre par laquelle Monsieur le Maire de Castelnaudary demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique portant sur le projet de modification de droit commun n°3 du PLU de la Commune de Castelnaudary ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-5 ;

Vu la décision en date du 1er juillet 2025 par laquelle la Présidente du tribunal administratif a délégué Monsieur Louis-Noël LAFAY, premier conseiller, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Christian BELONDRADE est désigné(e) en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Michel BLAZIN est désigné(e) en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : L'indemnisation du commissaire-enquêteur sera assurée par la commune de Castelnaudary, responsable du projet, en application de la décision du président du tribunal administratif fixant les sommes qui lui sont dues.

ARTICLE 5 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de Castelnaudary, à Monsieur Christian BELONDRADE et à Monsieur Michel BLAZIN.

Fait à Montpellier, le 12 septembre 2025

Le magistrat-délégué,

Louis-Noël LAFAY

REGISTRE D'ENQUETE
PUBLIQUE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DEPARTEMENT

COMMUNE

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- Carte communale
- Classement de voirie
- Divers

relatif à :

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Castelnau-d'Endpter

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 2025-0672 en date du 13 octobre 2025 de

M. le Maire de : CASTELNAUDARY

M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête – Commissaire enquêteur :

M. Christophe BELONDRAZÉ qualité Téboulas

Membres titulaires : M. Michel BLAZIN qualité Suppléant

M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

Membres suppléants : M _____ qualité _____

M _____ qualità _____

M _____ qualità _____

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 5 mai 2025 au 21/11/2025

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

Siège de l'enquête : Mairie de Castelnau-d'Endpter.

Autres lieux de consultation du dossier :

Registre d'enquête :

comportant 32 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à :

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les Mercredi 5 mars 2025 de 9 h 00 à 12 h 00 et de _____ à _____

les Jeudi 6 mars 2025 de 9 h 00 à 12 h 00 et de _____ à _____

les Vendredi 7 mars 2025 de 13 h 30 à 16 h 30 et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

une réunion publique a été n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

PREMIÈRE JOURNÉE

Les _____ de _____ heures à _____ heures

Observations de M⁽¹⁾ _____

Permanence du 5/11/2015 avec le gendarme _____.

① Je constatais que le domme Co de Faure et l'ancien des bâtimens fasse parti de la paroisse modifiée
du PLU. Christian WINTERHALTER
1030 chemin Co de Faure - 11400 CASTELNAUDARY

Pancelle 12h. Section ZM.



(1) Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

Time BELLON

(2) Le CS / 11/2025 projet 6 de Lavis - Bellon
port sur le repérage des bâtiments.
Préparer dossier avec Bureau études + audi-
topte pour création gîtes et salle à manger
ERP une activité liée aux gîtes, animation...
Le dossier sera à présenter au comité
CDPNEAF.

Parcelles Y203 / Y17 / Y34 / Y35 / Y36 / Y37 /
~~Y38 / Y39 / Y40~~ Y16 / Y124

CODE LAVIS
CASTELNAUDARY

③ 7^e Cros Roque, 1 place des Cordeliers à Castelnau-d'Olmes.

Je demande un règlement du domaine, ST ANTOINE, Cadastre 24,
pour un projet d'aménagement, création de gîtes - Section 24.
(Plan ci-joint). Concerne Cros Roque et terrains Cros plus,
Cros Gacelin.



Éminence clôturée où 12400.

3 personnes reçues avec une contribution chacune.


Christian BELONDRADE
Commissaire Enquêteur

Vendredi 11/11/2011 à 9h.

R

- ④ Reçu M. SPANGHERO Guy qui a déposé une enquête concernant un avis d'usage de ses parcelles à partir du PLU.

GS

P R O M O T I O N

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Par la présente, nous vous indiquons que notre projet concernant la zone dite « En Matto » est conforme à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du même intitulé, ainsi qu'à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement en cours.

Pour votre information, ce projet qui concerne les parcelles cadastrées n°169 et n°171, a été élaboré de manière conjointe avec la commune de Castelnau-d'Oléron, ainsi qu'avec les services du Département, dans le cadre de travaux partagés menés autour de l'aménagement de cette zone.

Nous sollicitons auprès du département, une autorisation afin de pouvoir bénéficier d'une entrée sur la parcelle, à partir de la RD 6, conformément aux réglementations en vigueur.

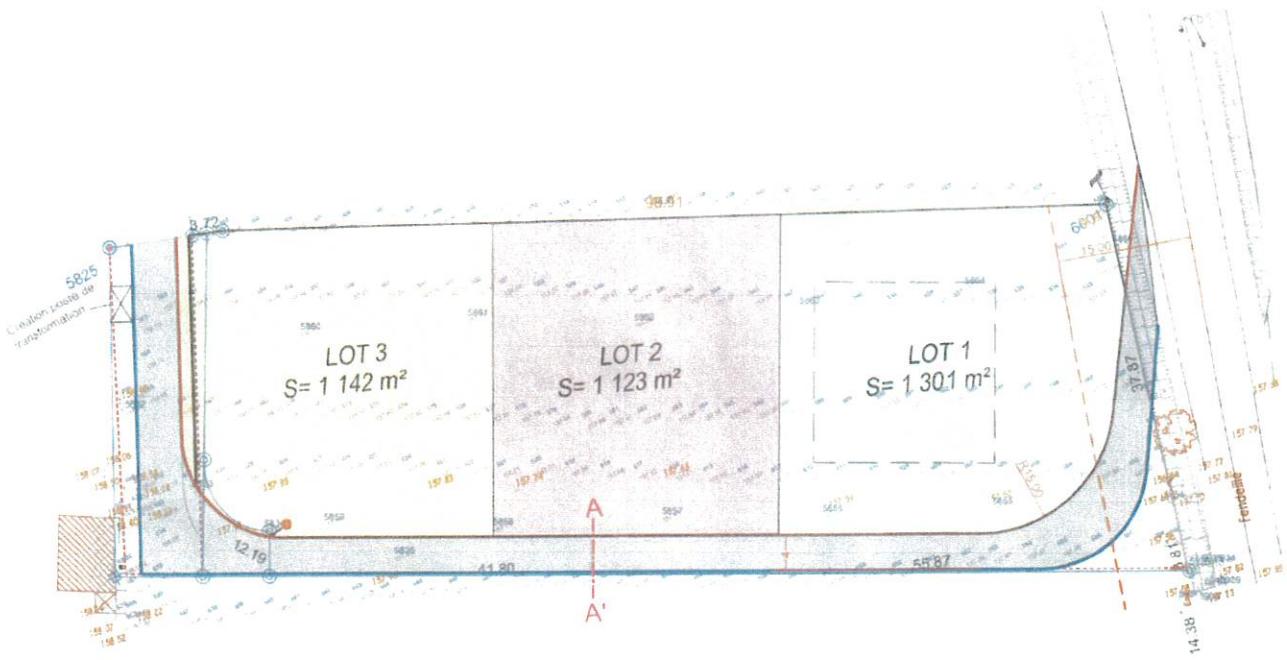
Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire ou tout échange utile à la poursuite de l'enquête publique.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Cordialement,

GUY SPANGHERO





⑤ M. Claude MAISONNADE
Mme Véronique FOUET.

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

⑥ IT BES SEBASTIEN

LA ROQUETTE HAUTE

Renseignements sur la qualité de la modification
et questions sur le projet.

3 vintes,
Permanence clôturée à 12h00.



Christian BELONDRADE
Commissaire Enquêteur

⑦

GOTTI Aline

De: Dominique Géli <geli.dominique@gmail.com>
Envoyé: dimanche 16 novembre 2025 10:28
À: Modification PLU 3
Objet: Contreproposition D.Géli
Pièces jointes: 2025-11-11 Contreproposition PLU 2025.pdf

Monsieur le Commissaire enquêteur,
Vous trouverez ci-joint ma nouvelle demande de changement d'affectation d'un
bâtiment agricole.
Je vous rendrai visite vendredi prochain.

Cordialement
Dominique Géli
06.33.31.56.71

M. Dominique GÉLI
2311, route de Pexiora
La Pastelière - Domaine de La Terrade
11400 Castelnau-d'Orbieu

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Castelnau-d'Orbieu
Cours de la République
11400 CASTELNAUDARY

Castelnau-d'Orbieu, le 13 novembre 2025

Objet : Contreproposition

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Suite à la publication de l'enquête publique relative à la Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castelnau-d'Orbieu j'ai bien noté que dans l'identification des bâtiments agricoles pouvant changer de destination le bâtiment, objet de ma demande sur le domaine de La Terrade, « n'avait pas été retenu par principe de précaution, eu égard à sa situation en zone de risque d'inondation ».

J'ai l'honneur de vous présenter la requête suivante :

Je réitère ma demande de changement de destination de ce bâtiment en vue de pouvoir le transformer en bâtiment d'habitation au bénéfice de l'exploitant agricole, mon fils Jean-Baptiste Géli, exploitant sur place le domaine de La Terrade. Outre le fait de loger sa famille, cette installation lui permettra de résider sur le lieu de son travail évitant de nombreux déplacements et facilitant la surveillance quotidienne des installations spécialisées (serres maraîchères photovoltaïques, chambre froide...) nécessaires à son activité.

Afin de justifier ma demande, je retiens les éléments suivants :

1. Dans Modifications de Droit Commun du PLU n°2, titre III Dispositions applicables aux zones agricoles, article A-2 Occupations ou utilisations admises sous conditions, il est prévu :
 4. En bordure du Tréboul toute construction est autorisée à condition qu'elle soit implantée à au moins 10m de l'axe du Tréboul et,, le premier niveau des constructions ou extensions des constructions soit surélevés d'au moins 0.60m par rapport au terrain naturel.
2. Le règlement de la zone Ri3 dans son article II stipule que sont autorisées pour les constructions liées à l'exploitation agricole :
« - les constructions nouvelles à usage d'habitation strictement nécessaire à l'exploitation agricole sous réserve que les planchers habitables nouvellement créés soient situés au moins

0.20m au-dessus de la crue de référence avec un minimum de +0.60m par rapport au terrain naturel ;

- dans la mesure où la présence permanente in situ est justifiée par le demandeur,
- dans la limite d'un logement par exploitation (situé au siège de l'exploitation) composé avec des bâtiments d'exploitation ».

Pour information le siège de l'exploitation se trouve dans le bâtiment objet de la demande.

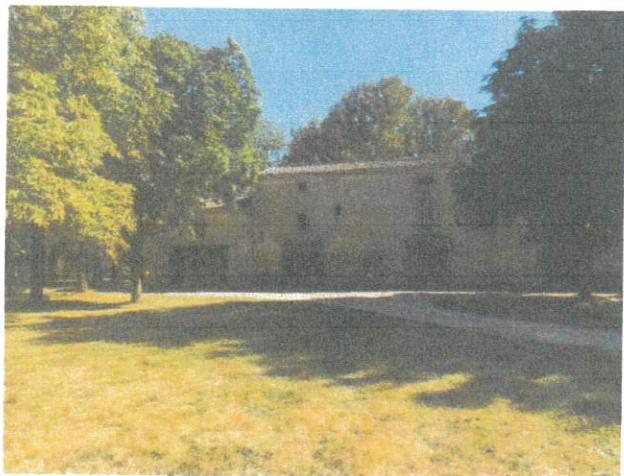
3. Enfin :

- A aucun moment il n'est indiqué que les habitations soient interdites dans cette zone.
- Il est à noter que le **rappor tPAPI3** (prévention des inondations) indique qu'un aménagement a été dimensionné pour évacuer, lors de la « crue centennale », des débits sans engendrer de dommages en aval (SMMAR) et que dans les documents PAPI / SAGE, la crue centennale de Tréboul est mentionnée, mais **les débits précis ne sont pas spécifiés** dans les références accessibles au public.
- A noter également que lors de la dernière crue de 2018 le domaine de La Terrade n'a pas été inondé.
- Le bâtiment concerné n'est pas une construction nouvelle et il respectera les demandes du PLU lorsque les travaux seront autorisés.

