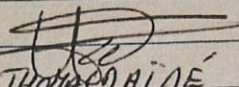


Remonance du Vendredi 24/11/2025 ouverte à 13h30.

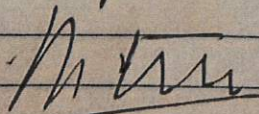

Christian BELONDRADE
Commissaire Enquêteur

- 8 En tant qu'agriculteur, je réitère ma demande et la possibilité de construire sur la parcelle ZVI 160 (1740 m²). Cette parcelle est raccordée aux réseaux et contigue à mon exploitation agricole. En vous remerciant,

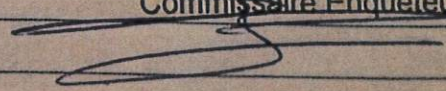

H. THOMAS
06.52.26.81.00

- 9 La demande concerne la possibilité de transformer un bâtiment agricole (bâti au XVI-XVII^e) en logement pour le chef d'exploitation agricole Jean-Baptiste GÉLI, son fils. Sa présence sur place se justifie par son activité professionnelle de cultures maraîchères sous serre et de plein champ (climatisation de serres, récoltes 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'Hélouarch, M. Parégo, Mme Do Carmo et la mère de ma sœur, Mme Faurie-Gélis. Placée en site pouvant recevoir 16 personnes. En pleine saison ce sont 20 à 30 personnes qui vivent sur place. Le bassin venant du Tréboul a été fortement réaménagé par la création de bassin de rétention en amont du niveau 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 PCA de cette zone.

Aurélien GÉLI



Remonance 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 Castelnaudary,
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 Castelnaudary, 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.

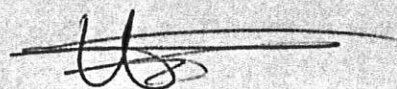
4. Engagements de ma part :

