

PREFECTURE DE L'AUDE

COMMUNE DE

Castelnaudary

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification de droit commun n°3



DDTM 11 - PREFET

1 n FEV. 2026

Contrôle de légalité

**ELABORATION
PLU**

Approuvé le :

24 janvier 2018

Modifications - Révisions allégées - Mises à jour

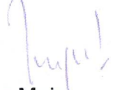
Modification simplifiée n°1 approuvée le 15 avril 2019

Modification de droit commun n°2 approuvée le 28 mars 2023

Modification de droit commun n°3 approuvée le 26 janvier 2026

VISA

Date : 27 janvier 2026


Le Maire,
Patrick MAUGARD



Enquête publique

0.3

DEPARTEMENT DE L'AUDE

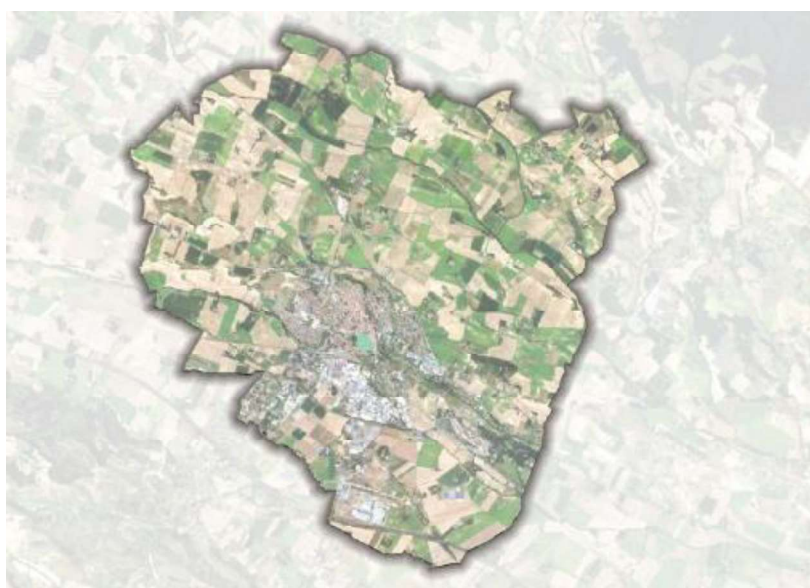
COMMUNE DE CASTELNAUDARY

ENQUETE PUBLIQUE

**PROJET DE MODIFICATION N°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE
CASTELNAUDARY**

RAPPORT ET CONCLUSIONS

COMMISSAIRE ENQUETEUR : CHRISTIAN BELONDRADE
Ordonnance n° E25000131 TA Montpellier



Plan

Préambule	
1 ^{ère} Partie : Organisation et déroulement de l'enquête publique.....	
1/A. La commune de Castelnaudary	
1/B. Le cadre général du projet.....	
1/B/1. Objet de l'enquête publique.....	
1/B/2. Cadre juridique de l'enquête	
1/C. Organisation de l'enquête	
1/C/1. Désignation du commissaire enquêteur	
1/C/2. Travail préparatoire	
1/C/3. Présentation et contenu du dossier du	
1/C/4. Les Avis des PPA (Personnes Publiques Associées)	
1/C/5. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique	
1/C/6. Mesures de publicités	
1/C/7. Déroulement de l'enquête (dossier, permanences, locaux, clôture)	
1/D. Observations des PPA et du public	
1/D/1. Avis synthétique des PPA.....	
1/D/2. Analyse avis des PPA	
1/D/3. Observations du public et analyse	
2 ^{ème} Partie : Conclusions et avis.....	
3 ^{ème} Partie : Annexes.....	

Préambule

En propos liminaires, il convient de rappeler quelques éléments juridiques qui régissent les enquêtes d'utilité publique :

- **Article L123-1 du code de l'environnement** (Modifié par Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3) : L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision
- **Article L123-4 du code de l'environnement** (Modifié par Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3) Extraits : Dans chaque département, une commission présidée par le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue établit une liste d'aptitude des commissaires enquêteurs. Cette liste est rendue publique et fait l'objet d'au moins une révision annuelle. Peut-être radié de cette liste tout commissaire enquêteur ayant manqué aux obligations définies à l'article L. 123-15. **L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance des opérations, par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête** choisi par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude.
- **Article L123-6 du code de l'environnement** (Modifié par Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3) Extraits: I. - **Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, il peut être procédé à une enquête unique** régie par la présente section dès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête. A défaut de cet accord, et sur la demande du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable, le représentant de l'Etat, dès lors qu'il est compétent pour prendre l'une des décisions d'autorisation ou d'approbation envisagées, peut ouvrir et organiser l'enquête unique. Dans les mêmes conditions, il peut également être procédé à une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public. La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à la durée minimale de la plus longue prévue par l'une des législations concernées. Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes. Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.

- **Article R123-19 du code de l'environnement , modifié par le Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 , art4** (Extraits : Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. **Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.**

Modification n°3 PLU de Castelnaudary.

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

La commune de Castelnaudary considère l'aménagement et l'urbanisme de son territoire comme une priorité et a adopté pour cela de nombreux documents cadres dont :

- Adoption du PLU le 24 janvier 2018
- Modification simplifiée du Plu n°1 approuvée le 15 avril 2019
- Modification simplifiée du Plu n°2 approuvée le 28 mars 2023
- Plan de prévention des risques inondation approuvé le 30 novembre 2010 et modifié le 21 août 2012 (en cours de révision à la suite des inondations de 2018)
- Règlement local de publicité approuvé le 25 janvier 2025
- La commune possède une ZPPAU transformée en **Site Patrimonial Remarquable (SPR)** au 1^{er} janvier 2023

La commune de Castelnaudary, maître d'ouvrage, a décidé par arrêté n°2024-R0386 en date du 5 juillet 2024 de prescrire la modification de droit commun n°3 du PLU de Castelnaudary. Prescription complétée par un arrêté modificatif n°2025-R-0431 du 11 juillet 2025 afin de prendre en compte certaines évolutions.

1^{ère} Partie : Organisation et déroulement de l'enquête publique

1/A. La commune de Castelnaudary

Castelnaudary est située dans le département de l'Aude, en région Occitanie, nichée au cœur du Lauragais. Géographiquement, elle se trouve à 60 km de Toulouse et 40 km de Carcassonne. La ville se situe à une altitude d'environ 160m.

Le trait géographique le plus marquant est le Canal du Midi, un chef-d'œuvre d'ingénierie du XVII^e siècle inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, qui traverse la commune. Le canal y forme le Grand Bassin, le plus grand plan d'eau artificiel du Canal du Midi, constituant un lieu de promenade privilégié.

La commune abrite également les écluses de Saint-Roch, une série de quatre écluses construites vers 1678, inscrites au titre des monuments historiques depuis 1996.

Les statistiques climatiques pour Castelnaudary (période 1991-2020) indiquent une température moyenne annuelle de 14,1 °C et une hauteur moyenne de précipitations de 707,4 mms.

L'histoire de Castelnaudary remonte à l'époque romaine, la ville ayant joué un rôle important dans le Languedoc. Au Moyen Âge, sa position stratégique sur l'axe Toulouse-Carcassonne a permis un développement rapide et la construction de fortifications. L'histoire de la ville est également marquée par son rôle de bastion cathare durant la croisade des Albigeois, au début du XIII^e siècle.

Parmi les témoins de cette période, on retrouve l'église Saint-Michel, une église gothique dont les origines remontent au XIII^e siècle. Un autre monument emblématique est le Moulin de Cugarel, un moulin à vent du XVII^e siècle, restauré, qui offre un aperçu de la vie rurale et un point de vue sur la plaine du Lauragais.

La commune œuvre pour la valorisation de son patrimoine, notamment via la mise en place de signalétique et le développement de la ferme de Donadéry, ancienne ferme modèle du Lauragais à la fin du XIX^e siècle, située à proximité du Canal du Midi.

La commune possède une ZPPAU transformée en Site Patrimonial Remarquable (SPR) au 1^{er} janvier 2023.

Le bassin d'emploi de Castelnaudary (40 920 habitants en 2020) est considéré comme très attractif profitant de sa proximité avec Toulouse.

Entre 2014 et 2020, sa population a progressé de +0,8 % par an, croissance principalement alimentée par un solde migratoire élevé (+1,0 %). La ville de Castelnaudary représente 29 % de la population totale du bassin.

L'emploi salarié dans le bassin a connu une augmentation de +2,2 % en 2022, pour un total de 7 880 salariés. Le secteur le plus dynamique est l'industrie (+3,1 % en 2022).

Bien que le tertiaire représente 71 % des emplois, l'économie locale se distingue par une bonne représentation de l'agriculture et de l'industrie (13 % des emplois en 2013, contre 8 % en région). L'industrie manufacturière (agroalimentaire, industries légères, plasturgie, métallurgie) rassemble un quart des emplois salariés du territoire, un taux supérieur à la moyenne régionale (16 %). Le commerce et le transport/entreposage (fret routier et ferroviaire) sont également des piliers de l'emploi.

Le taux de chômage dans le bassin est inférieur à celui du département de l'Aude.

Castelnaudary dispose de plusieurs zones d'activité, le site de la ville en identifie quatre :

- La zone commerciale O Castel située à la sortie de l'Autoroute A61, route de Villasavary
- La zone commerciale St Siméon au sud, route de Carcassonne
- La zone commerciale Ste Catherine au nord de la ville
- les Zones En Tourne 1,2 et 3.
- enfin le Parc d'activité économique Nicolas Appert avec en particulier les locaux de la Socamil en sortant autoroute.