Je vous remercie de l'attention que vous voudrez porter à ma requête et je reste à votre disposition pour toute information supplémentaire.

Je vous prie d'agrérer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

M. Dominique Géli



Vues du bâtiment faisant l'objet de la demande

Hélène Thomas Daïdé
Donatello C 2028
4 allée du Niger
31000 Toulouse
thomashelene11@gmail.com
06 52 26 81 00

comise laîné par M^{me} Thomas Daïdé
en commission enquêteur.


Christian BELONDRADE
Commissaire Enquêteur
A Castelnau-d'Avignon,
Le 21 novembre 2025 ,

Objet : Demande de modification du PLU

Changement de zone pour la parcelle ZW 160, après avis favorable du commissaire enquêteur en 2016
PJ :Extrait demande PC avec plan de situation, plan de bornage, conclusion de l'enquête publique, photo actuelle

Monsieur le Maire,

Agricultrice en culture bio de lavandin depuis 2021 et retraitée de l'Éducation Nationale, je me permets de solliciter à nouveau votre attention concernant la parcelle ZW 160, située à Castelnau-d'Avignon, contiguë à mon exploitation agricole.

Cette parcelle, raccordée au réseau, fait l'objet d'une demande de changement de statut depuis 2005, sans aboutir à ce jour.

1. Historique de la demande et avis favorable antérieur:

- Première demande déposée en 2005, réitérée à plusieurs reprises depuis.
- Lors de l'enquête publique de juillet 2016, Monsieur le commissaire enquêteur avait rendu un avis favorable à cette modification, reconnaissant la pertinence de mon projet au regard des critères d'urbanisme et de viabilité de la parcelle.
- Malgré cet avis, aucune suite concrète n'a été donnée par les services municipaux, alors que la parcelle remplit toujours les critères techniques (raccordement aux réseaux) et économiques (proximité avec une exploitation agricole active).

2. Situation personnelle et professionnelle :

- En tant qu'agricultrice, cette parcelle représente un atout pour le développement de mon activité (stockage, local technique, logement pour moi-même ou un salarié agricole),
- Mon statut de retraitée de l'Éducation Nationale garantit une stabilité financière et un ancrage local, assurant un projet pérenne et respectueux des règles d'urbanisme.

3. Arguments techniques et juridiques:

- Raccordement aux réseaux: La parcelle est déjà viabilisée, ce qui limite les coûts et les contraintes pour la collectivité.
- Cohérence avec le PLU : La parcelle est contiguë à une zone agricole active dans un secteur urbanisé (hameau de Vayssières). Son changement de statut s'inscrirait dans une logique de revitalisation économique locale.

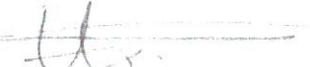
4. Engagements de ma part :

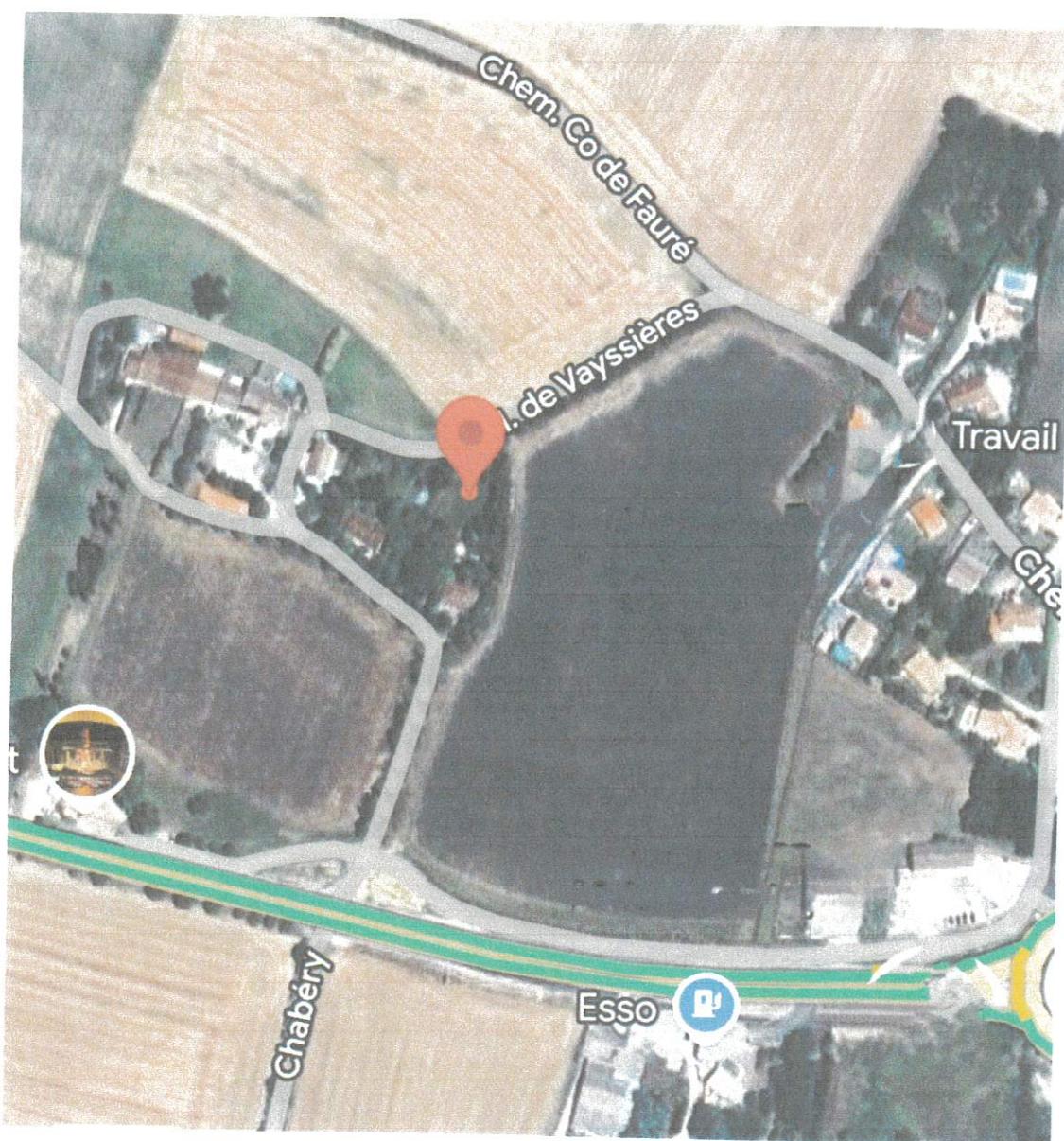
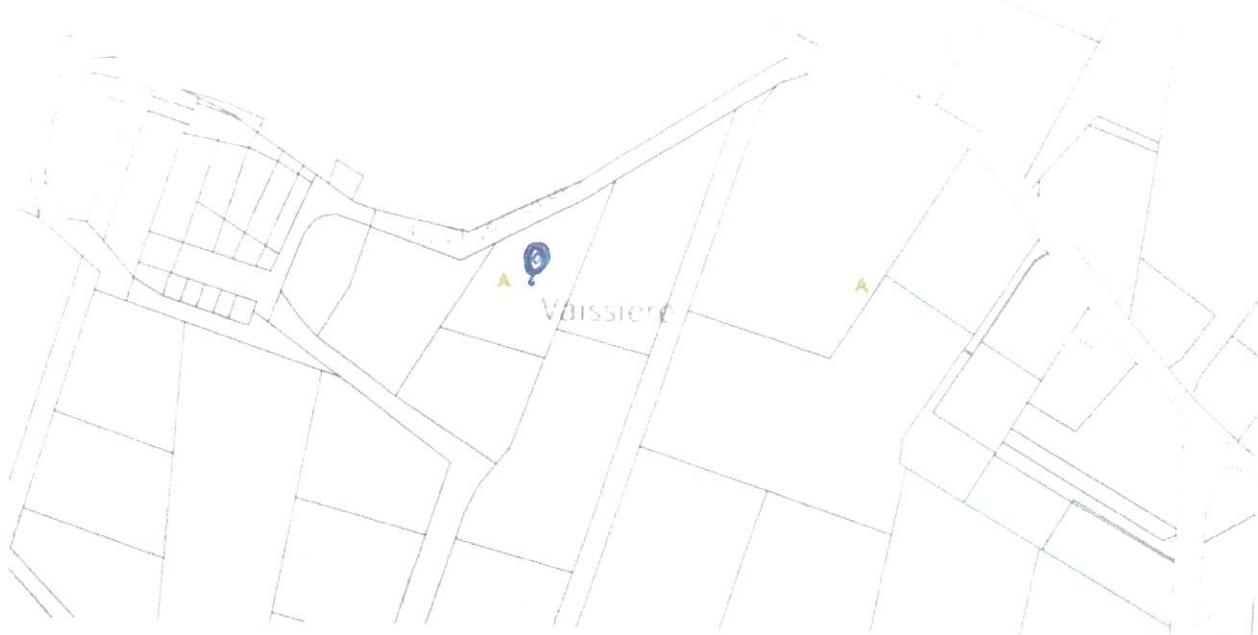
- Respect strict des règles d'urbanisme et des normes environnementales (construction basse consommation, intégration paysagère en harmonie avec la qualité des cultures avoisinantes menées de manière bio)
- Projet limité à un usage agricole ou résidentiel modéré (maison individuelle ou bâtiment agricole pour le séchage), sans spéculation immobilière.

Je vous demande donc, Monsieur le Maire, de bien vouloir :

- Prendre en compte l'avis favorable du commissaire enquêteur de 2016 et examiner à nouveau cette demande dans le cadre de la révision du PLU.
- M'indiquer les démarches précises à suivre pour finaliser ce processus (ex. : dépôt d'un dossier complet, rencontre avec les services techniques).
- M'informer des éventuels freins et des solutions pour les lever (ex. : compensation écologique, ajustement du projet).

Je reste à votre disposition pour échanger sur ce sujet et vous fournir tout document complémentaire. Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations respectueuses.





Parcelle ZW 160, 1740m²

PC

Département de l'Aude
Commune de Castelnau-dary

Construction d'une maison individuelle

Mme Thomas Hélène

- 1 - Plans de situation
- 2 - Plans de masse
- 3 - Surfaces
- 4 - Façade
- 5 - Coupe
- 6 - Photos
- 7 – Conclusions de l'enquête publique

Adresse du terrain

Lieu dit 'Vayssières'

Allée de Vayssières

Chemin Co de Faure

11400 Castelnau-dary

Surface 1740 m²

Section ZW Parcalle N° 160 (issue de la division de la parcellle N°60)

Adresse du Maître d'Ouvrage

Mme Thomas Hélène

Résidence Donatello Bat C appt 2028

4 allée du Niger

31000 Toulouse

1 – Plans de situation :





Commune : CASTELNAUDARY (Aude)

Date d'édition : 18/01/2012

Sources : Géoportail IGN, OGE



Portail Géofonctionnel du - Ordre des Géomètres-Experts

Document établi dans une représentation plane de type plate-carre
L'échelle n'est pas indicative.

