

①

GOTTI Aline

De: Dominique Geli <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 Castelnaudary

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Castelnaudary
Cours de la République
11400 CASTELNAUDARY

Castelnaudary, 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 Castelnaudary 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 maraichères 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 **rapport PAPI3** (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'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

M. Dominique Géli



Vues du bâtiment faisant l'objet de la demande