Plusieurs grands axes de circulations traversent ce territoire faisant le lien entre Midi-Pyrénées, Toulouse, Méditerranée, littoral audois, Montpellier, vallée du Rhône et Espagne : Autoroute A61, Voie SNCF, RD 6113, 624 et 623 permettent ce lien vers le sud mais aussi en direction de l'Ariège (Andorre) et de la région de Castres, Mazamet.

Castelnaudary est mondialement connue comme la capitale du cassoulet, un plat emblématique du Sud-Ouest préparé traditionnellement à base de haricots lingots, de confit de canard, de saucisse et de porc, et mijoté dans une cassole.

L'origine du plat remonterait au Moyen Âge et est associée à une légende du siège de la ville durant la guerre de Cent Ans. L'identité de la ville est si fortement liée à ce plat que le célèbre chef Prosper Montagné a déclaré en 1929 que le cassoulet de Castelnaudary était le "Dieu le père" de la cuisine occitane.

1/B. Le cadre général du projet

1/B/1. Objet de l'enquête publique

I. Contexte et Procédure de la Modification n°3

Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme de Castelnaudary a été approuvé initialement le 24 janvier 2018. Une modification n°1 a été approuvée le 15 avril 2019 et une modification n°2 le 28 mars 2023. La Modification n°3 a été prescrite par arrêté le 5 juillet 2024, avec une modification de cet arrêté le 11 juillet 2025. Il s'agit d'une procédure de modification de droit commun.

La procédure de modification de droit commun est engagée car les évolutions envisagées pourraient potentiellement :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone.
- Diminuer les possibilités de construire.
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La commune de Castelnaudary est la troisième ville du département de l'Aude en termes de population (12 212 habitants en 2022) et joue un rôle moteur dans le Lauragais. Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLU fixe un objectif démographique ambitieux de 15 000 habitants à l'horizon 2030.

Ce projet de modification doit permettre de :

- De faire évoluer les OAP en engageant une étude globale du secteur de « Narcissou » avec la création d'une OAP au droit de la servitude de « Narcissou » et de modifier cette dernière, d'effectuer des mises en cohérences et de rectifier des erreurs matérielles. De modifier l'OAP « Méric en Matto » en revoyant en particulier les conditions d'accès depuis le RD6.
- De modifier le règlement graphique en le complétant par l'identification de zones agricoles en vue d'un possible changement de destination, de procéder à des corrections d'erreurs matérielles et d'ajustements de secteurs.
- De modifier le règlement en apportant certaines précisions sur l'aspect extérieur de certaines constructions, en reconsidérant le changement de destination d'anciens commerces en logement sur certaines rues identifiées, et enfin en complétant le règlement sur des éléments de paysage protégés.
- En mettant à jour des annexes du PLU qui concernent le schéma d'assainissement, le classement sonore des infrastructures transport terrestre, les obligations légales de débroussaillage et le site patrimonial remarquable.

1/B/2. Cadre juridique de l'enquête

Au-delà des textes applicables dans le cadre de l'organisation de l'enquête publique cités en préambule, le cadre juridique de la consultation et de du dossier figurent infra.

La procédure en cours est une **modification de droit commun n°3** du PLU de Castelnaudary. Le PLU initial de la commune a été approuvé le 24 janvier 2018.

Fondement juridique de la modification de droit commun :

- La procédure de modification de droit commun est engagée parce que les évolutions envisagées pourraient potentiellement entraîner des conséquences importantes sur les possibilités de construire.
- Cette procédure est régie par plusieurs articles du **Code de l'urbanisme**. Les articles L.153 et suivants du Code de l'urbanisme (CU) définissent le cadre général :
 - L'**Article L.153-36** stipule que le PLU est modifié lorsque la commune ou l'établissement public décide de modifier le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ou le Programme d'Orientations et

d'Actions (POA). C'est exactement l'objet de cette Modification n°3, qui porte sur le règlement écrit, le règlement graphique, les OAP, et les annexes.

- L'**Article L.153-37** indique que la procédure de modification est engagée à l'initiative du maire, qui établit le projet de modification.

- La modification de droit commun est spécifiquement requise lorsque le projet a pour effet (selon l'**Article L.153-41** du CU) :

1. De majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone.
2. De diminuer ces possibilités de construire.
3. De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
4. Ou d'appliquer l'article L. 131-9 du même code.

La procédure suit plusieurs étapes jalonnées par des exigences légales :

- La modification n°3 a été prescrite par un arrêté du 5 juillet 2024, avec un arrêté modificatif le 11 juillet 2025.

- Le projet doit être notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du CU (selon l'**Article L. 153-40** du CU). Le projet est ensuite soumis à une **enquête publique** (selon l'**Article L. 153-41** du CU).

- Le dossier soumis à enquête publique doit être composé des pièces mentionnées à l'**Article R.123-8 du Code de l'environnement**.

- La note de présentation, qui fait partie du dossier d'enquête, doit notamment préciser l'objet de l'enquête et les principales raisons qui justifient le choix retenu, y compris du point de vue de l'environnement.

- À l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations, est **approuvé par délibération du conseil municipal** (selon l'**Article L. 153-43** du CU).

- L'acte d'approbation devient exécutoire après sa transmission au Préfet et la réalisation des mesures de publicité (selon l'**Article L. 153-45** du CU).

Le projet doit être réalisé en conformité avec un ensemble de lois et de cadres réglementaires, y compris ceux relatifs à l'environnement et à l'aménagement du territoire.

- La modification n°3 est réalisée conformément au cadre réglementaire défini par diverses lois, notamment :

- La loi sur l'eau
- La loi Barnier (loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement)
- La loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové)
- La loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique)
- Les lois Climat et Résilience, AGEC, et 3DS (intégrées au SRADDET).

Le PLU est un document de planification locale qui doit respecter la hiérarchie des normes. La modification n°3 doit prouver sa **compatibilité** avec les documents de planification supérieurs (**normes supra-communales**) :

- **Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays Lauragais** : Approuvé le 12 novembre 2018, le SCoT est le document de référence intégrateur pour le PLU. La

Modification n°3 doit être compatible avec ses orientations. Ce document est en cours de révision.

- **Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) Occitanie** : Approuvé le 12 juin 2025 (Modification n°1), le PLU doit être compatible avec ce schéma qui intègre les nouvelles obligations législatives, y compris la loi Climat et Résilience.
- La modification doit être en cohérence avec les documents de gestion de l'eau :
 - Le **SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Rhône-Méditerranée 2022-2027**.
 - Le **SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin versant du Fresquel**. *Une attention particulière est à apporter au Tréboul.*

Le rapport de présentation s'inscrit dans un processus rigoureux de **modification de droit commun** encadré par le **Code de l'urbanisme**, nécessitant une **enquête publique** et une justification de la **compatibilité** avec les cadres supérieurs de planification tels que le SCoT et le SRADDET, tout en respectant les grandes lois environnementales et d'aménagement.

Le commissaire enquêteur au travers des documents mis à la consultation et à sa disposition constate le sérieux du dossier et sa conformité aux textes évoqués. Il constate la complétude du dossier et la grande rigueur de leur rédaction.

1/C. Organisation de l'enquête

1/C/1. Désignation du commissaire enquêteur

Vu la demande de Mr le Maire enregistrée par le tribunal administratif en date du 11 septembre 2025 par laquelle il sollicite auprès de Mme la Présidente du tribunal administratif de Montpellier la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête d'utilité publique relative au projet de modification de droit commun n°3 du PLU de la commune de Castelnaudary, **une ordonnance de désignation n° E25000131/34** a été prise par Mr Jean Noel Lafay, Magistrat-délégué, agissant par délégation de Mme la Présidente du Tribunal administratif en date du 12 septembre 2025.

Cette ordonnance sur la base des articles L123-1 et suivants et R123-5 du code de l'environnement, a désigné Mr Christian Belondrade comme commissaire enquêteur ainsi que Mr Michel Blazin en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

1/C/2. Travail préparatoire

Par ordonnance n° E25000131/34 en date du 12 septembre 2025, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier par la signature de Mr Jean Noel Lafay, Magistrat-délégué, m'a désigné pour mener à bien cette enquête. (L'ordonnance de désignation figure en copie dans les annexes au présent rapport).

Au titre de commissaire enquêteur désigné, je n'ai aucun intérêt, direct ou indirect, lié à la présente opération sur le territoire concerné et ai signé l'attestation ad hoc, jointe

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

Une première rencontre sous forme de prise de contact et d'ordonnancement des modalités de l'enquête a lieu avec Mr l'adjoint au maire chargé de l'urbanisme et Mme la Directrice Aménagement Foncier Urbanisme et le jeudi 23 octobre 2025 à la mairie de Castelnaudary.

Cette réunion a permis de déterminer les dates de l'enquête publique dont le début est fixé au mercredi 5 novembre 2025, les jours des permanences, de réaliser l'ébauche de l'arrêté de Mr Le maire et de déterminer les affichages publics et mesures de publicité. De plus au cours de cette séance de travail Mr Le maire adjoint a présenté au commissaire enquêteur les motivations de cette modification n°3, ses objectifs et la composition du dossier.

Visite a été faite des locaux mis à disposition de l'enquête qui se composent :

- D'une salle de réunion au RDC de la mairie (salle du conseil municipal) pour accueillir les permanences du commissaire enquêteur. Salle spacieuse qui permet de recevoir le public dans de très bonnes conditions et d'étaler toutes les pièces du dossier. Elle est pourvue d'un téléphone de conférence et d'un vidéoprojecteur utilisable si besoin.
- D'un bureau au RDC de la mairie pour accueillir le public en dehors des permanences. Ce local est doté d'un ordinateur qui permet une consultation numérique en plus du dossier papier. Situé au sein du service urbanisme, cela garanti la possibilité que des personnes compétentes puissent répondre aux administrés.