0 20 40 m

CABINET DE GÉOMÈTRE

Commune
Castelnau-dary

Numéro d'ordre du document
d'arpentage _____
Numéro d'ordre du registre de
constatation des droits _____
Cachet du service d'origine _____

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMÉ

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 65-471 du 30 avril 1965)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires susignés (3),
a été établi (1)

- A. D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau;
- B. En conformité d'un planjetage 18/01/2012, effectué sur le terrain;
- C. D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dessiné
le _____ par M. _____ géomètre à _____.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la chemise 6403

A Castelnau-dary le 18/01/2012

Date _____

Support _____

Document d'arpentage déposé
par M. S.A.R.L. Géométrie Expert

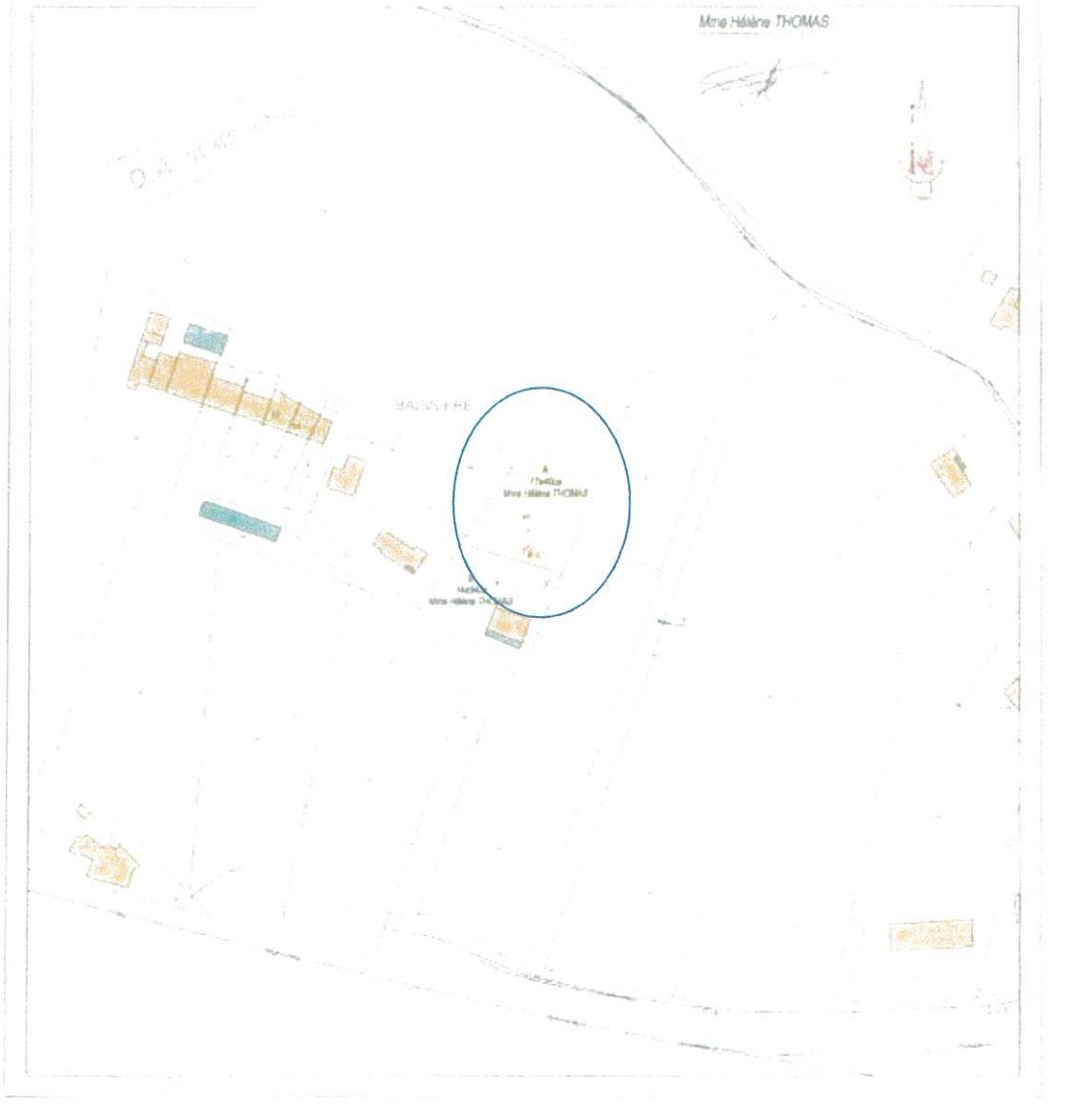
à CASIELNAUDARY

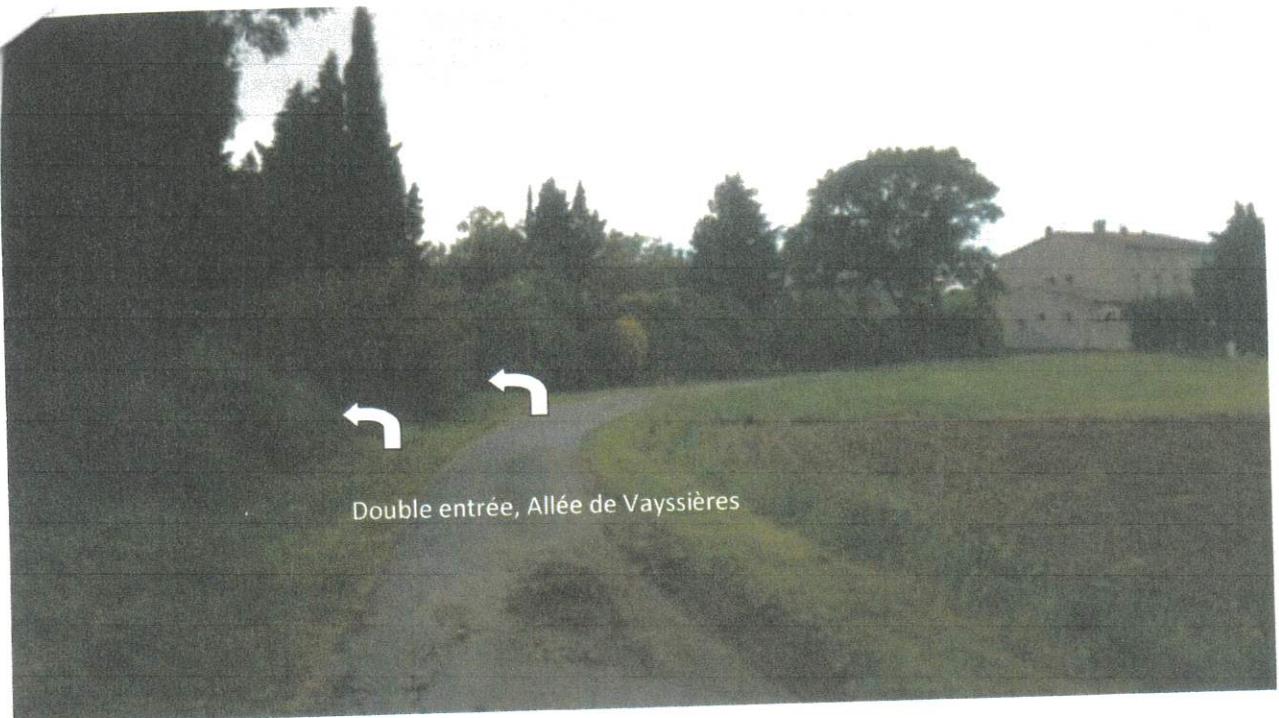
Date 18/01/2012

Signature _____

(1) Après l'entrevue solennelle, le bureau a émis une attestation sur l'état et sur l'absence d'opposition au planjetage pour toute la commune. Si les propriétaires demandent une attestation sur l'ensemble
du territoire de la commune (qu'il existe ou non), il convient de remplir la demande de constatation de l'absence d'opposition, article 25, alinéa 2.
(2) Il convient de faire état de tout obstacle rencontré avec mention spéciale des raisons éventuelles.

Mme Hélène THOMAS





7 – Conclusions de l'enquête publique :



Madame H. THOMAS - DAIDE – (Annexes 7g, 7g1 à 7g10) est propriétaire de la parcelle 160 dans le quartier de Baissière, cette parcelle (la seule restante du secteur) était classée N1 dans le PLU de 2007 et sa révision en enquête classe la zone en A1 ; elle indique que la mauvaise interprétation du partage cadastral (trait fiscal confondu avec une limite de terrain) avait, en 2011, conduit à un refus d'autorisation de construire ; elle précise que la parcelle 160 résulte maintenant d'une division, qu'elle dispose de tous les réseaux et d'une entrée séparée ; elle voudrait donc qu'elle soit, par un changement de zonage, rendue constructible.

Le rapport de présentation indique que cette révision du PLU de 2007 a pour but d'inclure dans une zone A1 les constructions isolées non agricoles se trouvant dans des zones agricoles A ; ce qui, compte tenu des obligations du projet de règlement en révision de cette zone A1 interdit toute construction qui n'est pas utile à l'agriculture ; cependant les orientations du SCOT du Pays Lauragais recommandent d'éviter de laisser, dans les différentes zones et alors que c'est la seule parcelle non construite du secteur, des "dents creuses" ; le règlement du PLU en cours de révision demande que les parcelles concernées doivent être équipées des réseaux secs (EdF, téléphone) et humides (eau, évacuations E.U et E.V.) ; cependant une zone urbanisable (classée U) pourrait, dans ce PLU en révision, remplacer, ce qui résoudrait le problème posé par la demanderesse, la dénomination actuelle.

Avis du Commissaire Enquêteur : celui-ci, après examen des plans et du règlement du PLU en révision et après s'être rendu sur place, constate que la parcelle 160 est la seule de cette future zone A1 (précédemment N1) à ne pas être construite ; il constate aussi qu'elle dispose d'un accès indépendant et de tous les réseaux nécessaires ; en outre, le règlement de la zone A1 n'autorise les habitations que si elles, ce qui n'est pas le cas actuellement, sont utiles à une exploitation agricole ; de plus ces parcelles sont situées en bordure d'un site archéologique ; en conséquence, le Commissaire Enquêteur suggère de classer, comme le quartier Sainte Catherine, en U3b cette zone A1 moyennant quoi il pourrait donner une suite favorable à cette requête de la demanderesse.

Le lundi 24/11/2025 à 9 heures CD

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), CHRISTIAN BELONDRADE déclare clos le présent registre
qui a été mis à la disposition du public pendant 17 jours consécutifs,
du mercredi 5 novembre 2025 au vendredi 21 novembre 2025,
de 8 h 30 heures à 12 h heures et
de 13 h 30 heures à 17 h 30 heures

Les observations ont été consignées au registre

par 8 personnes (pages n° 2 à 11).

En outre, j'ai reçu 4 lettres ou notes écrites
qui sont annexées au présent registre :

1 lettre en date du mercredi 14/11/25 de M^e Guy Spanhiers.

