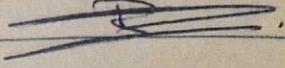
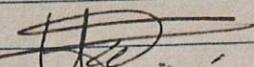


Permanence du Vendredi 20/11/2025 au 16h30.

  
Christian BELONDRADE  
Commissaire Enquêteur

⑧ En tant qu'agriculteur, je réitère ma demande et la possibilité de construire sur la parcelle ZIV 160 (1740 m<sup>2</sup>).  
Cette parcelle est raccordée aux réseaux et intégrée à mon exploitation agricole.  
En vous remerciant,

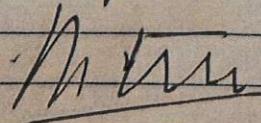
  
M. le chef d'exploitation Jean-Baptiste LÉLI  
06.52.26.81.00

⑨ Ma demande concerne la possibilité de transformer un bâtiment agricole (bâtière du XVI-XVII<sup>e</sup>) en logement par le chef d'exploitation agricole Jean-Baptiste LÉLI, ma tif. Sa présence sur place se justifie par son activité professionnelle de cultures maraîchères sous serre et de plein champ (climatisation des serres, récoltes et surveillance des cultures hivernées) 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'Hélyouarch, M. Pariès, Mme Do Carmo et la moitié de ma soeu, Mme Faure-Lély dont une j'te pourront recevoir 16 personnes. En pleine saison ce sont 20 à 30 personnes qui vivent sur place.

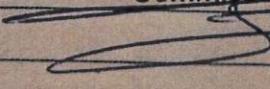
Le bassin versant du Tréboul a été fortement déminéralisé par la création de bassins de rétention en amont du ruisseau de Feudelle et par les aménagements dans la ville en amont de La Terrade.

Si des travaux étaient autorisés ils seraient exécutés en conformité avec les prescriptions du PLU de cette zone.

Assimilé à LÉLI



Permanence clôturée à 16h30.

  
Christian BELONDRADE  
Commissaire Enquêteur

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

À Castelnau-d'Oléron,  
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'Oléron, 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.