Tous les locaux disposent d'un accès PMR ; Un balisage sera mis en place à partir du point d'accueil ou le personnel est parfaitement informé du déroulement des permanences et du bureau de consultation du dossier aux heures d'ouverture de la mairie.

L'avis d'enquête-publique règlementaire (format A2 jaune, caractères noirs, titre "avis d'enquête publique" de 2cm de hauteur), visible 24h/24 de 15 jours avant le début de l'enquête jusqu'à la fin de l'enquête est arrêté et validé par le commissaire enquêteur. Les points d'affichages (liste des sites fournie), point lumineux communal, site internet mairie sont proposés et feront l'objet d'un certificat d'affichage signé par l'exécutif territorial.

Ce document a été fourni au commissaire enquêteur et figure infra.

Le commissaire enquêteur souligne la qualité des échanges avec ses interlocuteurs et le soin porté à ses demandes.

Le commissaire enquêteur note la volonté de transparence et les moyens de communication mis en œuvre par la commune de Castelnaudary pour s'assurer d'un porté à connaissance des administrés le plus large possible. Un nombre important de points d'affichages en plus de ceux usuellement utilisés dans des locaux administratifs, en particulier dans la zone agricole de la commune.

La liste des PPA consultées est remise au commissaire enquêteur :

- MRAE
- Préfet de l'Aude et DDTM
- Conseil Départemental
- Conseil Régional
- PETR du Pays Lauragais
- Communauté de communes Castelnaudary Lauragais Audois
- CDPENAF
- Les 3 chambres consulaires
- Le CRPF
- L'INOQ
- SNCF réseau

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

- **Document n°0** : Pièces administratives qui comporte les délibérations de prescription de la commune ainsi qu'un dossier dédié aux avis des PPA (avis reçus et réponses envisagées)
- **Pièce n°1** : Rapport de présentation : *le rapport de présentation est un document de 11 pages de grande qualité*. Il est complété par des annexes au nombre de 4 (Pré-diagnostic environnemental, examen au cas par cas, localisation des évolutions, notre d'auto-évaluation)
- **Pièce n°3** : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- **Pièce n°4** : Règlement, ce dossier comporte le Règlement écrit, graphique et les éléments de paysage protégés et changements de destination.
- **Pièce n°6** : Annexes qui sont composées de 4 documents, classement sonore des infrastructures, Obligations légales de débroussaillage, Site patrimonial remarquable et le Zonage assainissement.

Cette numérotation spécifique reprend la numérotation de la composition initiale du dossier du PLU, ce qui explique le fait que l'on passe de 4 à 6.

L'ensemble de ces documents ont été paraphés par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur constate la complétude de ce dossier et n'émet aucune réserve sur le contenu ni sur la forme.

Le registre d'enquête est remis au commissaire enquêteur qui a procédé à son ouverture et l'a paraphé. Le registre est clôturé au terme de l'enquête.

Deux journaux de la presse locale pour les publications de l'avis d'enquête sont choisis : première parution 15 jours avant le début de l'enquête, deuxième parution pour rappel dans la première semaine de l'enquête. (Journaux locaux, La Dépêche et l'indépendant). *Le Service urbanisme a fourni au commissaire enquêteur copie des encarts et justificatifs.*

Mise en place d'une adresse dédiée à l'enquête-publique ouverte pendant toute la durée de l'enquête. Le commissaire-enquêteur à chaque réception de courriel sera en copie et reportera ceux-ci sur le registre-papier. Pas de registre dématérialisé.

L'enquête publique se déroulera du mercredi 5 novembre 2025 à 8h30 au vendredi 21 novembre 2025 à 17h00.

Les dates et horaires des permanences au nombre de trois sont fixées aux **mercredi 5 novembre 2025 9h/12h, vendredi 14 novembre 2025 9h/12h, vendredi 21 novembre 2025 13h30/16h30.**

Le dossier sera consultable pendant toute la durée de l'enquête publique au sein du service urbanisme dans un bureau dédié accessible aux PMR avec dossier papier et ordinateur pour une consultation numérique aux heures ouvrées de la collectivité.

Les coordonnées du bureau d'étude « Oc'teha » 31 avenue de la Gineste à Rodez 12000, les personnes assurant le suivi de ce dossier se sont tenues à ma disposition en cas de besoin.

Oulera

Il a été porté à la connaissance du commissaire enquêteur lors d'entretiens préliminaires, un travail très suivi avec les services de l'Etat et en particulier de la DDTM ainsi que du département, qualité d'échanges qui transparaît dans les avis donnés qui seront analysés infra.

La phase de préparation est établie de façon méthodique et rigoureuse. La commune de Castelnaudary a mis en œuvre les moyens de communication adéquats pour que la consultation puisse se dérouler normalement dans de bonnes conditions et assure un porté à connaissance le plus large possible.

Le commissaire enquêteur note le grand investissement des agents de la direction urbanisme pour faciliter le déroulement de la consultation.

Présentation et contenu du dossier Objectifs et Évolutions Principales

La Modification n°3 vise à faire évoluer le PLU sur plusieurs points essentiels concernant le règlement écrit, le règlement graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les annexes.

Les principales évolutions envisagées sont :

- Évolutions des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation):
 - Création de l'OAP du site de Narcissou / Donadéry.
 - Modification de l'OAP du site de Narcissou.
 - Modification de l'OAP du Site d'En Matto.
- Reconversion des locaux commerciaux du centre-bourg
- Changements de destination dans les zones agricoles et naturelles.
- Identification du patrimoine bâti, paysager et environnemental à protéger.
- Modification des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions en secteur U2.
- Correction d'erreurs matérielles

Détail des Évolutions

- Création de l'OAP Narcissou / Donadéry

Ce secteur, stratégique en entrée de ville et bordé par le Canal du Midi, fera l'objet d'un nouveau quartier résidentiel intégrant des équipements publics de proximité.

- La création de cette OAP fait suite à la levée d'une servitude de projet qui a expiré en janvier 2023.
- Le développement de ce secteur (19,85 ha total, dont 10,87 ha à vocation résidentielle et 8,98 ha à vocation équipement) est envisagé à moyen ou long terme, après juillet 2030, en cohérence avec le phasage de la ZAC du Vallon du Griffoul.
- L'OAP prévoit une densité minimale moyenne de 25 logements par hectare.
- Les enjeux environnementaux sont intégrés : un pré-diagnostic écologique *de qualité* a identifié des éléments à préserver (haies, arbres remarquables, mare, station d'Ophrys à forme d'araignée), qui feront l'objet d'une identification et de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

- Modification des OAP Narcissou et En Matto

- OAP Narcissou : La modification vise une mise en cohérence du règlement graphique avec les constructions existantes (extension de la zone U2 aux dépens de l'AU3). Elle intègre également la protection d'éléments écologiques (haies, bosquets, arbres remarquables) et corrige l'erreur matérielle concernant les étiquettes des Emplacements Réservés n°2 et n°3 (supprimés lors de la modification n°2).
- OAP En Matto : Les objectifs sont de corriger des erreurs matérielles (vocation en incohérence avec le règlement graphique) et de revoir les conditions d'accès depuis la RD6. L'OAP autorise désormais la création d'un accès direct depuis la RD6, sous conditions spécifiques exigées par le Département (comme l'absence de cisaillement de flux et le raccordement des sorties au giratoire existant).

Sur ce point le commissaire enquêteur note le rapprochement constructif des services de la ville et du département.

- Reconversion des locaux commerciaux (Secteur U1)

Le règlement écrit est modifié pour autoriser, par dérogation à l'interdiction générale dans le secteur U1, le changement de destination d'anciens commerces en logements. Cette mesure, appliquée uniquement au droit des rues et espaces publics identifiés comme ayant perdu leur attractivité commerciale, vise à favoriser le réinvestissement du bâti existant et le renouvellement urbain du centre ancien, où de nombreux locaux sont vacants.

Cette possibilité est susceptible d'améliorer la sobriété foncière et de permettre la réhabilitation de secteurs urbains en déshérence en centre-ville.

- Changements de destination en Zones A et N

- La modification complète l'identification de 19 bâtiments supplémentaires (portant le total à 52) situés en zones agricoles (A) et naturelles (N) pour en

autoriser le changement de destination (par exemple, en gîtes ruraux ou habitations).

Le commissaire enquêteur remarque que ce point peut améliorer la sobriété foncière, permettre de réhabiliter un bâti agricole historique de qualité et de développer des activités nouvelles pouvant conforter les exploitants.

- Cette autorisation est soumise à l'avis conforme de la commission départementale compétente et respecte plusieurs critères (qualité patrimoniale, présence de réseaux, absence de gêne à l'activité agricole, non atteinte au paysage).

- Le règlement écrit corrige également des références réglementaires erronées (L.151-35 remplacé par L.151-11 du Code de l'Urbanisme).

- **Protection du Patrimoine**

- Patrimoine Bâti (L.151-19 CU) : Les 52 bâtiments autorisés à changer de destination sont également identifiés comme patrimoine bâti à protéger, assortis de prescriptions visant à assurer leur conservation.

- Patrimoine Environnemental (L.151-23 CU): De nouveaux éléments écologiques sont identifiés à protéger dans les périmètres d'OAP Narcissou/Donadéry (arbres remarquables, haies, ensembles boisés, mare, station d'Ophrys).

- Secteur U2 : Les règles relatives à l'aspect extérieur sont assouplies dans le secteur pavillonnaire U2 (pas d'enjeux patrimoniaux), proposant de ne pas réglementer les menuiseries.