2 lettre en date du dimanche 16/11/25 de M^e Dominique Gali.

3 lettre en date du vendredi 21/11/25 de M^e Hélène Thomas-David.

4 lettre en date du mercredi 12/11/25 de M^e Sophie Guidet 106 Sicco
originale pour l'assemblée de RIE. Non mise au registre et figurant dans

5 lettre en date du mercredi 12/11/25 de M^e Sophie Guidet 106 Sicco
le dossier de consultation numérique joint également au
dossier de concertation à disposition de l'assemblée de RIE et présente
les permanences.

6 lettre en date du _____ de M _____

signature **Christian BELONDRADE**
Commissaire Enquêteur



Le présent registre ainsi que les Colonnes 2^e et 3^e plans Cadastre pièces
qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont adressés par mes soins,

le 11/12/1865
à M^{me} la Mairie de Costelmonde.

(Voir mentions de clôture en page 19)

**RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
SONT ANNEXÉS AU PRÉSENT REGISTRE**


Christian BELONDRADE
Commissaire Enquêteur

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Christian Belondrade
90 rue Barbacane
11000 Carcassonne
Commissaire enquêteur

Carcassonne le 24/11/2025

Mr Patrick Maugard
Maire de Castelnaudary

Monsieur le Maire,

Par ordonnance de Mr la Présidente du tribunal administratif de Montpellier (ordonnance de désignation n° E25000131/34 du 12 septembre 2025) j'ai été désigné commissaire enquêteur pour l'enquête publique concernant la modification n°3 du PLU de Castelnaudary.

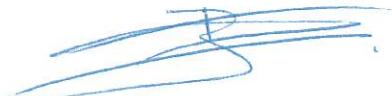
L'enquête a été clôturée vendredi 21/11/2025 à minuit et j'ai pris possession du registre d'enquête publique le lundi 24 novembre 2025. Dans les 8 jours je dois vous remettre le PV de synthèse sur la base duquel vous devez me faire une réponse dans les 15 jours qui suivent.

Concernant le rapport définitif et ses conclusions motivées, il sera notifié dès réception de votre réponse et au plus tard dans les 30 jours à compter du 21/11/2025.

Vous trouverez en PJ un exemplaire du PV de synthèse que nous devrons parapher/dater et en garder un exemplaire chacun.

Bien respectueusement

Christian Belondrade



Reçu au maire de
Castelnaudary,
le 25/11/2025 à 11^h

F. Deffauget

Adjoint au Maire de Castelnaudary
en charge de l'Urbanisme

Procès-Verbal de Synthèse concernant la révision du Projet de modification n°3 du PLU de la commune de Castelnau-dary.

Ce procès-verbal de synthèse est établi sur la base de l'article R123-18 du code de l'environnement : « A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations

1 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 de consultation dès leur réception pour être consultés par 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.

1 a Les Permanences

Les permanences se sont déroulées dans une salle de réunion 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 et d'un coin café appréciable. 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. 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 dès l'avis du conseil départemental pour l'accès aux 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. 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, de leur propriété qui figure 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 sollicité 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.

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 ont pu 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, permettait 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.

1 b 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 ;
- Courrier de Mr Dominique GELI reçu le 16/11/2025 à 10h43. Mr Gelí 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), ce courrier figure dans le registre à partir de la page 7.

1 c Clôture de l'enquête publique :

L'enquête publique relative à la révision du règlement local de publicité de la commune de Castelnau-d'Arquié est forclos le vendredi 21 novembre 2025 à minuit 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 dernier jour de l'enquête soit le lundi 24 novembre 2025 à 9h00, en présence de Mme Bourrel directrice de l'Urbanisme et de Mr Demangeot, 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 de Mme Bourrel et Mme Cazalis 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, mis en place également lors des permanences avec un vidéoprojecteur, a toujours fonctionné et connecté au réseau.

2 Observations des PPA et du public pour la modification n°3 du PLU

2 a 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 Castelnaudary Lauragais Audois

CDPENAF

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-d'Aude 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 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.

2 b 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-d'Aude.

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-d'Aude et les services de l'Etat, en particulier avec la 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 lettre 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-d'Aude 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 demande 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.

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.

Avis CDPNAF

La DDTM a fait savoir au porteur de projet Le passage en CDPNAF 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).

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

Avis Communauté de commune Castelnau-d'Aude

A noter que l'avis de la Communauté de commune Castelnau-d'Aude 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'Aude 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 (OAP) 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

Incidences : 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 agraver 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.

Réponse de la collectivité :

2 c 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.

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 :

- 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 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.

3 Observations du public et analyse

Lors des permanences les personnes suivantes se sont présentées :

- 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.

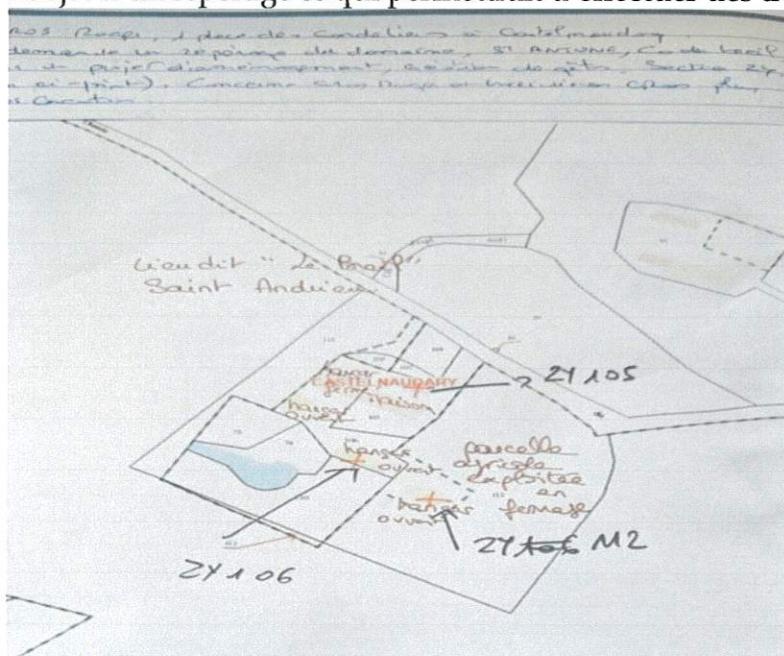
Il résulte aussi que le denouement Co de Faure est dans
des batiments faire parti de la grandeire nucleification
du PLU. Christian WINTERHALTER
1030 denouement Co de Faure. MUSÉE DELVAUDARY
Parcelle 122. Section Z01.

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 :

Mr Roger Cros domicilié 1 place des cordeliers à Castelnau-d'Àuby : 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 :

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.



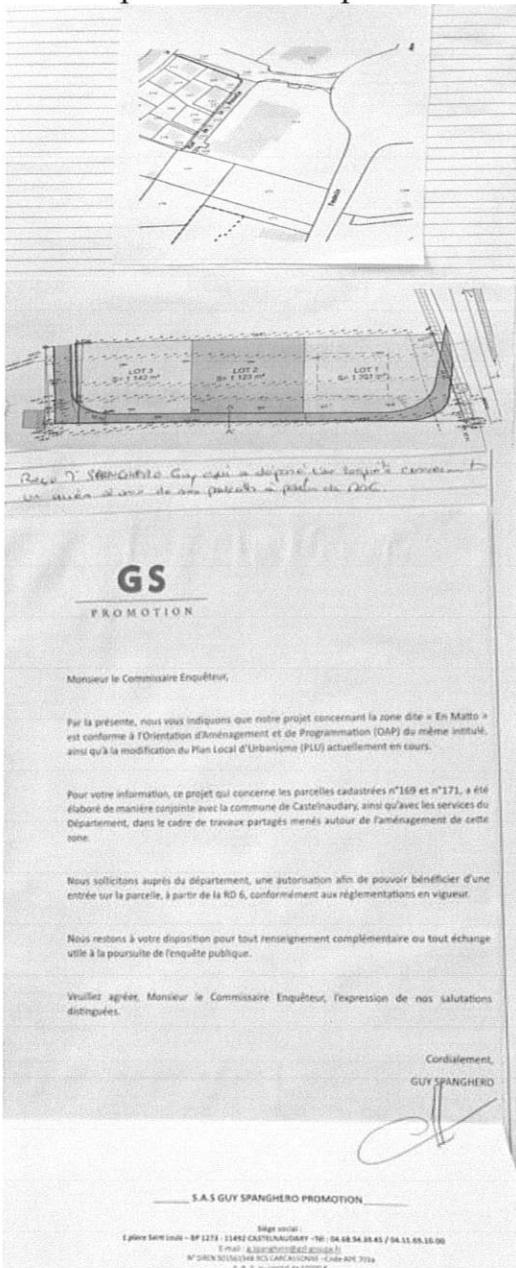
Ce domaine a fait l'objet d'un repérage par la mairie de Castelnau-d'Oléron et figure dans les documents soumis à la consultation. Le projet est connu des services de la mairie de Castelnau-d'Oléron.

Le commissaire enquêteur sollicite la position communale sur cette demande.

Réponse de la collectivité :

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

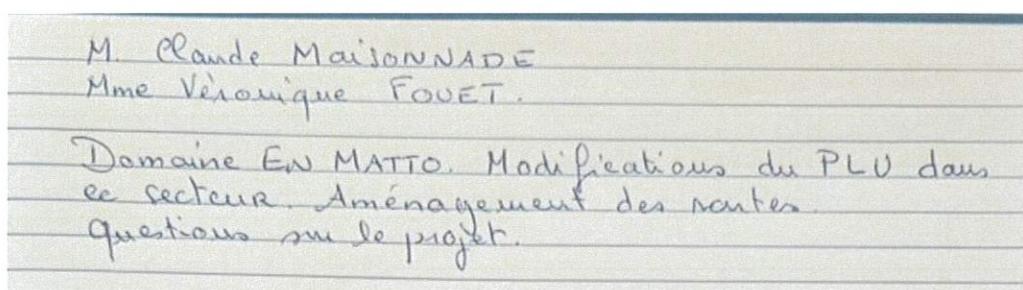
Mr Guy Spanghéro, SAS Spanghéro Promotion, souhaite vérifier les conditions d'accès à partir du RD6 a son terrain situé dans la zone d'en Matto dans les conditions définies par le conseil départemental.



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 risque d'accident. Le pétitionnaire indique avoir travaillé son projet avec les services des deux collectivités départementale et communale.

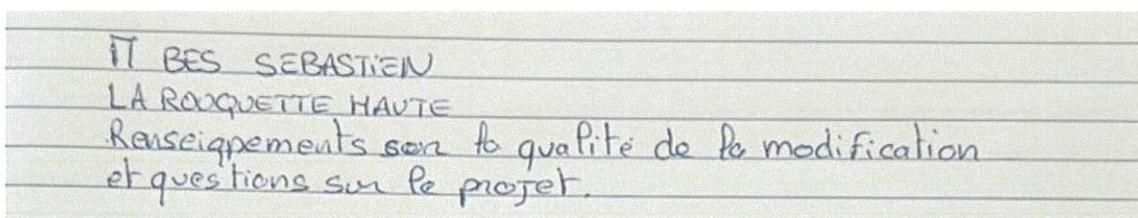
Réponse de la collectivité :

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'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.