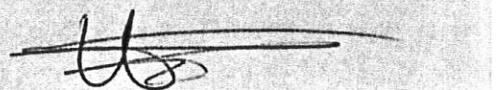
**4. Engagements de ma part :**

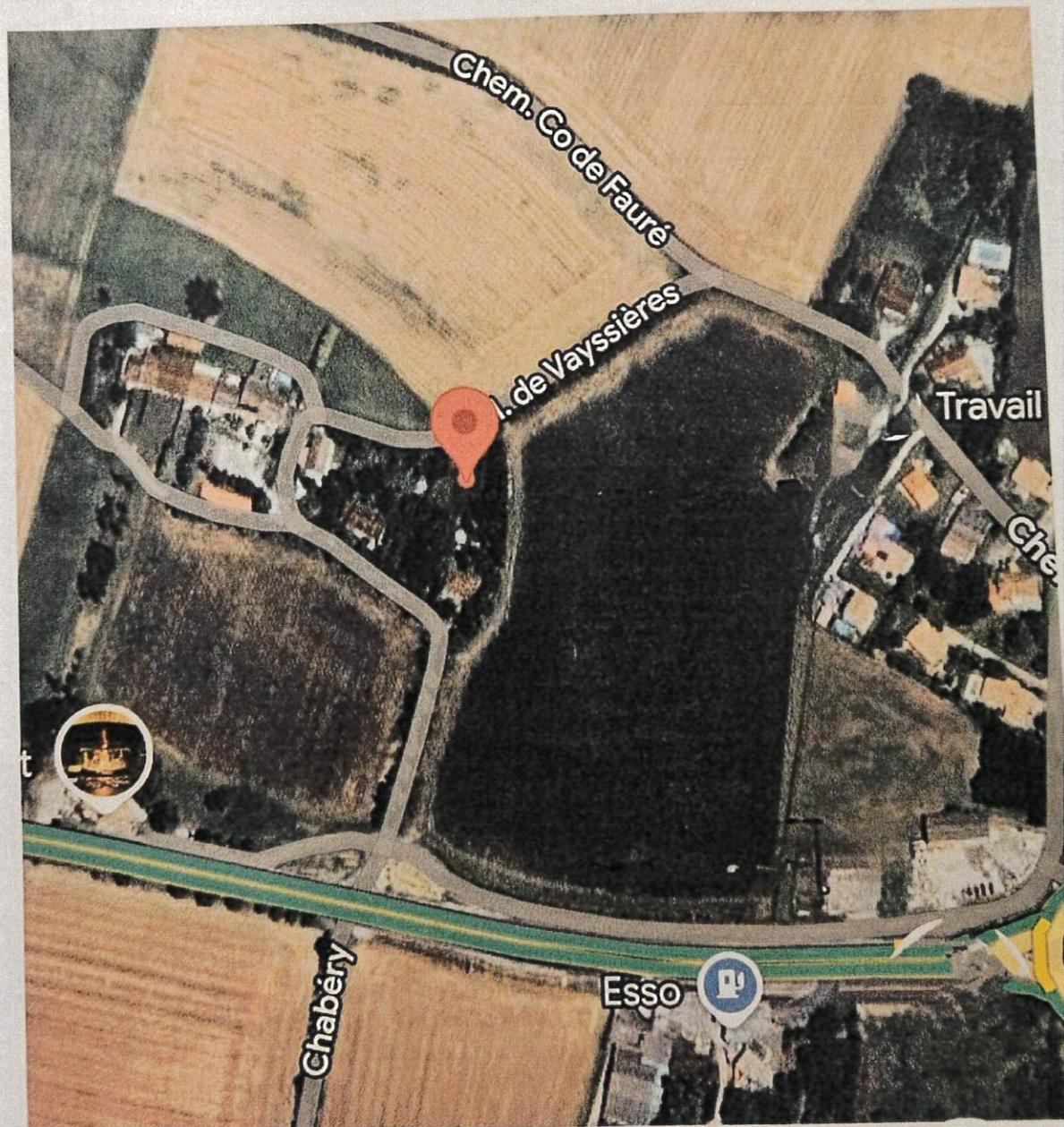
- Respect strict des règles d'urbanisme et des normes environnementales (construction basse consommation, intégration paysagère en harmonie avec la qualité des cultures avoisinantes menées de manière bio )
- Projet limité à un usage agricole ou résidentiel modéré (maison individuelle ou bâtiment agricole 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, 1740m<sup>2</sup>

PC

Département de l'Aude  
Commune de Castelnaudary

## 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 Castelnaudary

Surface 1740 m<sup>2</sup>

Section ZW Parcelle N° 160 (issue de la division de la parcelle 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 : Géoportal IGN, OGE



Portail Géofoncier de l'Ordre des Géomètres-Experts

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

0 20 40 m

CABINET DE GEOMETRE-EXPERT

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISE

Commune :  
Castelnau-d'Oléron

Numéro d'ordre du document  
d'arpentage : \_\_\_\_\_  
Numéro d'ordre du registre de  
constatation des droits : \_\_\_\_\_  
Cachet du service d'origine :

**CERTIFICATION**  
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1906)  
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3)  
à date établi (1) :  
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;  
B - En conformité d'un planoyer : 17/01/2012 effectué sur le terrain;  
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie est jointe, dressé  
le \_\_\_\_\_ par M. \_\_\_\_\_ géomètre à \_\_\_\_\_  
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées  
au dos de la chemise 6463  
A. Castelnau-d'Oléron, le 18/01/2012

Béton : ZW  
Qualité du plan :