- **Conformité et Incidences sur l'Environnement**

La Modification n°3 est jugée compatible avec :

- Le SCoT du Pays Lauragais (approuvé le 12 novembre 2018), dont elle respecte les orientations, notamment en favorisant l'urbanisation économe en espace et le réinvestissement du bâti existant.

- Le SRADDET Occitanie (approuvé le 12 juin 2025).

- Le SDAGE Rhône-Méditerranée et le SAGE du bassin versant du Fresquel.

Absence d'Incidences sur l'Environnement Une analyse environnementale a été menée (pré-diagnostic écologique par CERMECO).

- **Absence d'incidence notable sur l'environnement.**

- Aucun nouveau secteur n'est ouvert à l'urbanisation.

- Les objets de la modification n'ont pas d'impact sur les zones Natura 2000, les ZNIEFF, la Trame Verte et Bleue, les zones humides, ou les Plans Nationaux d'Actions, du fait de leur nature ou de leur éloignement.

- Les évolutions des OAP tiennent compte des enjeux écologiques et intègrent des prescriptions visant à préserver le patrimoine environnemental (mare, arbres, haies) et à valoriser les paysages, notamment celui du Canal du Midi (inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO).

Evolution des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées pour **encadrer le développement des secteurs ouverts à l'urbanisation**. Conformément au Code de l'Urbanisme (Articles L151-6 et L151-7), elles doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et comportent des dispositions sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les OAP de Castelnaudary visent à :

- **Garantir la qualité des aménagements** réalisés dans le cadre du développement urbain.
- Assurer la **bonne intégration des nouvelles constructions** dans l'environnement communal, en privilégiant la préservation des qualités urbaines et l'intégration paysagère.

Plusieurs grands principes d'aménagement sont communs à l'ensemble des secteurs :

- Proposer un **parcours résidentiel varié** (formes urbaines diverses) dans les secteurs résidentiels, tout en respectant l'identité de la commune.
- Réfléchir à l'aménagement des sites économiques, notamment en termes de desserte, pour **limiter les voiries et éviter les impasses**.
- **Développer les mobilités douces** par l'aménagement de cheminements dédiés, assurant la desserte interne et la connexion avec les espaces environnants.
- Réaliser des aménagements de qualité pour assurer une **intégration paysagère** optimale et une **gestion des franges** des sites.

Les OAP sont les suivantes :

- **1. Site de Sainte-Catherine (env. 5 ha, zone AU4)** : L'objectif est d'intégrer le nouveau quartier résidentiel (AU4) au tissu urbain existant et de gérer les limites avec la zone agricole (Nord). Le maillage viaire est organisé en **bouclage** dans la zone AU4 et en deux impasses à l'Est. L'OAP prévoit une mixité des formes urbaines : habitat pavillonnaire en périphérie/Est et **habitat collectif au centre**. Un espace tampon vert et arboré (servant de cheminement doux) est aménagé en frange Nord.
- **2. Site de Griffoul (env. 19 ha)** : Vise à encadrer des opérations d'aménagement initialement prévues dans le cadre d'une ZAC. Il cherche à intégrer le nouveau quartier résidentiel et à traiter qualitativement les lisières avec les espaces agricoles, incluant des espaces verts pour l'**infiltration des eaux de ruissellement** et des ouvrages de rétention. La desserte interne forme une **boucle pour éviter les impasses**. Mixité de l'habitat (individuel, collectif, semi-collectif) et réalisation de commerces/services. La mise en place d'installations favorisant la **performance énergétique** (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques) est préconisée.
- **3. Site de Picotis (11 ha, zones AU4 et AU0)** : Vocation résidentielle, avec un phasage d'urbanisation (AU4 puis AU0). La desserte interne est organisée en bouclages. Une **coulée verte centrale** est prévue, s'appuyant sur le chemin de Picotis, facilitant l'intégration paysagère et l'infiltration des eaux pluviales. La densité d'habitat varie : plus dense au centre (logements mitoyens ou petits collectifs) et moins dense en franges extérieures (habitat pavillonnaire).

- **5. Site de Narcissou (env. 7 ha/6 ha, zones AU1, AU2 et AU3) :** Vocation principalement résidentielle, avec une emprise réservée aux équipements publics. Priorité aux **logements individuels** près des tissus existants et aux **opérations mixtes** près des équipements publics. La desserte est optimisée par des voies sans impasse. Des aménagements spécifiques (plantations) sont prévus en lisière, notamment près de la voie ferrée, pour servir d'**écrans « sonores »** et limiter les nuisances ferroviaires.

- **6. Site du Chemin d'Entourre (env. 1,86 ha, zone AU4) :** Vocation résidentielle. Mise en place d'une voirie sans impasse, accompagnée de cheminements piétons sécurisés. Une « **coulée verte** » est aménagée en frange Est. L'OAP recherche une **approche bioclimatique** des constructions, favorisant l'orientation sud-ouest/nord-est pour un bon ensoleillement.

- **10. Site de Narcissou / Donadéry (40,25 ha, zones N, U2a, Ue, Aue, AU1, AU2 et AU3) :** Accueillera un futur quartier intégrant besoins en population, équipements, et mobilités, tout en tenant compte des caractéristiques patrimoniales et environnementales. Le développement est prévu à **moyen ou long terme (après juillet 2030)**, suite à la clôture de la ZAC du Vallon du Griffoul. La densité visée est de **25 logements à l'hectare**. Le projet est guidé par la **limitation de la consommation foncière** et l'optimisation des voiries. Une attention particulière est portée à la préservation du Canal du Midi (site classé et SPR).

Sites à Vocation Économique

- **4. Site de Loudes (16 ha, zone AUx) :** Vocation économique. L'organisation du site est complexe en raison du projet de voie ferrée qui le coupe en deux, nécessitant l'aménagement d'une traversée. L'OAP prévoit l'aménagement de **zones tampons végétalisées** de part et d'autre de la voie ferrée pour limiter les nuisances.

- **7. Site d'En Matto) :** Vocation **résidentielle (Sud) et économique (Nord)**, les deux étant séparés par de nouvelles voies. L'objectif est d'organiser un **maillage viaire performant** (voiries hiérarchisées) se raccordant au giratoire d'En Matto. Le schéma préserve le tissu bocager (ruisseau de la Pommelle) et prévoit des espaces verts de qualité le long de la route départementale.

- **8. Site de Méric:** Dédié à l'accueil d'activités. La desserte doit être performante pour la circulation des **poids lourds** et doit éviter la formation d'impasses. La limite Nord est aménagée par un cheminement doux arboré. Des bandes végétales sont prévues en limite de zones agricoles comme zone tampon.

- **9. Site de Prae Nicolas Appert (133 ha, zone AU2) :** à vocation économique, correspond au **Parc Régional d'Activités économique de Castelnaudary**. L'OAP s'inscrit dans la continuité du projet initial, qui a déjà permis l'implantation d'un hôtel, d'un restaurant et de la SOCAMIL. Elle s'appuie sur les voiries et carrefours déjà aménagés et sécurisés, et préconise la végétalisation des voiries principales.

Recommandations Générales et Techniques

Pour l'ensemble des OAP, il est fortement recommandé d'utiliser des **essences locales** pour les plantations.

Concernant les bandes végétales tampons, elles doivent disposer d'une emprise suffisante pour constituer un écran de qualité

Le document fournit des listes détaillées d'essences préconisées pour les arbres de première grandeur, les bosquets, les arbres fruitiers, les arbustes et les plantes grimpantes.

1/C/3. Les Avis des PPA (Personnes Publiques Associées)

Les avis constatés 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 d '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.

Ces avis seront détaillés infra.

1/C/4. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

Après concertation et avis du commissaire enquêteur, l'arrêté prescrivant l'enquête publique sur la révision du Règlement Local de Publicité de la commune de Castelnaudary a été signé par Mr le Maire en date du 10 octobre 2025.

Arrêté du Maire n° 2025 R 0672 du 10/10/2025 prescrivant l'enquête publique sur la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Castelnaudary :



DEPARTEMENT DE L'AUDE

Ville de Castelnaudary
DIRECTION URBANISME

ARRETE N° 2025 R 0672

preservant l'enquête publique pour la modification n° 3 du Plan Local de l'Urbanisme
de la Commune de Castelnaudary

LE MAIRE

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19 et L.153-20,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants,

Vu le décret n°2011-2018 du 29 septembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

Vu l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du code de l'environnement,

Vu l'ordonnance du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,

Vu l'ordonnance du 26 janvier 2017, relative à l'autorisation environnementale,

Vu le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,

Vu l'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 24 janvier 2018 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération du conseil municipal en date du 15 avril 2019 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), portant sur des rectifications matérielles sur le cahier 2 du rapport de présentation et au niveau du règlement graphique, ainsi que sur la mise à jour des annexes,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 2023 approuvant la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu l'arrêté n° 2024 R 0386 en date du 05 juillet 2024, prescrivant la modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castelnaudary ;

Vu l'arrêté modificatif n° 2025 R 0431 en date du 11 juillet 2025, prescrivant la modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castelnaudary, modifiant la prescription établie par l'arrêté n°2024 R 0386 du 5 juillet 2024 ;

Vu les pièces du dossier de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Castelnaudary, soumis à l'enquête publique, dont les avis émis par les personnes publiques associées consultées et la décision de dispense d'évaluation environnementale,

Vu la décision du 12 septembre 2025, n° E25000131/34, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Monsieur Christian BELONDRADE, Lieutenant-colonel Sapeur-Pompier retraité, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Michel BLAZIN, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