Ce domaine a fait l'objet d'une prise en compte par la mairie de Castelnau-d'Armagnac 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'Armagnac. 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 présente ma demande et la possibilité de cultiver sur la parcelle ZW 160 (1760 m²) cette parcelle est raccordée aux réseaux et intégrée à mon exploitation agricole.

En vous remerciant,

Mme Thomas Daïdé
06.52.26.91.00

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 :

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 retenu par **principe de précaution** par la collectivité au regard 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-XVII^e) en logement pour le chef d'exploitation agricole Jean-Baptiste Léli, mais telle sa présence sur place se justifie par son activité professionnelle de cultures maraîchères sous serre et de plein champ (climatisation de serres, récolte et surveillance des cultures légumineuses).
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, M et Mme L'Hély-Gouraud, M. Laroche, Mme Delanoë et la mairie de ma ville. Mme Fauvise-Léli habite en joli pavillon recevant 16 personnes. En pleine saison ce sont 20 à 30 personnes qui vivent sur place.
Le bassin versant du Téboul a été fortement réaménagé par la création de bassins de rétention en amont du ruisseau de Fenouille 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.

Dominique Léli

M. Léli

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 (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 pourraient être fondamentales.

Réponse de la collectivité :

4 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 :

- Courier 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.

MEMOIRE EN REPONSE PV DE SYNTHESE

Procès-Verbal de Synthèse concernant la révision du Projet de modification n°3 du PLU de la commune de Castelnau-dary.

NB : Ci-dessous, les réponses de la Mairie de Castelnau-dary sont identifiables en bleu.

Ce procès-verbal de synthèse est établi sur la base de l'article R123-18 du code de l'environnement : « A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations

1 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.

1 a Les Permanences

Les permanences se sont déroulées dans la salle de réunion du conseil municipal, au 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 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 propriété 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.

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.

1 b 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 pas dans le registre d'enquête.
- Courrier de Mr Dominique GELI reçu le 16/11/2025 à 10h43. Mr Gelí 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.

1 c Clôture de l'enquête publique :

L'enquête publique relative à la révision du règlement local de publicité de la commune de Castelnaudary est clôturée le vendredi 21 novembre 2025 à 17h 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 dernier jour de l'enquête soit le lundi 24 novembre 2025 à 9h00, en présence de Mme Bourrel directrice de l'Urbanisme et de Mr Demangeot, 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 de Mme Bourrel et Mme Cazalis 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, en place également lors des permanences avec un vidéoprojecteur, a toujours fonctionné et été connecté au réseau.

2 Observations des PPA et du public pour la modification n°3 du PLU

2 a 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 Castelnaudary Lauragais Audois
CDPENAF
Chambres consulaires

La mairie de Castelnaudary 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.*

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'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.

2 b 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 règlementaires.

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 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 prévu 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. »

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'Aude 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.

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 :

« 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 M Demangeot 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. »

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'Aude (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'Aude.

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). (Confer échanges en pièces annexes).

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'Oléron 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'Oléron».

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'Oléron: «[...], 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 sus mentionnée 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.

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 de 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.

2 c 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 et 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'Oléron 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.

- 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 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.

3 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 donc
des bâtiments fasse partie de la procédure modificative
du PLU. Christian WINTERHALTER
1030 chemin Co de Faure - MUSCOPELNAUDARY
Parcelle 122. Secteur ZOI.*

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.

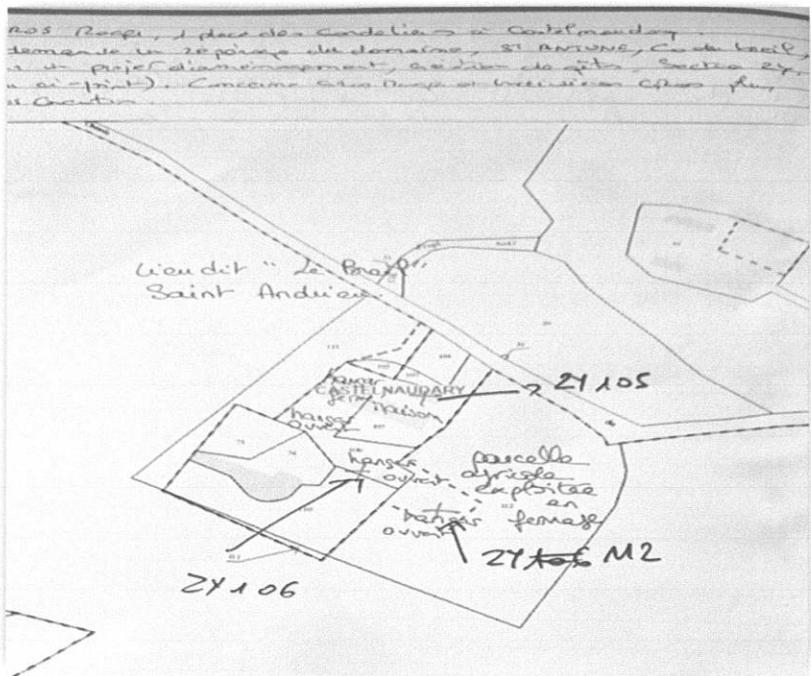
Elle explique que ledit bâtiment répond aux critères d'identification définis dans le rapport de présentation de la modification n°3 :

- *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.

Mr Roger Cros domicilié 1 place des cordeliers à Castelnau-d'Oléron : 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 :

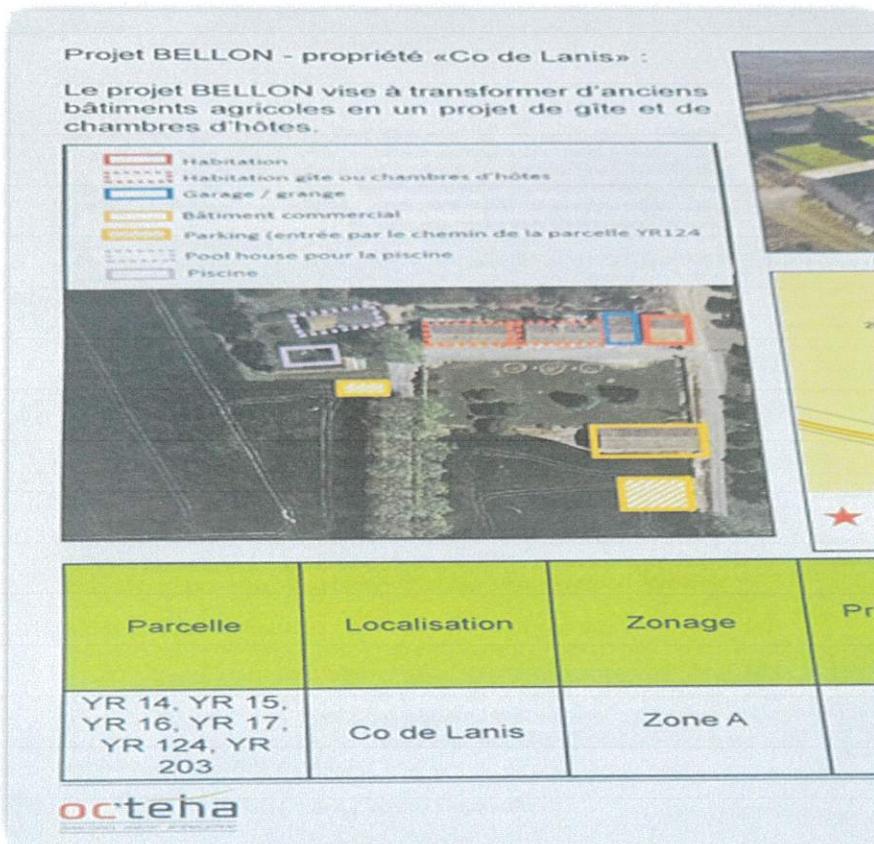
- *La qualité patrimoniale du bâti (bâti rural traditionnel). Les bâtiments ou ensembles de bâtiments identifiés correspondent à des éléments identitaires du patrimoine vernaculaire ;*
- *La présence de réseaux (eau / électricité) ;*
- *La présence d'accès convenables ;*
- *Le respect de l'exploitation 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.

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-dary et figure dans les documents soumis à la consultation. Le projet est connu des services de la mairie de Castelnau-dary.

Le commissaire enquêteur sollicite la position communale sur cette demande.

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.

- 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.

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 FOSET.

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-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, 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 le parcelle ZUL 160 (1760 m²) cette parcelle est raccordée aux réseaux et有利 à mon exploitation agricole En vous remerciant,

[Signature]
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.

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 (bâtière du XVI^e-XVII^e) en logement pour le chef d'exploitation agricole Jean-Baptiste Géli, mais bien sa présence sur place se justifie par son activité professionnelle de cultivateur maraîcher sous serre et de plein champ (climat化器 de serre, récolte et surveillance des cultures légumières).
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, M et Mme L'Hélyouarach, M. Lariéos, Mme de Larosse et la mairie de ma commune. Une ferme hébergement en gîte pouvant recevoir 16 personnes. En hiver saison ce sont 20 à 30 personnes qui vivent sur place.
Le bassin versant du Tréboul a été fortement remanié 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 Géli

M. Géli



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 pourraient être fondamentales.

Réponse de la collectivité :

La mairie de Castelnau-d'Oléron 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, suites 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, [...] »

4 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'Oléron 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.

- Courier 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

AVIS DES PPA



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

**Avis conforme
de dispense d'évaluation environnementale,
rendu en application de l'article R. 104-35 du Code de l'urbanisme,
sur le projet de modification n°3 du PLU de la commune de
Castelnau-d'Aude (Aude)**

N°Saisine : 2025-015112

N°MRAe : 2025ACO121

Avis émis le 20 août 2025

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du Code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 21 septembre 2020, 24 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 septembre 2022, 19 juillet 2023, 4 septembre 2023, 1^{er} janvier 2024, 29 août 2024 et 25 novembre 2024 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2025 - 015112** ;
- **modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Castelnau-d'Aude (Aude)** ;
- **déposée par la commune de Castelnau-d'Aude** ;
- **reçue le 25 juillet 2025** ;

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'Aude (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.

Article 2

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Cet avis a été adopté par délégation par Stéphane PELAT conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022). Ce dernier atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.



Carcassonne le 4 septembre 2025

DGA TRANSITION ECOLOGIQUE ET MOBILITES
Direction du développement, de l'environnement
et des territoires

Service environnement et agriculture

Tél : 04.68.11.66.32
urbanisme@ardeche.fr

Monsieur le Maire
MAIRIE
22 COURS DE REPUBLIQUE
11491 CASTELNAUDARY

Objet : Modification de droit commun N°3 de votre PLU

Vos réf. : Votre courrier du 11 juillet 2025

Monsieur le Maire,

Vous m'avez adressé le 11 juillet dernier, pour avis, le projet de modification de votre PLU, et je vous en remercie.

J'ai l'honneur de vous informer que l'examen des documents par les services du Département de l'Aude appelle les remarques suivantes notamment :

✓ **Au titre du Domaine Public Routier Départemental :**

Objet : Modification du Plan Local d'Urbanisme de CASTELNAUDARY
Avis sur document

N/Réf. : 2025/URBA/CASTELNAUDARY

Objet de la procédure :

Ouverture à l'urbanisation.

Modification du règlement.

Article AUx3

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 (OAP) 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 ;

Mobilité et accès

Aucun nouvel accès ne sera autorisé depuis la RD 6313

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.