Echelle d'origine : 1/2000

Echelle d'édition : 1/2000

Date de l'édition : 18/01/2012

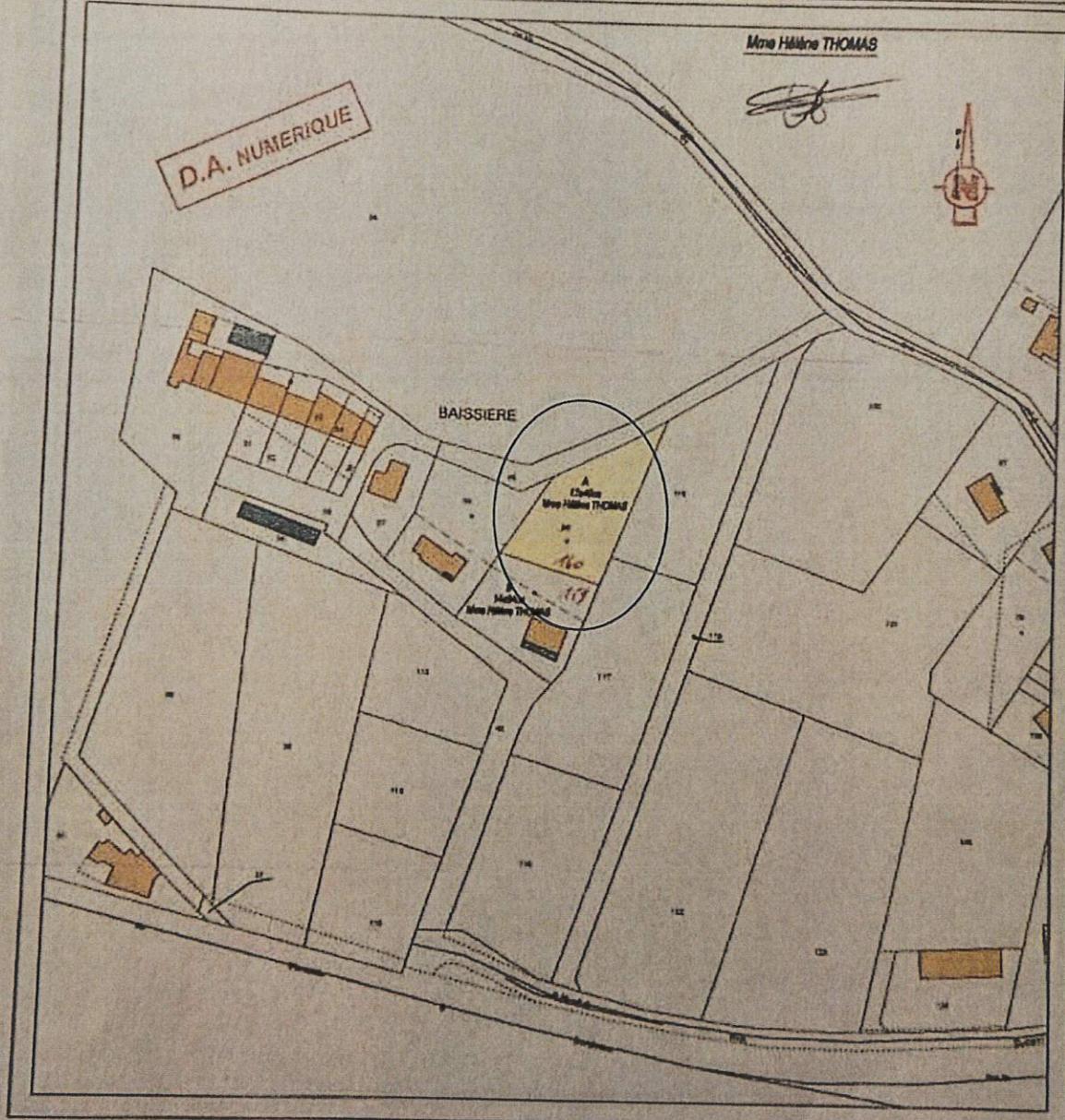
Support numérique :