- Reconsidérer les rues ou espaces publics, au droit desquels serait admis le changement de destination d'un ancien commerce en logement. Rappelons que tout changement de destination d'un local commercial est interdit en secteur U1. Cette évolution s'avère indispensable afin de favoriser le réinvestissement des immeubles du centre-ancien et d'adapter la préservation des cellules commerciales, uniquement au droit des rues ou espaces publics stratégiques en matière de commerces et services. Cette évolution du règlement écrit pourra, le cas échéant, être accompagnée d'une évolution du règlement graphique ;
- Revoir la rédaction du règlement relative aux changements de destination admis en zones agricoles et naturelles, laquelle stipule notamment des références réglementaires erronées (L151.35, au lieu de L.151.31 du Code de l'Urbanisme) ;
- Compléter la rédaction du règlement, et notamment son annexe 4.5 – Règlement – Éléments de paysage protégés et changements de destination, afin de définir les prescriptions accompagnant l'identification du patrimoine bâti au titre de l'article L.151.19 du CU ;
- Compléter la rédaction du règlement, et notamment son annexe 4.5 – Règlement – Éléments de paysage protégés et changements de destination, afin de compléter les prescriptions accompagnant l'identification du patrimoine écologique au titre de l'article L.151.23 du CU ;
- En accompagnement de l'évolution apportée à l'OAP en Matto, le règlement écrit sera modifié afin que l'article AUx3 autorise un accès conditionné depuis la RD6 ;

Mise à jour des annexes, notamment concernant :

- le schéma d'assainissement
- l'annexe 2 manquante relative à l'arrêté préfectoral « portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre routières sur le département de l'Aude »
- les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) conformément aux articles R.151-53 13° du Code de l'Urbanisme et L.131-16, 1 du Code Forestier
- Le Site Patrimonial Remarquable dont le périmètre a été modifié par arrêté ministériel du 7 décembre 2022

L'ensemble des informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, dont la décision de dispense d'évaluation environnementale de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, sont jointes au dossier et peuvent donc être consultées dans les mêmes conditions.

ARTICLE 2 – A été désigné par la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier : Monsieur Christian BELONDRADE, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Michel BLAZIN, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

ARTICLE 3 – Conformément à l'article R123-8 du Code de l'environnement, le dossier de modification n°3 du PLU comprend notamment les pièces suivantes :

- Une note de présentation.
- La décision de l'autorité environnementale de dispense d'évaluation environnementale ;
- Les autres avis émis par les personnes publiques associées.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront consultables du mercredi 5 novembre 2025 à 08h30 au vendredi 21 novembre 2025 à 17h00, soit une durée de 17 jours en mairie de Castelnaudary aux jours et heures habituels d'ouverture rappelés ci-après.

Horaires d'ouverture de la mairie de Castelnaudary (Cours de la République, BP1100, 11491 CASTELNAUDARY Cedex) : du Lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Le dossier d'enquête publique est aussi consultable, pendant toute la durée de l'enquête publique unique, sur le site internet de la Commune : <https://ville-castelnaudary.fr/fr/urbanisme-et-logement/enquetes-publiques>

Le dossier d'enquête publique est aussi consultable gratuitement, pendant toute la durée de l'enquête publique, sur un poste informatique réservé à cet effet à la mairie de Castelnaudary (Cours de la République, BP1100, 11491 CASTELNAUDARY Cedex), aux jours et heures habituels d'ouverture.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions :

- Soit, sur le registre d'enquête disponible à la Mairie de Castelnaudary
- Soit les adresser au commissaire enquêteur par écrit à la Mairie de Castelnaudary :

Hôtel de Ville
Enquête publique relative à la modification n° 3 du PLU de Castelnaudary (ne pas ouvrir)
A l'attention de M le Commissaire enquêteur
Cours de la République, BP1100
11491 CASTELNAUDARY Cedex

ARRETE

ARTICLE 1 - Il sera procédé à une enquête publique pour le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castelnaudary, pour une durée de 17 jours consécutifs, du mercredi 5 novembre 2025 à 8h30 au vendredi 21 novembre 2025 à 17h00.

Dès le lancement de cette procédure, les élus de la Commune ont précisé les objectifs poursuivis par la procédure de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit de :

➤ Evolutions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), afin de :

- Engager une étude globale du secteur de Narcissou, afin de définir le cadre du développement de ce futur quartier stratégique, en tenant compte de sa situation en entrée de ville, de sa limite nord-est dessinée par le Canal du Midi, de l'équipement structurant défini par l'espace Donadry, du nécessaire lien à créer entre ce secteur et les quartiers environnants, du tissu existant, d'un développement programmé de la commune – en lien notamment avec l'urbanisation de la ZAC « Les Vallons du Griffoul », etc. Cela passera par
 - La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dite « Narcissou – Donadry », notamment au droit de la servitude de projet « Narcissou », afin de définir les principes d'aménagement qui découleront de l'étude évoquée ci-dessus ;
 - La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, dite Narcissou :
 - Afin de tenir compte de l'analyse globale évoquée ci-dessus (y compris paysagère et environnementale), ainsi que des évolutions requises pour répondre aux besoins en matière d'équipements publics sur ce site, en cohérence avec la suppression des emplacements réservés n°2 et 3 mise en œuvre dans le cadre de la modification de droit commun n°2.
 - Cette évolution permettra aussi de corriger une erreur matérielle présente dans le règlement graphique en vigueur : la numération des emplacements réservés n°2 et n°3 y figurant toujours, alors que leur suppression a été actée lors la procédure de modification n°2 ;
 - Une mise en cohérence du règlement graphique et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, en tenant compte des constructions existantes. Cela se traduira notamment par l'extension de la zone U2, au droit des constructions existantes et par une adaptation de l'OAP en conséquence ;
- Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Méric en Matto, afin de :
 - corriger des erreurs matérielles d'affichage sur l'OAP en vigueur : vocation en incohérence avec le règlement graphique, version erronée du règlement graphique intégrée 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.

➤ Modifications du règlement graphique, afin de :

- Compléter/modifier l'identification de bâtiments situés en zones agricoles et naturelles pour en autoriser le changement de destination. En effet, il s'avère que certains bâtiments n'ont pas fait l'objet de l'identification requise dans le cadre de la révision du PLU. Or, ce complément d'identification vise à soutenir la valorisation du patrimoine local, et notamment d'anciens bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation. Les bâtiments faisant l'objet de cette identification au titre de l'article L.151-11-2 du CU, feront également l'objet d'une identification au titre de l'article L.151.19 du CU, relative au bâti patrimonial à protéger. L'identification de ce bâti au titre de l'article L.151.19 du CU sera assortie de prescriptions définies dans le règlement écrit ;
- Procéder à la correction d'erreurs matérielles, faisant notamment suite à la Modification de droit commun n°2, laquelle avait pour objet la suppression d'emplacements réservés. Par erreur, l'Emplacement Réservé n°37 est représenté sur le règlement graphique avec le numéro 36, sur les plans « Nord » et « Sud » ;
- Au droit de l'OAP Narcissou, ajuster les secteurs U2 et AU3 en cohérence avec les constructions existantes ;

➤ Modifications du règlement écrit, afin de :

- Préciser les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, concernant le secteur U2, secteur pavillonnaire, lequel ne présente pas d'enjeux patrimoniaux. Par conséquent, il est proposé de ne pas réglementer les menuiseries en secteur U2,

- Soit les adresser au commissaire enquêteur par courrier électronique, à l'adresse suivante : modificationplu@ville-castelnaudary.fr

Toutes les observations seront publiées, dans les meilleurs délais sur le site internet : <https://ville-castelnaudary.fr/fr/urbanisme-et-logement/enquetes-publiques>

Pour être recevables, toutes les observations, propositions et contre-propositions, quel que soit le support utilisé, devront être déposées avant la clôture de l'enquête publique, le 19 novembre 2025 à 17h30, dernier délai.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique unique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête de la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

ARTICLE 4 - Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Castelnaudary, pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites et orales, lors des permanences suivantes :

- le mercredi 5 novembre 2025 de 09h00 à 12h00 ;
- le vendredi 14 novembre 2025 de 09h00 à 12h00 ;
- le vendredi 21 novembre 2025 de 13h30 à 16h30 ;

ARTICLE 5 - Par décision motivée, le commissaire enquêteur peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête.

Les observations du public sont consultables et communicables gratuitement à toute personne qui souhaite en prendre connaissance. Cependant, toute demande de copie est au frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête. Des informations sur les projets soumis à enquête publique unique peuvent être demandées auprès de M. Patrick MAUGARD, Maire de la commune de Castelnaudary, responsable du projet.

ARTICLE 6 - Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête en caractère apparents dans deux journaux diffusés dans le département de l'Aude, désignés ci-après :

- La Dépêche du Midi
- L'Indépendant.

Cet avis sera affiché quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique à la Mairie de Castelnaudary, sur l'ensemble des panneaux d'affichage de la commune, sur le panneau lumineux et sur le site internet de la commune : <https://ville-castelnaudary.fr/fr/urbanisme-et-logement/enquetes-publiques>

Les affiches de l'avis seront conformes à l'article R123-11 du code de l'Environnement. Ces publicités seront certifiées par le Président de la Communauté de Communes et par le Maire de chacune des communes pour leurs affichages respectifs.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée aux dossiers d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

ARTICLE 7 - A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur dresse, dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, le procès-verbal de synthèse des observations du public qu'il remet à Monsieur le Maire de Castelnaudary. Ce dernier dispose de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

ARTICLE 8 - Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre à M. le Maire de Castelnaudary son rapport et ses conclusions motivées.