Modification du zonage.

Modification ER.

Correction d'une erreur matérielle :

Corriger des erreurs matérielles d'affichage sur l'OAP en vigueur :

Vocation en incohérence avec le règlement graphique, version erronée du règlement graphique intégré à l'OAP ; revoir 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.

Autres :

Les incidences du projet sur le réseau routier départemental :

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.

Amélioration de la situation :

Dégénération de la situation :

Les emplacements réservés.

Les prescriptions particulières.

OAP « économiques »

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.

Site d'En Matto :

L'aménagement d'un ralentissement/carrefour sécurisé devra être présenté en amont aux services du Département de l'Aude.

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.

La Division Territoriale a été consultée sur le projet d'aménagement :

Avis de la DT : Avis favorable, sous réserve du respect des prescriptions énoncées.

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.

Au titre de la cellule Eau potable et Assainissement

Pas d'observation à formuler sur les volets Eau potable et Assainissement.

Je vous sollicite également par la présente afin que vous me fassiez parvenir, sur support numérique et/ou papier, un exemplaire de votre PLU dès que votre document d'urbanisme sera opposable.

Restant à votre disposition pour de plus amples renseignements, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma respectueuse considération.

Alexandre NOËL

Pour la Présidente et par délégation,
Le Directeur du développement, de
l'Environnement et des Territoires



En application d'une délégation du Comité Syndical

Séance du : 11 septembre 2025

B011_2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 11 septembre 2025, à 17 h

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 04 septembre 2025, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans les locaux du PETR du Pays Lauragais, sous la présidence de M. HEBRARD Gilbert.

Mme Karine NAVARRO est désignée comme secrétaire de séance.

Étaient présents :

HEBRARD Gilbert
ADROIT Sophie
ASENSIO Brice
BODIN Pierre
BONDOWY Guy
DEMANGEOT François
MARECHAL Martine
MIR Virginie
NACCACHE Nathalie
NAVARRO Karine
PETIT Jean-Marie
PORTET Christian
SERRANO Serge
SIORAT Florence

Excusés :

GRAFFEUILLE-ROUDET Valérie
HOURQUET Laurent
FABRE Christian

En exercice : 26

Présents : 14

Nombre de votants : 14

Objet : Avis général sur la modification n°3 du P.L.U. de Castelnau-dary

Vu les statuts du PETR et notamment ses compétences en matière de projet de territoire et en lien avec le Schéma de Cohérence Territoriale,

Vu la délibération n°25/2020 du 31 aout 2020 donnant délégation au Bureau de la faculté d'émettre des avis sur les documents et opérations d'aménagement devant être compatibles avec le SCOT, mentionnés aux articles L.122-1 et R.122-5 du Code de l'Urbanisme,

Vu les articles L.132-7 et L.132-9, L.132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme précisant les conditions d'associations des Personnes Publiques Associées lors de l'élaboration et de l'évolution des documents d'urbanisme,

Vu la l'arrêté du Maire de la commune de Castelnau-dary engageant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme en date du 08 juillet 2025,

Considérant que la prescription n°77 du DOO dispose que Castelnau-dary, en tant que centralité sectorielle, doit atteindre, *a minima*, 20% de production de logements sociaux, objectif par ailleurs repris dans le PADD du PLU de Castelnau-dary approuvé en 2018 ;

Considérant que cet objectif n'a pas été repris dans les documents à portée réglementaire du PLU et que la présente modification ne change rien sur ce point, le rapport de présentation de la modification rappelant simplement quels secteurs ont été identifiés par le PADD pour développer le logement social, notamment le quartier des Vallons du Griffoul, et précisant que la création de logement social reste une option pour le secteur de Narcissou/Donadéry ;

Considérant que la prescription n°87 du DOO dispose que Castelnau-dary, en tant que centralité sectorielle, doit atteindre, pour les opérations nouvelles, une densité brute moyenne comprise entre 25 et 40 logements par hectare (et ce sur la durée de vie du SCOT, donc jusqu'en 2030) ;

Considérant que la recommandation n°36 du DOO invite les collectivités à tendre, au fur et à mesure que l'horizon de 2030 se rapproche, vers la fourchette haute de densité prescrite ;

Considérant que la présente modification fixe un objectif de densité de 25 logements/ha à l'OAP Narcissou/Donadéry ;

**Après débats hors présence de François Demangeot, membre du Conseil Municipal de Castelnau-dary, le Bureau Syndical, Oui l'exposé de Monsieur le Président,
Après en avoir délibéré, DECIDE, à l'unanimité, moins abstention de François Demangeot, de :**

1°) – **RENDRE** un avis favorable assorti des recommandations suivantes :

Recommandations :

Il conviendrait :

- 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 ;

Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais

Siège du PETR : Mairie d'Avignonet Lauragais

Siège Administratif : 3 chemin de l'Obélisque. 11320 Montferrand - Tél. : 04.68.61.

Courriel : contact@payslauragais.com

REÇU EN PREFECTURE

le 12/09/2025

Appel à manifestation d'intérêt

99_DE-031-200050938-20250911-B11_2025-DE

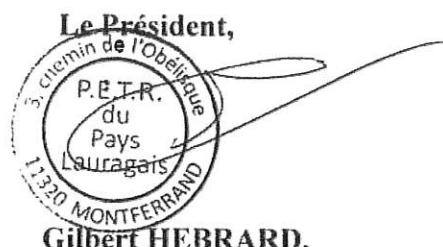
- de fixer une disposition dans l'OAP Narcissou/Donadéry précisant qu'elle comportera du logement social, quitte à attendre la prochaine révision générale du PLU pour préciser le quota, étant précisé que le futur SCoT, applicable dès avant 2030, reconduira très probablement la prescription actuelle en 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.

2°) – **DONNER** mandat à Monsieur le Président, ou à son représentant, pour signer toutes pièces utiles à cette affaire.

3°) – **NOTIFIER** la présente délibération à Monsieur le Maire de **Castelnau-dary** et à Monsieur le préfet de la Haute-Garonne ainsi qu'à Monsieur le Préfet de l'Aude.

Fait à Montferrand, le 11 septembre 2025,



Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais

Siège du PETR : Mairie d'Avignonet Lauragais

Siège Administratif : 3 chemin de l'Obélisque. 11320 Montferrand - Tél. : 04.68.60.

Courriel : contact@payslauragais.com

REÇU EN PREFECTURE

le 12/09/2025

Application agreeF.legalis.com

90_DE-031-200050938-20250911-B11_2025-DE



Carole DELGA

Ancienne ministre
Présidente

Toulouse, le 30 juillet 2025

Récépissé

**MONSIEUR PATRICK MAUGARD
MAIRE
MAIRIE DE CASTELNAUDARY
HOTEL DE VILLE
22 COURS DE LA REPUBLIQUE
BP 1100
11491 CASTELNAUDARY CEDEX**

NOS REF : CD/AD/SGC/A25-12587

OBJET : Projet de modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu le courrier que vous avez adressé à la Région en date du 11 juillet 2025.

Votre demande a été confiée à la Direction Adaptation au changement climatique, Planification territoriale, Habitat, Nature, Eau, Engagement pour traitement.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes salutations distinguées.

Carole DELGA



Conformément à la loi « Informatique et Liberté » du 6 janvier 1978, nous vous précisons que toutes les informations communiquées dans le cadre d'une demande de subvention, font l'objet d'un traitement informatisé, aux seules fins de l'instruction du dossier. Vous pourrez exercer le droit d'accès et de rectification des données.

HÔTEL DE RÉGION

Toulouse

22, bd du Maréchal Juin - 31406 Toulouse cedex 9 France
Tél. : 3010 (service et appel gratuits)

Montpellier

201, av. de la Pompignane - 34064 Montpellier cedex 2 France Tél. :
3010 (service et appel gratuits)



laregion.fr

Affaire suivie par Sophie ERMEL
Directrice du service Urbanisme
04.30.35.30.12
sophie.ermel@cccla.fr

Castelnau-dary, le 26 juin 2025

Monsieur le Maire
Commune de Castelnau-dary
Cours de la République
B.P. 1100
11491 CASTELNAUDARY

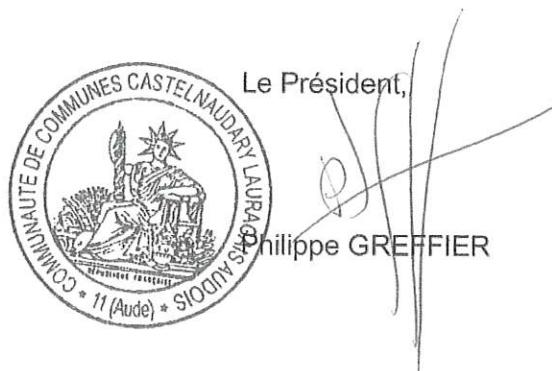
Monsieur le Maire,

Je fais suite par la présente à la réunion des Personnes Publiques Associées qui s'est tenue le 5 juin dernier concernant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Castelnau-dary.

Cette modification qui porte notamment sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Narcissou - Donadery et Méric en Matto et, la modification du règlement graphique intégrant le changement de destination de plusieurs bâtiments, démontre un intérêt certain pour le développement de la commune de Castelnau-dary.

Aussi, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance que j'émets un avis favorable à cette modification.

Dans l'attente de l'aboutissement définitif de ce projet, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.





VOS RÉF. : AVIS AU PUBLIC
NOS RÉF. : TER-EP-2025-11076-CAS-215008-W4M6Z3
INTERLOCUTEUR : RTE-CDI-MAR-URBANISME
TÉLÉPHONE : 04.88.67.43.09 – 04.88.67.43.20
E-MAIL : rte-cdi-mar-urbanisme@rte-france.com

MAIRIE DE CASTELNAUDARY
Cours de la République BP 1100
11491 Castelnau-dary Cedex

À l'attention de M. BELONDRADE
modificationplu3@ville-castelnaudary.fr

OBJET : EP – MDC N°3 du PLU de la
commune de **Castelnau-dary**

Marseille, le 12/11/2025

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Après étude du dossier concerné par l'enquête publique il s'avère que les ouvrages RTE ne sont pas concernés par la modification n°3 du document d'urbanisme.

Neanmoins, nous vous faisons parvenir ce courrier concernant l'analyse pour mise en conformité du PLU de Castelnau-dary avec la présence d'ouvrages RTE sur le Territoire. Nous observons en effet des incohérences réglementaires à la lecture globale du dossier

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

RTE souhaite, par la présente, faire part d'un certain nombre d'observations afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique.

À cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Centre Développement Ingénierie Marseille
46 avenue Elsa Triolet
CS 20022
13417 Marseille CEDEX 08
TEL : 04.88.67.43.00

www.rte-france.com



Page 1 sur 5

05-09-00-COUR



Il s'agit de :

Liaisons aériennes 63 000 Volts :

Ligne aérienne 63kV N° 1 BAGATELLE - CASTELNAUDARY

Ligne aérienne 63kV N° 1 BAGATELLE-ISSEL

Ligne aérienne 63kV N° 2 AVIGNONET - BAGATELLE – ISSEL

Liaison aérosouterraine 63 000 Volts :

Liaison aérosouterraine 63kV N° 1 BAGATELLE-BRAM-CASTELNAUDARY-VALGROS

Liaison aérienne 63 000 Volts Hors-Tension :

Liaison aérienne 63kV N° 1 BAGATELLE - CASTELNAUDARY

Postes de transformation 63 000 Volts :

POSTE 63kV N° 1 BAGATELLE

POSTE 63kV N° 1 CASTELNAUDARY

Observation n°1 : Reporter en annexe les servitudes d'utilité publique I4

1.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, **il convient d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4)**, afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Le tracé du générateur et l'emprise de l'assiette de notre servitude codifiée I4 sont disponibles en téléchargement sur le Géoportail de l'urbanisme directement accessible via ce lien :

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Il est donc possible de télécharger ces données et de les apposer au plan de servitude en annexe du PLU.