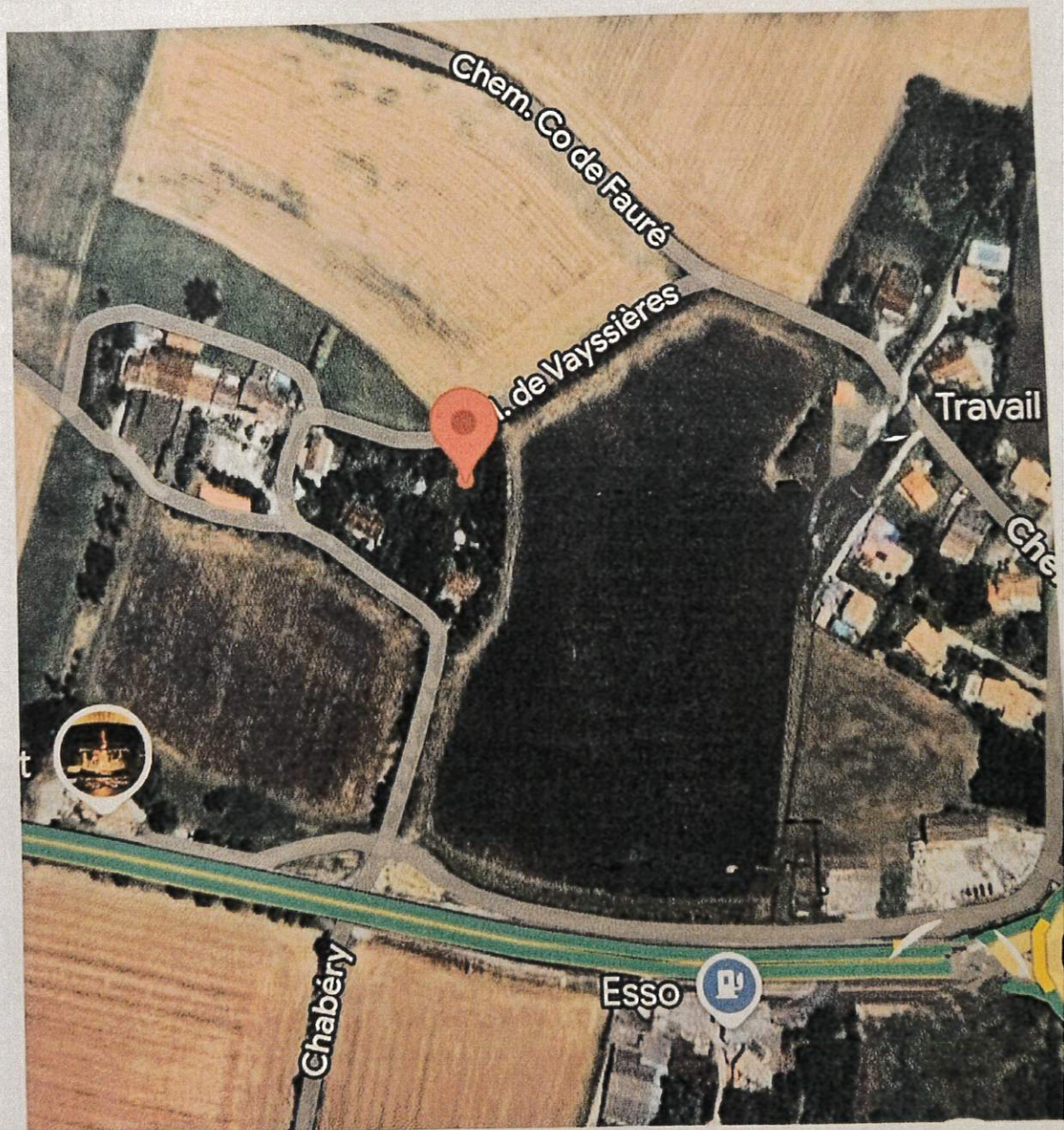
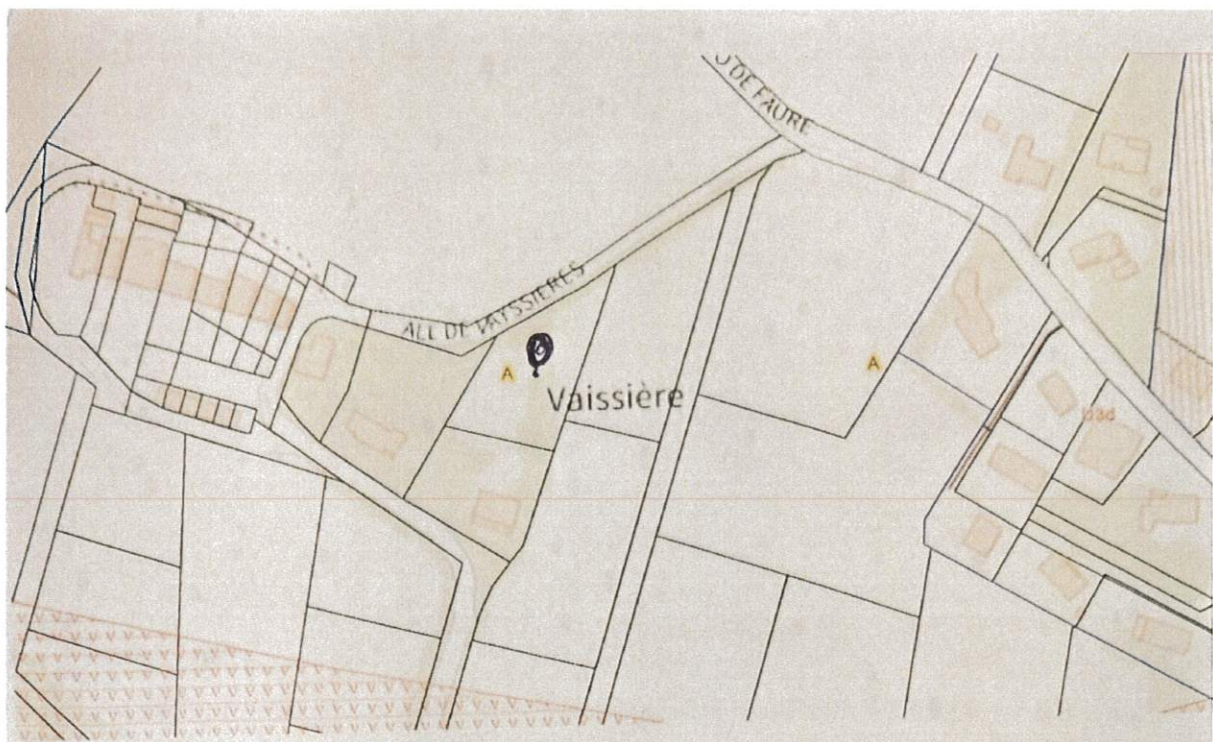
- Respect strict des règles d'urbanisme et des normes environnementales (construction basse consommation, intégration paysagère en harmonie avec la qualité des cultures avoisinantes menées de manière bio)
- Projet limité à un usage agricole ou résidentiel modéré (maison individuelle ou bâtiment agricole 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 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 m2

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 :

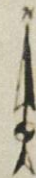




Commune : CASTELNAUDARY (Aude)