Simultanément, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée au Préfet du département de l'Aude et au Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Si ce délai de 30 jours ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur, par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.

Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Le rapport et les conclusions motivées seront rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de la Commune : <https://ville-castelnaudary.fr/fr/urbanisme-et-logement/enquetes-publiques> et sur support papier à la

Mairie de Castelnaudary (Cours de la République, BP1100, 11491 CASTELNAUDARY Cedex), durant un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

ARTICLE 9 - Au terme de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié, sera approuvé par le Conseil Municipal.

ARTICLE 10 - Les informations relatives à l'enquête publique pourront être consultées sur le site Internet suivant : <https://ville-castelnaudary.fr/fr/urbanisme-et-logement/enquetes-publiques>

ARTICLE 11 - Monsieur le Préfet, Monsieur le Maire et Monsieur le Commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Certifiée exécutoire
Par réception en Préfecture
Le : **14 OCT. 2025**
Et par la publication
Le : **14 OCT. 2025**
Et par notification
Le :



Fait à Castelnaudary, le 10 octobre 2025

Le Maire,


Patrick MAUGARD

L'enquête se déroule du 5 novembre au 21 novembre à 17h00. A l'issue le commissaire enquêteur adressera au maître d'ouvrage un rapport de synthèse qui pourra appeler des réponses de sa part avant rédaction des conclusions et avis.

Cet arrêté a été notifié par la mairie de Castelnaudary par courriers à Mr le Préfet du département de l'Aude et à la DDTM (Direction départementale des territoires et de la mer – Unité des politiques publiques et des planifications).

1/C/5. Mesures de publicités

Affichage lieux publics et outils numériques et site internet de la commune

PUBLICATION ET AFFICHAGE DE L'AVIS AU PUBLIC LE 29/10/2024

Certificat d'affichage public signé par Mr le Maire de Castelnaudary.



Ville de Castelnaudary

Le Maire,
Conseiller Départemental

Patrick MAUGARD

Direction Aménagement Foncier
Urbanisme

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'AUDE

Castelnaudary, le 31 octobre 2025

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Objet : certificat d'affichage – avis au public enquête publique pour la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Castelnaudary.

Nos réf. : PM/FB/2025.259

Je soussigné Patrick MAUGARD, Maire, certifie avoir procédé à l'affichage de l'avis au public prescrivant l'enquête publique pour la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Castelnaudary, dans les lieux réservés à cet effet et à la vue du public :

Affaire suivie par :

Fatima BOURREL

Tél : 04.68.94.60.95

Fax : 04.68.94.58.46

urbanisme@ville-castelnaudary.fr

- Grille extérieure de la mairie, cours de la République
- Accueil mairie, cours de la République
- Communauté des Communes, avenue Gérard Rouvière
- Médiathèque, espace Tuffery
- Office de Tourisme, Place de la République
- Centre Intercommunal d'Action Sociale, Cours de la République
- Centre Enfance et Jeunesse, rue Déjean
- Gymnase Le Millénaire, rue Anatole France
- Foyer communal, hameau « des Crozes »
- Services Techniques municipaux, chemin de la Cruzolle
- En Matto, route de Fendeille
- Narcissou, route de Pexiora
- Narcissou-Donadery – route de Pexiora
- Saint Jean des Plats – 3965 route de la Mandre
- Les Loubatous – 573 route de la Mandre
- La Rouquette Haute – 500 route d'Issel
- Co de Lanis – route de Saint Papoul
- Lieudit Baissière – 310 Allée de Vayssières
- Lieudit Notre Dame – Chemin de Notre Dame

Cet avis a été affiché à compter du 16 octobre 2025.

Fait à Castelnaudary, le 31 octobre 2025, pour servir et valoir ce que de droit.



Le Maire,
Conseiller Départemental
Patrick MAUGARD
Patrick MAUGARD

Mairie de Castelnaudary - 22, Cours de la République - BP 1100 - 11491 Castelnaudary Cedex - France
Tél : 04.68.94.60.95 - Fax : 04.68.94.58.46 - Email : urbanisme@ville-castelnaudary.fr

PUBLICATION ET AFFICHAGE DE L'AVIS AU PUBLIC

AFFICHAGES LE 16/10/2025

MAIRIE – 22 Cours de la République



ACCUEIL MAIRIE – 22 Cours de la République



Communauté des Communes, avenue Gérard Rouvière



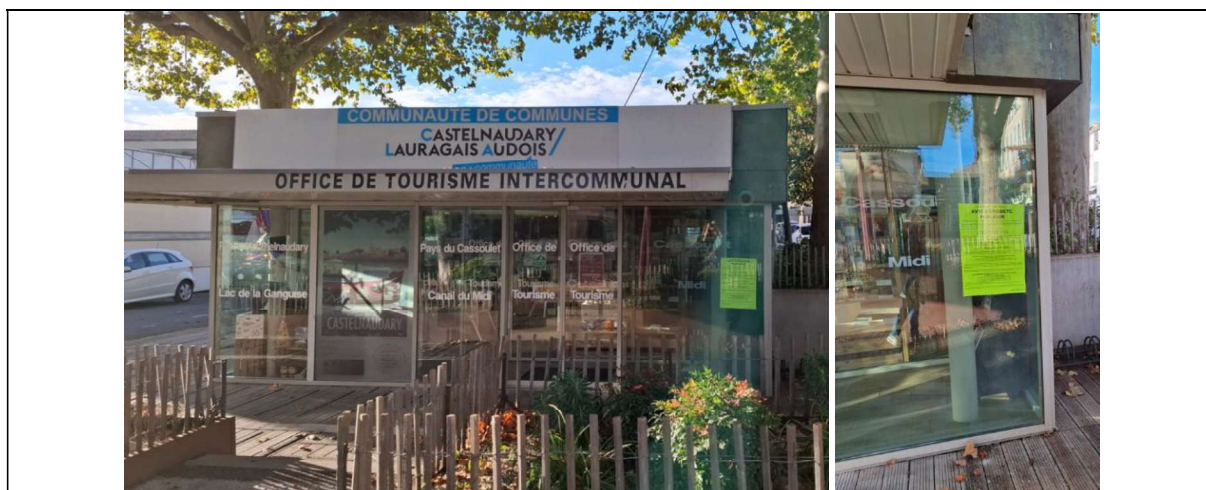
Médiathèque, espace Tuffery



Centre Intercommunal d'Action Sociale, Cours de la République



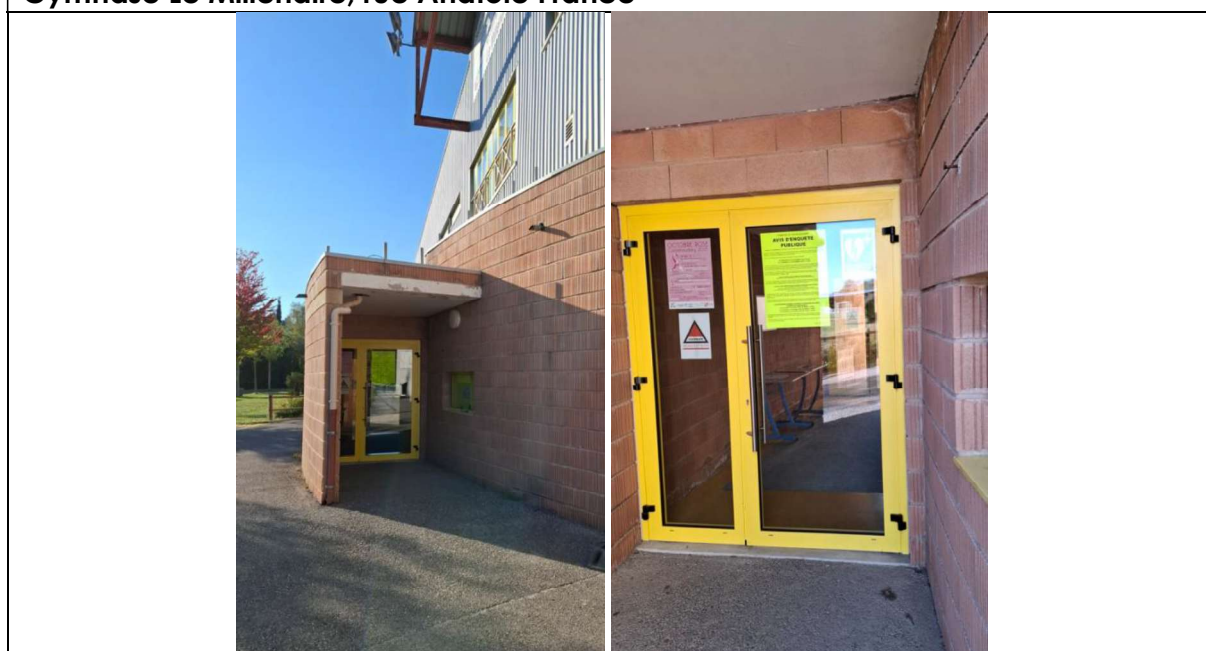
Office de Tourisme, Place de la République



Espace culturel Jean Valsaque / Centre Enfance et Jeunesse, 41 rue Déjean



Gymnase Le Millénaire, rue Anatole France



Foyer communal, hameau « des Crozes »