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus ne sont pas bien représentés.

1.2 Liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, **il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et**



les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de Castelnau-d'Oléron :

RTE
Groupe Maintenance Réseaux Languedoc-Roussillon
Avenue de Badones Prolongée
34500 BEZIERS

À cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de compléter la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.

Observation n°2 : Prendre en compte l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique I4 et les Espaces Boisés Classés (EBC)

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique aérienne existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*).

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque porté par des experts.

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et, que soient retranchés des espaces boisés classés les bandes suivantes :

- 20 m de part et d'autre de l'axe de la ligne **63kV N° 2 AVIGNONET - BAGATELLE - ISSEL**

Observation n°3 : Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **UX, UX1, U2, U3, AU1, AU2, AUX, AUX2, A, Ap, Apf, N, Nm, Np, Npp1** du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :



A) Pour les lignes électriques HTB

- **S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4^e de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4^e de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « *constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

- **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il conviendra de préciser que « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

- **S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol**

Il conviendra de préciser que « *les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics* ».

Nous notons par ailleurs la bonne intégration des règles suivantes qui permettent de rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport d'électricité et votre document d'urbanisme :

- S'agissant des règles de hauteur des constructions
- S'agissant des règles de prospect et d'implantation

B) Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « *les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres pourront être autorisées / ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages* ».



Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'assurance de notre considération distinguée.

Isabelle RAYBAUD
Directrice Adjointe
Cheffe du service concertation
environnement tiers

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Isabelle Raybaud".

Annexes :

- Schéma/tableau pratique pour déclasser les EBC
- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques

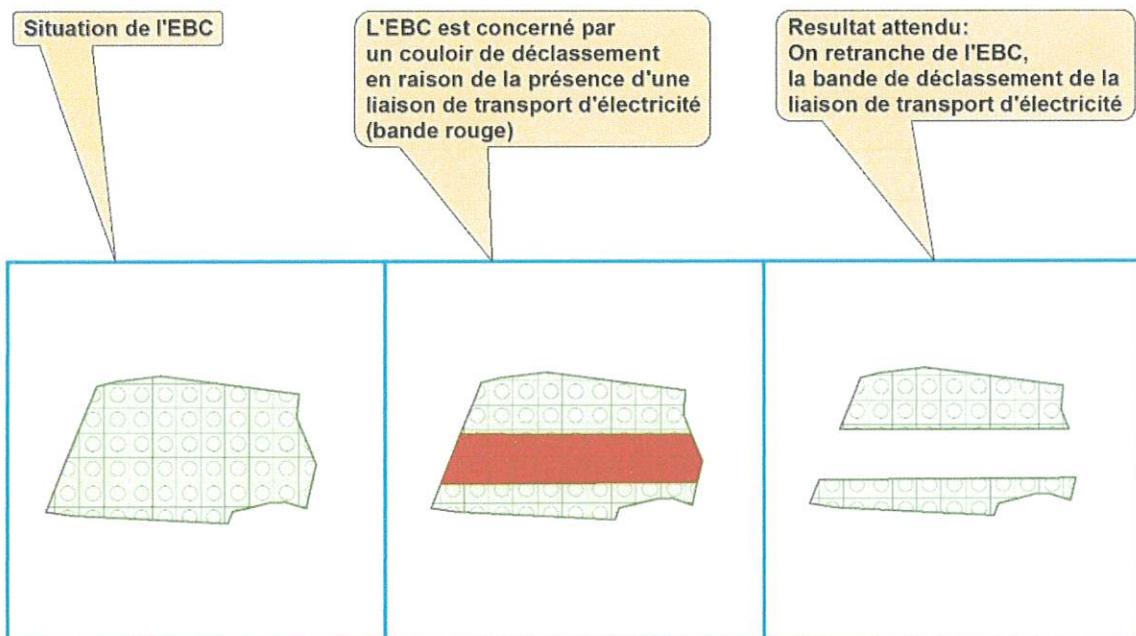
Copie : DDTM de l'Aude ddtm@aude.gouv.fr

NOS RÉF. TER-EP-2025-11076-CAS-215008-W4M6Z3

OBJET : **Annexe** – Schéma de déclassement
EBC – MDC N°3 du PLU de la
commune de **Castelnau-dary**

Marseille le 07/11/2025

Une liaison de transport d'électricité se trouve à l'intérieur d'un EBC ?



 RTE

Le réseau
de transport
d'électricité

Prévenir pour mieux construire

INFORMEZ RTE

des projets de construction à proximité
des lignes électriques
à haute et très haute tension

PRÉVENEZ RTE

pour mieux instruire

CONTACTEZ RTE

pour mieux construire

Il est important que vous informiez RTE, Réseau de transport d'électricité, lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme, et ce afin de vous assurer de la compatibilité de vos projets de construction avec la présence des ouvrages électriques existants.

C'est en effet au cas par cas que les distances de sécurité à respecter sont déterminées, selon diverses prescriptions réglementaires* et en fonction des caractéristiques des constructions.

* Arrêté interministériel du 17 mai 2001 et Code du travail.

** Servitude 14 : servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine.

Le saviez-vous ?

UNE COMMUNE SUR DEUX EST CONCERNÉE
PAR UNE SERVITUDE 14^{**}

**ALORS, SI C'EST LE CAS DE VOTRE
COMMUNE, CONTACTEZ-NOUS !**

QUELS PROJETS DE CONSTRUCTION SONT CONCERNÉS ?

- Tous les projets situés à moins de 100 mètres d'un ouvrage électrique aérien ou souterrain de RTE.

QUELS SONT LES DOSSIERS CONCERNÉS ?

- Les instructions (permis de construire, certificat d'urbanisme...).
- Les « porter à connaissance » et les « projets d'arrêt » (Plan Local d'Urbanisme...).

Quels que soient les travaux effectués, la présence à proximité d'une ligne électrique haute et très haute tension est une contrainte à prendre en compte (réfection toiture, pose d'antenne, peinture, ravalement de façade, élagage...).

OÙ TROUVER L'IMPLANTATION DES OUVRAGES ÉLECTRIQUES RTE ?

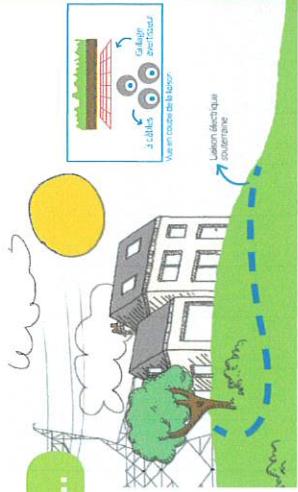
- Sur le plan des servitudes 14 du plan d'urbanisme de la commune (PLU, cartes communales).

+ de 105 000 km

Dans le cadre de sa mission de service public, RTE, Réseau de transport d'électricité, exploite, maintient et développe le réseau électrique aérien et souterrain à haute et très haute tension.

* Arrêté interministériel du 17 mai 2001 et Code du travail.

** Servitude 14 : servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine.



SI VOUS CONTACTEZ RTE...

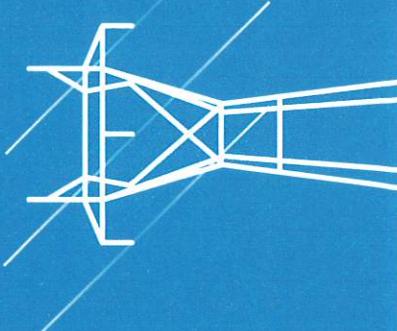
LES GARANTIES

- **Projet compatible :**
début des travaux.
- **Projet à adapter au stade du permis de construire :**
début des travaux retardé,
mais chantier serein
et au final compatible.

SI VOUS NE CONTACTEZ PAS RTE...

LES RISQUES

- ▲ **L'arrêt du chantier :** modification nécessaire du projet même après la délivrance du permis de construire.
- ▲ **L'accident pendant et après le chantier :** construire trop près d'une ligne, c'est risquer l'électrocution par amortage à proximité d'une ligne aérienne ou l'accrochage de la ligne souterraine avec un engin de chantier.
- ▲ **La modification ou destruction d'une partie du bâtiment après construction.**





Le réseau
de transport
d'électricité

EN RÉSUMÉ

DEMANDE
DE PERMIS DE
CONSTRUIRE



UNE SERVITUDE I4
EST-ELLE
PRÉSENTE SUR
LA ZONE DU
CHANTIER ÉTUDIÉ ?

SI OUI ALORS...



CONTACTEZ RTE !

POUR NOUS CONTACTER



www.rte-france.com

rte.france

@rte_france

Carcassonne, le

10 NOV. 2025

Service Logement, Aménagement Mer et Territoire/Unité Territoire Ouest
Affaire suivie par : Frédéric Azevedo
06 70 96 53 39
frederic.azevedo@audre.gouv.fr

pj. : Note technique d'analyse

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 11 juillet 2025, vous avez notifié conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme le dossier relatif à la modification de votre PLU prescrite par arrêté le 5 juillet 2024, revu par arrêté modificatif en date du 11 juillet 2025. Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après les observations formulées par mes services.

Je tiens tout d'abord à saluer la qualité de l'association que vous avez mise en place avec les services de l'Etat et les échanges constructifs entretenus dans le cadre de l'évolution de votre document d'urbanisme. Les réunions techniques ont permis de consolider une vision partagée du développement territorial de Castelnau-d'Aude, identifié dans le SCOT Pays Lauragais comme la centralité sectorielle.

Ce projet intervient dans un contexte réglementaire en pleine mutation. Le SRADDET Occitanie intègre désormais, depuis l'approbation de sa modification n°1 le 11 juillet 2025, les objectifs de sobriété foncière issus de la loi « Climat et Résilience ». Je me permets de vous rappeler l'obligation légale, de mettre en compatibilité votre PLU avec ce nouveau cadre régional avant le 22 février 2028. Ce contexte renforce l'impératif d'optimiser l'utilisation du foncier urbain. La présente modification constitue une première étape, mais l'échéance impose d'anticiper dès à présent une future évolution. Celle-ci constitue une opportunité pour faire de Castelnau-d'Aude une référence en matière d'aménagement durable et vertueux.

Le projet d'OAP Narcissou / Donadéry que vous portez représente un enjeu majeur pour votre commune et témoigne d'une ambition qualitative que je salue. Pour amplifier cette dynamique et répondre pleinement aux objectifs de sobriété foncière, je recommande vivement de reconstruire la densité du quartier. Cette ambition doit s'appuyer sur les prescriptions du SCOT pour Castelnau-d'Aude et sur le standard de qualité déjà démontré localement par la ZAC des Vallons du Griffoul (47 log/ha). Elle mérite de viser l'atteinte de 40 logements/ha.