Date d'édition : 18/01/2012

Sources : Géoportail IGN, OGE

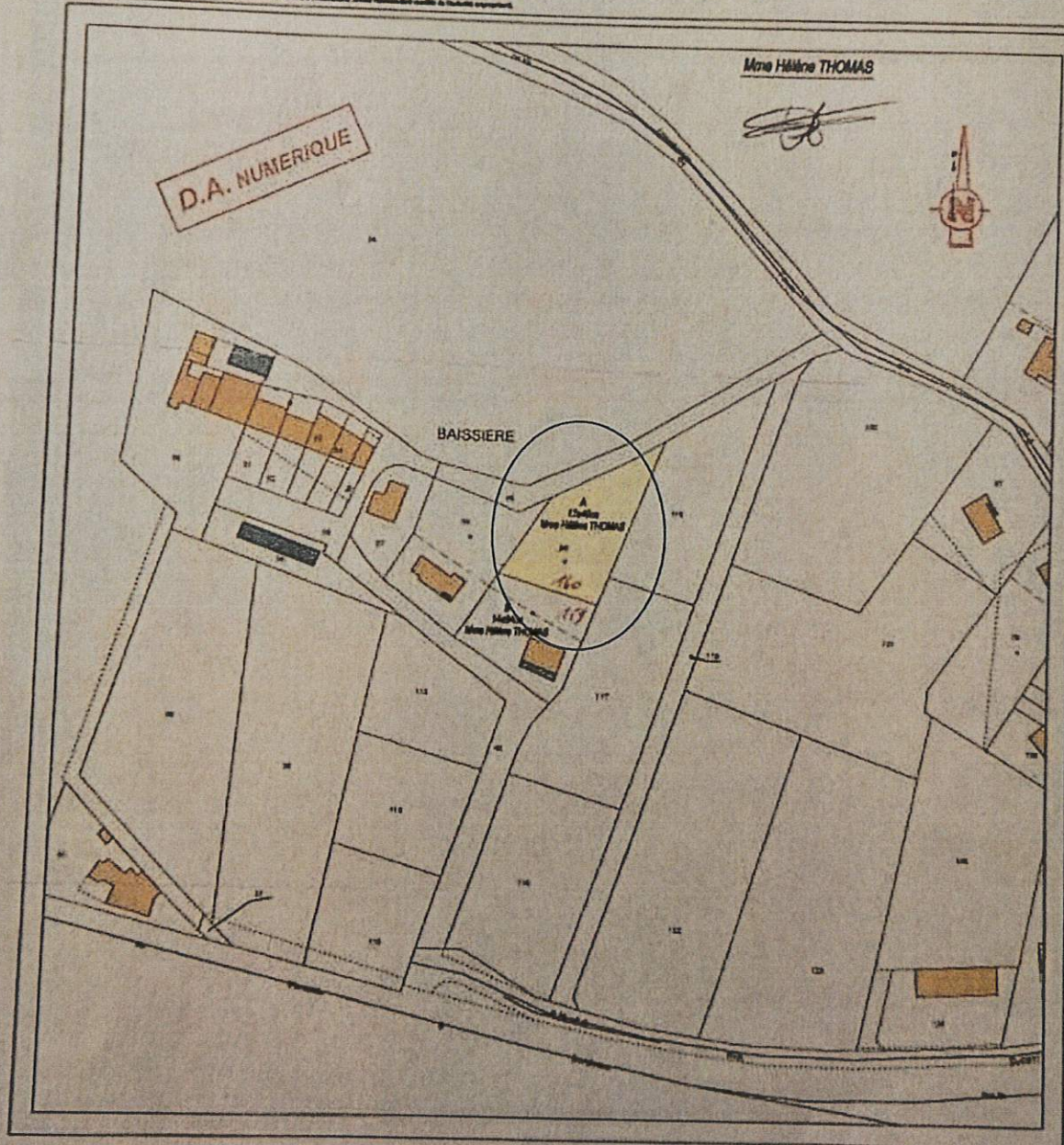


Portail Géofoncier de l'Ordre des Géomètres-Experts
Document établi dans une représentation plane de type plate-carrée.
L'échelle est indicative.

0 20 40 m

CABINET DE GEOMETRE-EXPERT	
Commune : Castelnau-dary	<div style="text-align: center; font-weight: bold;">EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISE</div> <div style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: small;">CERTIFICATION</div> <div style="text-align: center; font-size: x-small;">(Art. 25 du décret n° 56 471 du 30 avril 1966)</div> <p>Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3), a été établi (1) :</p> <p>A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;</p> <p>B - En conformité d'un piquetage : <u>17/01/2012</u> effectué sur le terrain ;</p> <p>C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie-ci-jointe, dressé le _____ par M. _____ géomètre E.</p> <p>Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463</p> <p>A <u>Castelnau-dary</u>, le <u>18/01/2012</u></p>
Numéro d'ordre du document d'arpentage : _____ Numéro d'ordre du registre de constatation des droits : _____ Cachet du service d'origine : _____	Section : 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. <u>SARL Géomètres Experts DAP</u> A : <u>CASTELNAUDARY</u> Date : <u>18/01/2012</u> Signature : _____	

(1) Répondre aux mentions suivantes. Le géomètre E s'est assuré que dans ce cas d'une signature (sans avoir pu voir de visu le terrain), les propriétaires peuvent avoir effectué une reconnaissance préalable.
 (2) Conformité de la personne agissant géomètre expert, ingénieur, géomètre ou technicien inscrit au tableau des professionnels.
 (3) Présence des autres et possible dérogation au cas d'absence de propriétaires sous-signés, ainsi mentionnés au dos de la chemise 6463.



Madame H. THOMAS - DAIDE – (Annexes 7g, 7g1 à 7g10) est propriétaire de la parcelle 160 dans le quartier de Balssière, 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.