Services Techniques municipaux, chemin de la Cruzolle



En Matto, route de Fendeille



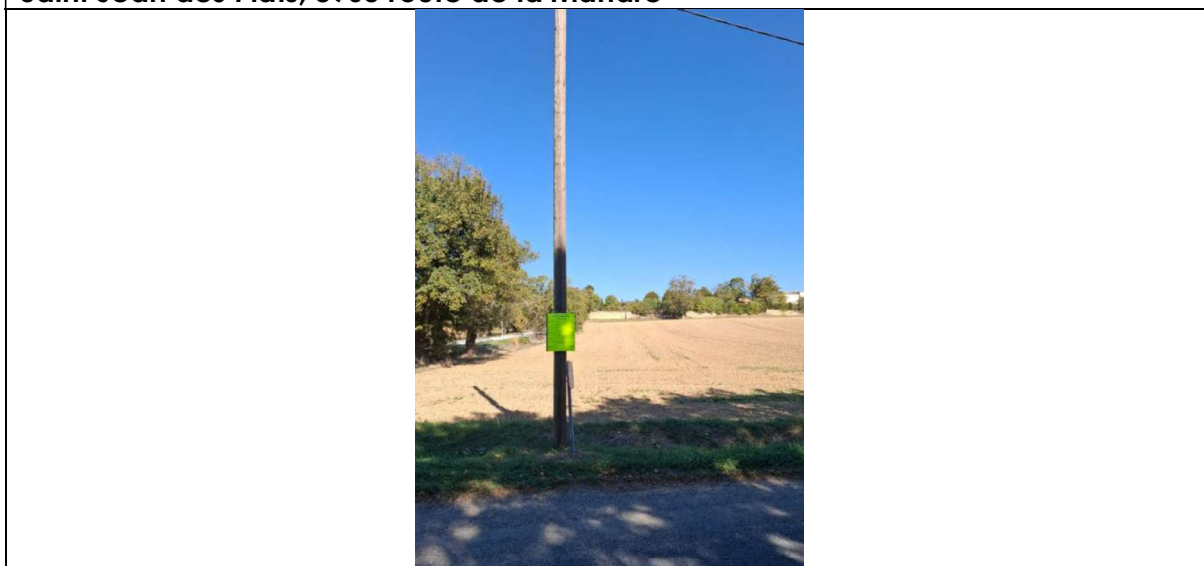
Narcissou, route de Pexiora



Donadery, route de Pexiora



Saint Jean des Plats, 3965 route de la Mandre



Les Loubatous, 573 route de la Mandre



La Rouquette Haute, 500 route d'Issel



Co de Lanis, route de Saint Papoul



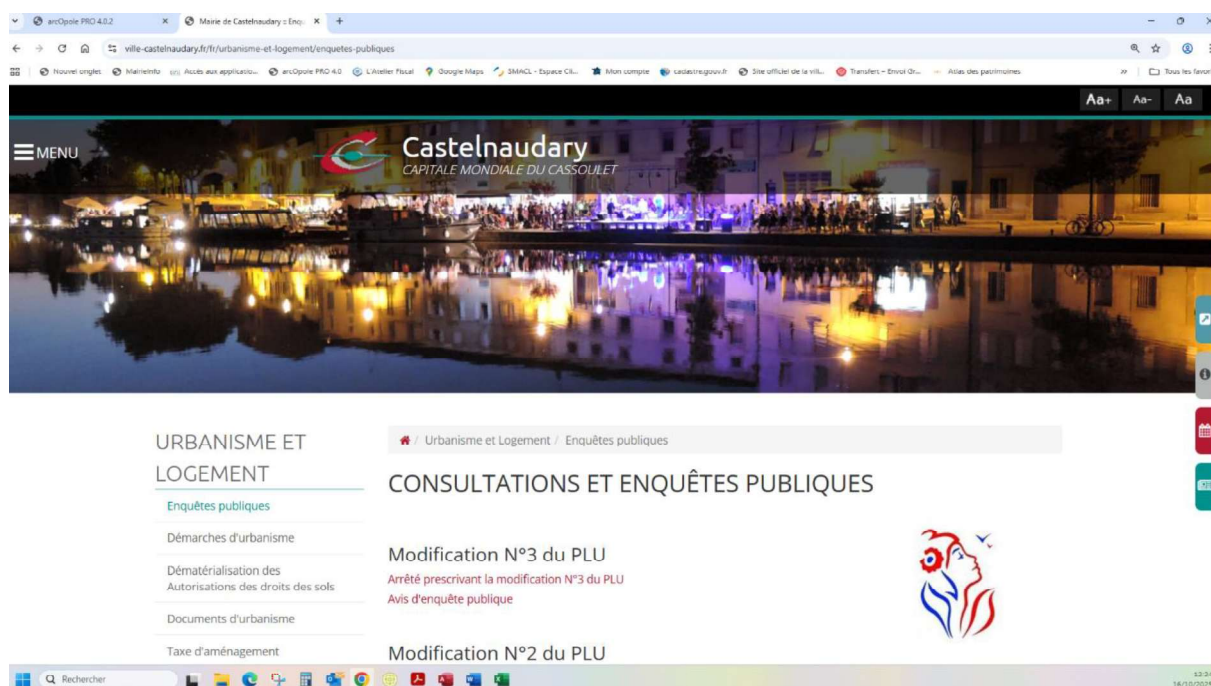
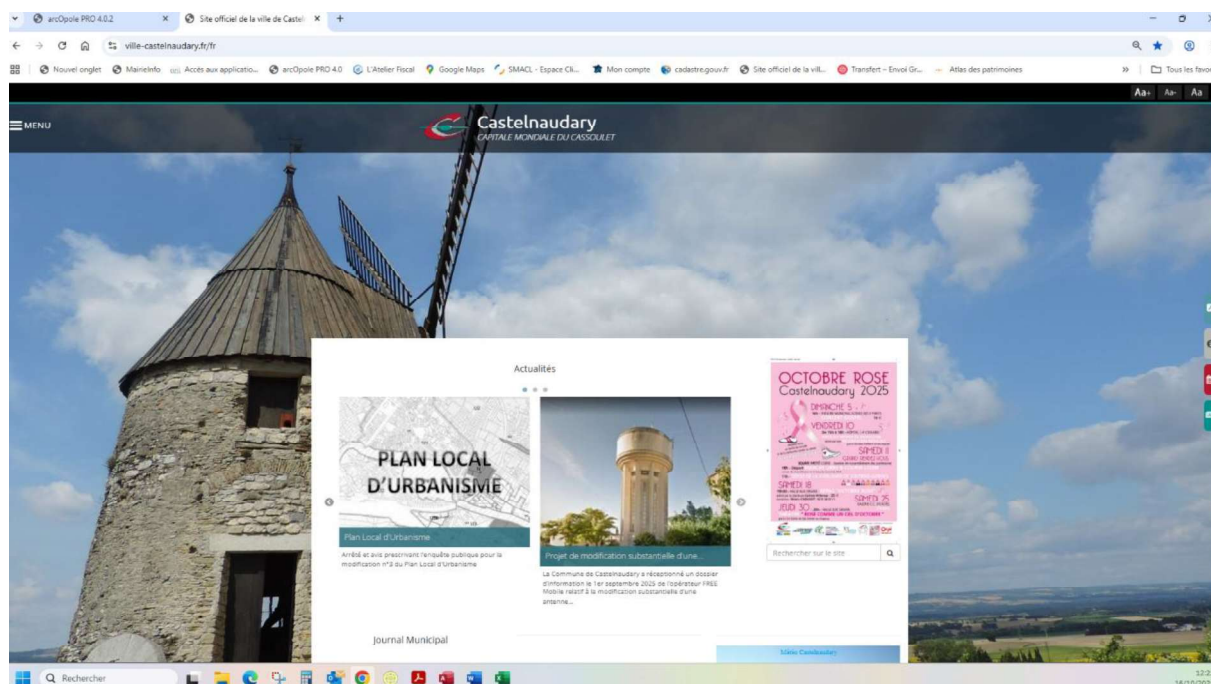
Lieudit Baissière, 310 Allée de Vayssières



Lieudit Notre Dame, Chemin de Notre Dame



DIFFUSION SITE INTERNET DE LA VILLE A COMPTER DU 16/10/2025 - Page d'accueil du site internet de la Ville de Castelnaudary et page enquête publique



DIFFUSION PANNEAU LUMINEUX DE LA VILLE A COMPTEUR DU 16/10/2025

Créer une playlist - Septembre 2018.sply

Enquête publique
Modification n°3 PLU

en savoir plus
www.ville-castelnaudary.fr

Enquête publique
Modification n°3 PLU

en savoir plus
www.ville-castelnaudary.fr

Police: 20

B I J S

T: 1

Justification

Effet

☐ Effet d'apparition

Aléatoire

Durée: 0

Vitesse: 8

Durée de lecture

0 Hr 0 Min 5 Sec

Fond

Espacement

Espacement entre les mots: 0

Espacement interlignes: 0

Texte Offus

gauche: 0

sur: 0

largeur: 0

droit: 0

Effet de texte

☐ Effet de texte

Suspension

Cadre

Sans cadre

Cache les crédits

La fenêtre peut être déverrouillée (ou verrouillée) en double-cliquant dessus

Personnaliser

Date

Heure

Jour

Cycles de lecture

☒ Dates spécifiques

Date de début: jeudi 16 octobre 2025

Date de fin: mercredi 21 décembre 2025

X: 100

Y: 12

XY: 200

H: 84

15°C
Ensoleillé

Rechercher

11:03
16/10/2025

AVIS DE DÉCÈS

FITOU.
 Mmes Sylvie HUMBERT MAZÉ, sa fille et son époux (Philippe) Laure MAZÉ, sa fille et son époux Olivier TALIGIER.
 Mme Catherine MASSY GAFFARD, sa sœur et son époux Jean.
 ses petits-enfants et arrière-petits-enfants ;
 Mme Cécile ANGLADE,
 M. et Mme Didier et Odile DUBOIS et leurs enfants,
 parents et alliés
 ont la tristesse de vous faire part du décès de
Madame Elaine MASSY
 survenu le jeudi 2 novembre 2023, à l'âge de 96 ans.
 Les obsèques religieuses seront célébrées le samedi 10 novembre 2023, à 11 heures, au cimetière de Béthune.
 La famille remercie par avance toutes les personnes qui par leur présence ou leurs marques de sympathie l'accompagneront à ce peine.