Elle permettrait de :

- limiter l'artificialisation des sols en optimisant le foncier stratégique dont vous disposez ;
- créer une véritable centralité urbaine, structurée autour d'équipements publics viables et de services de proximité ;
- diversifier l'offre résidentielle par des formes urbaines ambitieuses (collectif/groupé) préservant les vues remarquables sur le Canal du Midi et les Pyrénées.

Monsieur Patrick MAUGARD
Mairie de CASTELNAUDARY
22 Cours de la République
11400 CASTELNAUDARY

Par ailleurs, je vous encourage à intégrer, dès la prochaine révision ou modification, une OAP dédiée aux mobilités douces, établissant un maillage cohérent entre Narcissou, le centre-ville, les zones d'activité et le patrimoine exceptionnel du Canal du Midi. Cette dimension est essentielle pour faire de ce quartier un espace connecté, résilient et attractif.

Les services de la DDTM restent pleinement mobilisés pour vous accompagner dans cette démarche. Le site Narcissou/Donadéry peut devenir une vitrine vertueuse du territoire, démontrant qu'ambition démographique et excellence environnementale sont conciliaires.

Je vous invite à poursuivre le dialogue avec nos équipes afin d'affiner ensemble les modalités de mise en œuvre de ces orientations.

Dans cette perspective, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Bien à vous,

Le Préfet

Alain BUCQUET



NOTE TECHNIQUE

Sur le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Castelnau-d'Oléron

Table des matières

1 Introduction.....	2
2 Synthèse des évolutions du PLU.....	2
2.1. Évolutions des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).....	2
2.2. Évolutions réglementaires (zones U1, A et N).....	2
3 Focus : OAP Narcissou / Donadéry (horizon post-2030).....	3
3.1. Argumentaire pour une Densité Accrue (objectif 40 log/ha).....	3
3.2. Remarque sur la lisibilité de l'OAP (clarification nécessaire).....	3
3.3. Mobilité : Une ambition à concrétiser.....	4
4 Conclusion et perspectives.....	4

1 Introduction

La commune de Castelnau-d'Oléron a notifié à l'État son projet de modification de droit commun n°3 du PLU par courrier du 11 juillet 2025.

Cette modification vise principalement à :

- **Créer une OAP stratégique pour le développement futur (post-2030) : l'OAP n°10 « Narcissou / Donadéry » ;**
- **Ajuster des OAP existantes pour des raisons techniques (OAP n°7 « En Matto » pour les accès RD6) ou de cohérence (OAP n°5 « Narcissou ») ;**
- **Adapter le règlement écrit pour favoriser le renouvellement urbain (changement de destination en zones A/N et en zone U1) ;**
- **Corriger des erreurs matérielles.**

2 Synthèse des évolutions du PLU

La modification n°3 apporte des ajustements bienvenus pour la modernisation et la sécurité juridique du PLU.

2.1. Évolutions des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Les OAP sont l'outil privilégié pour définir la qualité urbaine des futurs projets.

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, tangential, 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.

2.2. Évolutions réglementaires (zones U1, A et N)

Ces modifications visent à renforcer l'attractivité résidentielle du tissu existant, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière.

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.

3 Focus : OAP Narcissou / Donadéry (horizon post-2030)

L'OAP n°10, d'une superficie de 40,25 hectares, constitue le principal projet de développement futur de Castelnau-d'Oléron. Son phasage à moyen/long terme (après juillet 2030), conditionné à l'achèvement de la ZAC du Griffoul, est une approche cohérente de la gestion foncière.

3.1. Argumentaire pour une Densité Accrue (objectif 40 log/ha)

Le principal point d'attention de l'État concerne l'objectif de densité.

- **Constat** : Le projet de l'OAP fixe un objectif de densité de **25 logements à l'hectare**.
- **Analyse** : Cet objectif correspond au **seuil minimum** fixé par le SCoT du Pays Lauragais pour la centralité sectorielle (fourchette 25-40 log/ha). Dans un contexte de raréfaction du foncier (ZAN) et au vu des ambitions du projet, cet objectif plancher est insuffisant. D'autant que pour la centralité sectorielle la fiche 4 technique du SCOT offre l'exemple suivant :
- **Recommandation de l'État** : Viser une densité de **40 logements par hectare**, soit le seuil maximum du SCoT.

Cette recommandation s'appuie sur quatre justifications majeures :

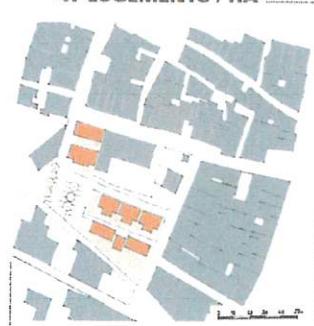
1. **La sobriété foncière (Loi Climat / SRADDET)** : Le secteur résidentiel de l'OAP (zones AU1, AU2, AU3) représente environ 10,87 hectares :
 - *Projet à 25 log/ha* : ~ 272 logements.
 - *Proposition à 40 log/ha* : ~ 435 logements.Augmenter la densité à 40 log/ha permet de produire 163 logements supplémentaires sur la même emprise foncière, évitant ainsi l'artificialisation future d'environ 6,5 hectares (calculés à 25 log/ha).
2. **La faisabilité démontrée (précédent local)** : La commune a déjà prouvé sa capacité à réaliser des projets denses et qualitatifs. La ZAC des Vallons du Griffoul, qui est l'opération de référence actuelle, atteint une densité moyenne de **47 logements par hectare**. Viser 40 log/ha pour Narcissou est donc un objectif réaliste, cohérent et déjà maîtrisé localement.
3. **La viabilité des équipements publics** : Le PADD prévoit la création d'un « nouveau pôle d'équipements scolaire et de loisirs » au cœur du secteur. Une densité de 25 log/ha (272 logements) pourrait-elle générer la masse critique d'habitants suffisante pour justifier et viabiliser un tel investissement public ? Une densité à 40 log/ha (435 logements) assurerait plus certainement une viabilité économique.
4. **La qualité urbaine (le « Quartier de ville »)** : Une densité accrue est la condition pour dépasser le modèle du lotissement standardisé et créer un véritable « quartier de ville ». Elle favorise des formes urbaines plus compactes et mixtes (collectif/groupé), un espace de centralité vivant, et une meilleure articulation avec les transports.

3.2. Remarque sur la lisibilité de l'OAP (clarification nécessaire)

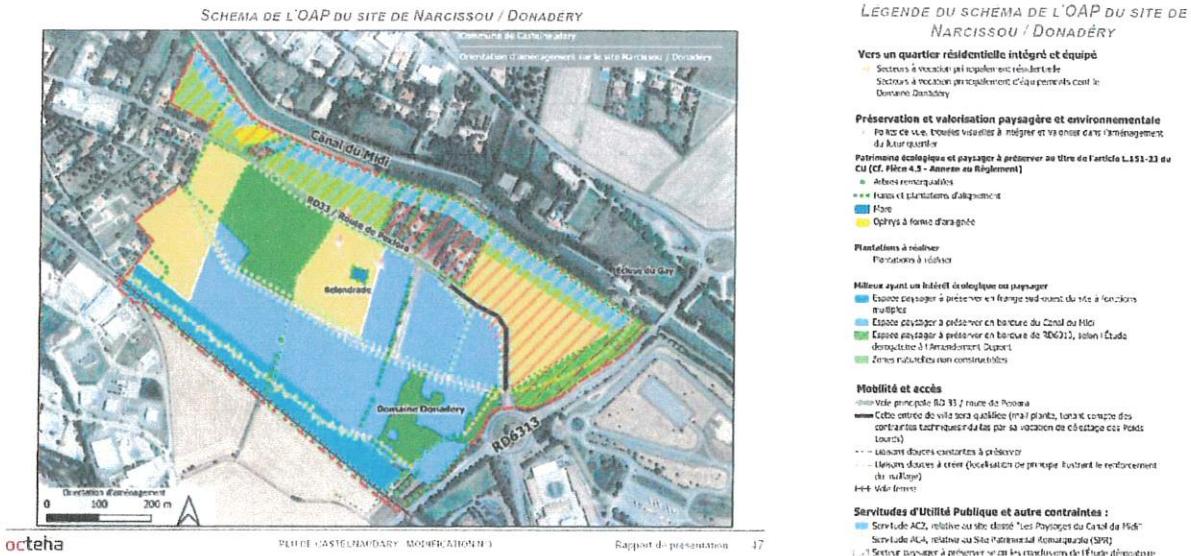
L'État attire l'attention de la commune sur un point de lisibilité du document graphique de l'OAP n°10.

- **Constat** : Le schéma de l'OAP Narcissou / Donadéry fait apparaître une zone "vert foncé", notamment autour des sites de Bélondrade et du Domaine Donadéry.

[EXEMPLE DE DENSITÉ POUR LA CENTRALITÉ URBAINE]
47 LOGEMENTS / HA



1. Illustration: Extrait fiche technique 4 SCOT



- Problème :** Cette trame n'est pas répertoriée dans la légende jointe. Ni l'OAP ni le rapport de présentation ne précisent sa vocation. (On peut supposer une protection des espaces boisés existants).
- Recommendation :** Afin de garantir la sécurité juridique et la bonne application des droits des sols, il est indispensable de compléter la légende et le rapport de présentation pour définir la nature et les règles applicables à cette zone (ex: Espace Boisé Classé, protection paysagère, zone naturelle, etc.).

3.3. Mobilité : Une ambition à concrétiser

L'État salue la prise en compte des mobilités douces dans l'OAP n°10. Cependant, pour répondre aux enjeux de la transition écologique, cette ambition doit être élargie. L'État préconise la création, lors d'une prochaine évolution, d'une OAP thématique « Mobilités douces ». Cet outil permettrait de planifier un maillage global et continu, assurant les connexions inter-quartiers (Narcissou, Griffoul, Centre, Zones d'activités) et de résERVER le foncier nécessaire à long terme.

4 Conclusion et perspectives

La modification n°3 du PLU de Castelnau-d'Aude est une étape positive qui modernise le document et engage la réflexion sur un secteur stratégique.

Pour que ce projet soit pleinement compatible avec les ambitions de sobriété foncière et de qualité urbaine, l'État formule les recommandations principales suivantes :

1. Augmenter la densité de l'OAP n°10 « Narcissou / Donadéry » à 40 logements/hectare, en cohérence avec le plafond du SCOT et le précédent de la ZAC Griffoul.
2. Clarifier la légende du schéma de l'OAP n°10 (zone "vert foncé").
3. Anticiper une OAP "Mobilités" transversale pour connecter l'ensemble du territoire.

L'État rappelle l'échéance du 22 février 2028 pour la mise en compatibilité du PLU avec le SRADDET. La loi Climat et résilience prévoit une mise en compatibilité d'ici le 22 février 2027 pour le SCOT Pays Lauragais et d'ici le 22 février 2028 pour votre PLU, à défaut, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée dans une zone AU du PLU.

Les services de la DDTM se tiennent à la disposition de la commune pour la co-construction sur le scénario de densification (présentation d'exemples inspirants, simulations), un appui méthodologique pour l'élaboration de l'OAP Mobilités, la mise à disposition des architectes et paysagistes conseil pour affiner le projet architectural et l'accompagnement pour d'éventuelles démarches de labellisation.

La Directrice Départementale des Territoires
et de la Mer