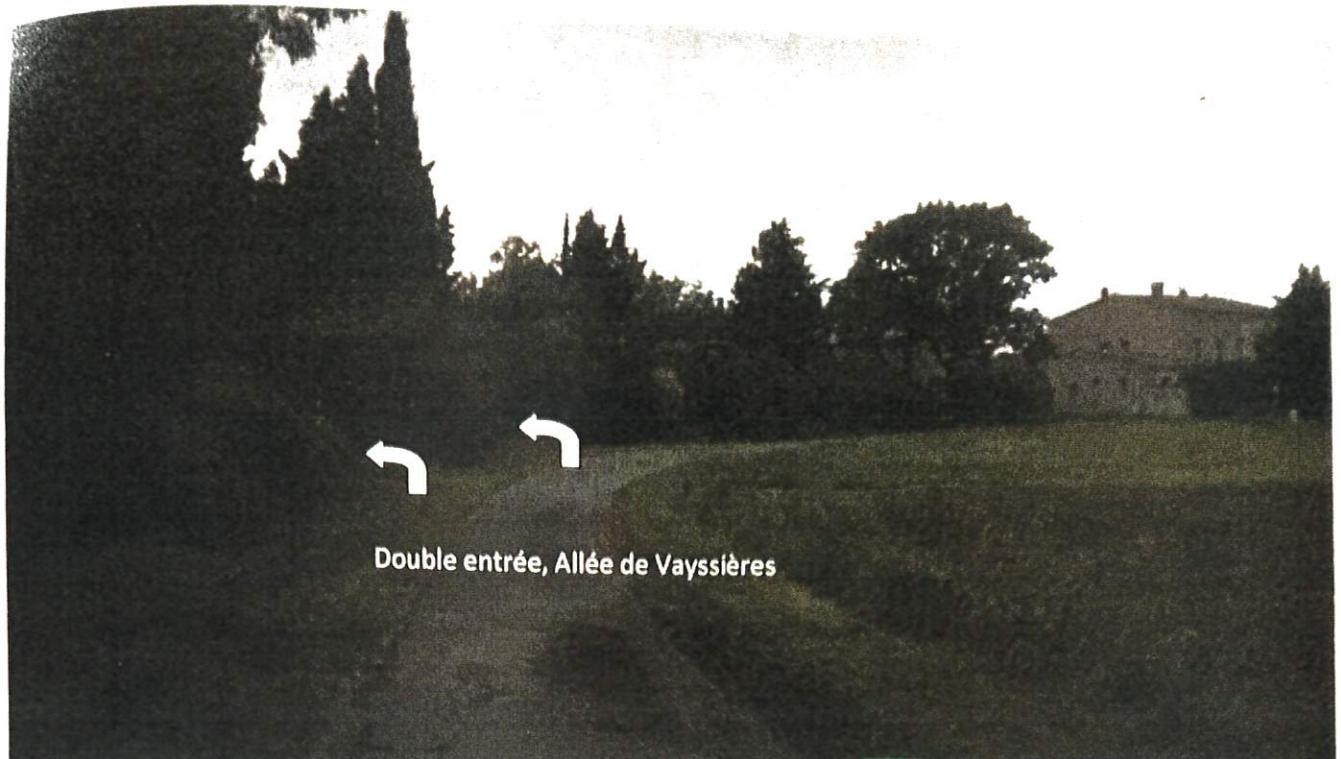
Document d'arpentage dressé  
par M. SARL Géomètre Expert DAPI  
à : CASTELNAUDARY  
Date : 18/01/2012  
Signature :

(2) Pour les meilleures études, la demande à être accompagnée soit d'une copie soit d'un original portant signature et datée par écrit de moins à peine d'un mois, dans le formulaire 2, des propriétaires peuvent aussi offrir une copie de leur planoyer.  
(3) Constat de la présence d'au moins deux propriétaires, loueurs, propriétaires en fermier, administrateurs de biens, etc...  
(4) Preuve des actes et qualités du demandeur et son utilisation du propriétaire immobilière, lorsque cette dernière n'est pas le demandeur.

D.A. NUMERIQUE

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.