ANDRÉ RENEUVIE SALOMON
 Discret et respect
 au service familial de
 LUCANTOISE 47 20 36

LIMOUX.
 Mme Aline TALIGIER, son épouse ;
 Mme Aline MONTAGNON
 et son époux Jean-Jacques ;
 Mme Aurane TALIGIER
 M. René TALIGIER et Sylvie ZACCARELLA,
 ses enfants ;
 ses petits-enfants et arrière-petits-enfants ;
 parents et alliés
 ont la tristesse de vous faire part du décès de
Monsieur René TALIGIER
 survenu le vendredi 7 novembre 2023,
 à l'âge de 95 ans.
 Les obsèques religieuses seront célébrées le jeudi 12 novembre 2023, à 15 heures, en l'église Saint-Martin de Limoux, sous le Porchumont au cimetière Saint-Jean-de-la-Porte.
 Ses vœux sont posés les lundis 10 novembre, mardi 11 novembre et mercredi 12 novembre de 13 heures à 18 heures en son domicile, 8 rue de l'Éclat à Limoux.
 La famille remercie par avance toutes les personnes qui par leur présence ou leurs marques de sympathie l'accompagneront à ce peine.

ATC Services Funéraires
CARCENNE - Carde Ville
 Tél. 04 71 41 12 21

Déposer gratuitement vos condoléances
 sur <http://www.laigloche2cheminard-avis-deces.fr>

BRAM.
 M. et Mme Daniel COUSAT, leurs enfants et petits-enfants ;
 M. et Mme Sylvie NASABIS, née COUSAT et sa fille et petits-enfants ;
 M. et Mme Liliane REIGILLER, née COUSAT et leurs enfants et petits-enfants ;
 M. et Mme Martine AUBAUD, née COUSAT et leurs enfants et petits-enfants ;
 parents et alliés
 ont la tristesse de vous faire part du décès de
Monsieur François COUSAT
 survenu le vendredi 7 novembre 2023 à l'âge de 80 ans.
 Les obsèques religieuses seront célébrées le jeudi 12 novembre 2023, à 13 h 30, au cimetière de l'Estère.
 Un dernier hommage sera dû à son corps à la chapelle funéraire, 1 rue d'Aubert à Bram où la famille recevra les dimanches, lundi, mardi et mercredi de 15 heures à 18 heures.
 Selon la volonté de la famille, pas de plaques.
 La famille remercie tout particulièrement le personnel de la maison de retraite de Nourmoul pour ses soins et son dévouement.

NOUVEAU SERVICE CIVIL
 Carcennes, Bram, Limoux, Narbonne
 Tél. 04 71 41 12 21

[illegible]

M. Jean-Claude URCIOU, notaire;
M. Laurent URCIOU et Albert, son fils, et sa belle-fille
et sa femme, ses petits-enfants,
parents et alliés
ont la douleur de vous faire part du décès de

Madame Christine LINCOLN
née ROQUES

survenu le vendredi 7 novembre 2020,
à l'âge de 66 ans.

La cérémonie religieuse sera célébrée le mercredi 12
novembre 2020 à 14 h 30, en la cathédrale Saint-Michel
à Carcassonne, suivie de l'inhumation au cimetière de
l'Ourd à Carcassonne.

Un registre de condoléances est ouvert à la chambre
notariale Intercommunale de Carcassonne.
La famille remercie par avance toutes les personnes qui
prendront part à cette épreuve.

JP BERTHIAUME
Secrétaire d'administration publique
TEL : 03 26 48 06 25

Deposits are credited to your
account by deposit slip.

PURVEIT, VILLEFRANCHE-DE-LAURAGAIS.
Mme Gisele TURBET, son époux,
M. Didier TURBET, son fils,
Gilbert et Marguerite, ses petits-enfants,
Mme Joëlle TURBET, sa sœur,
Monsieur et Madame
ont la tristesse de vous faire part du décès de

Monsieur René FERRIER

La cérémonie religieuse sera célébrée le mercredi 12 novembre 2023, à 15 heures, en l'église de Pauriet, suite de l'inhumation au cimetière de Pauriet.

Les vœux seront possibles à la chapelle funéraire de Chabrier.

Selon la volonté du défunt, ni fleurs, ni couronnes.

La famille remercie par avance toutes les personnes qui lui ont apporté leur soutien.

CARCASSONNE.
Thomas, Camille, Patricia (F), Robert, Adèle,
Garcia, Richard, Vincent, Girard, Julie,
les enfants et leurs compagnons
se réuniront à Carcassonne le dimanche 22
septembre 2019 à 14 heures à la mairie.
Les familles DUTREUIL, GALLEGO,
parents et alliés.

est la fête de la vigne faite par des doctes de
Mme Geneviève GALLEGO

survivent le samedi 11 novembre 2019 à l'âge de 92 ans.
Une bière de la cave de la bière 12 novembre 2019,
à 16 h 30, au restaurant Tribou.

La famille remercie par avance toutes les personnes et
pour ses relations et Carcassonne qui leur présence sur
leurs rangs de sympathie et affection à la peine.

AUDOUYENNES FINESTRE - P. RUMIN
CARCASSONNE - AUDOUYENNES - AUDOUYENNES
MONTREAL DE L'UNION
TEL 06.30.30.30.30 - 104 06 10 10 10

[illegible]

LA DEPECHE
le club.

L'abonnement
au journal :
des privilèges
au quotidien !

www.ladepeche.fr
ladep@club.fr

Légaies

[illegible]

En l'espérance de vivre, j'aurais aimé être capable de mesurer les émotions. Je n'ai pu le faire que par un processus très complexe, et par conséquent, j'ai dû attendre 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155, 157, 159, 161, 163, 165, 167, 169, 171, 173, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 189, 191, 193, 195, 197, 199, 201, 203, 205, 207, 209, 211, 213, 215, 217, 219, 221, 223, 225, 227, 229, 231, 233, 235, 237, 239, 241, 243, 245, 247, 249, 251, 253, 255, 257, 259, 261, 263, 265, 267, 269, 271, 273, 275, 277, 279, 281, 283, 285, 287, 289, 291, 293, 295, 297, 299, 301, 303, 305, 307, 309, 311, 313, 315, 317, 319, 321, 323, 325, 327, 329, 331, 333, 335, 337, 339, 341, 343, 345, 347, 349, 351, 353, 355, 357, 359, 361, 363, 365, 367, 369, 371, 373, 375, 377, 379, 381, 383, 385, 387, 389, 391, 393, 395, 397, 399, 401, 403, 405, 407, 409, 411, 413, 415, 417, 419, 421, 423, 425, 427, 429, 431, 433, 435, 437, 439, 441, 443, 445, 447, 449, 451, 453, 455, 457, 459, 461, 463, 465, 467, 469, 471, 473, 475, 477, 479, 481, 483, 485, 487, 489, 491, 493, 495, 497, 499, 501, 503, 505, 507, 509, 511, 513, 515, 517, 519, 521, 523, 525, 527, 529, 531, 533, 535, 537, 539, 541, 543, 545, 547, 549, 551, 553, 555, 557, 559, 561, 563, 565, 567, 569, 571, 573, 575, 577, 579, 581, 583, 585, 587, 589, 591, 593, 595, 597, 599, 601, 603, 605, 607, 609, 611, 613, 615, 617, 619, 621, 623, 625, 627, 629, 631, 633, 635, 637, 639, 641, 643, 645, 647, 649, 651, 653, 655, 657, 659, 661, 663, 665, 667, 669, 671, 673, 675, 677, 679, 681, 683, 685, 687, 689, 691, 693, 695, 697, 699, 701, 703, 705, 707, 709, 711, 713, 715, 717, 719, 721, 723, 725, 727, 729, 731, 733, 735, 737, 739, 741, 743, 745, 747, 749, 751, 753, 755, 757, 759, 761, 763, 765, 767, 769, 771, 773, 775, 777, 779, 781, 783, 785, 787, 789, 791, 793, 795, 797, 799, 801, 803, 805, 807, 809, 811, 813, 815, 817, 819, 821, 823, 825, 827, 829, 831, 833, 835, 837, 839, 841, 843, 845, 847, 849, 851, 853, 855, 857, 859, 861, 863, 865, 867, 869, 871, 873, 875, 877, 879, 881, 883, 885, 887, 889, 891, 893, 895, 897, 899, 901, 903, 905, 907, 909, 911, 913, 915, 917, 919, 921, 923, 925, 927, 929, 931, 933, 935, 937, 939, 941, 943, 945, 947, 949, 951, 953, 955, 957, 959, 961, 963, 965, 967, 969, 971, 973, 975, 977, 979, 981, 983, 985, 987, 989, 991, 993, 995, 997, 999, 1001, 1003, 1005, 1007, 1009, 1011, 1013, 1015, 1017, 1019, 1021, 1023, 1025, 1027, 1029, 1031, 1033, 1035, 1037, 1039, 1041, 1043, 1045, 1047, 1049, 1051, 1053, 1055, 1057, 1059, 1061, 1063, 1065, 1067, 1069, 1071, 1073, 1075, 1077, 1079, 1081, 1083, 1085, 1087, 1089, 1091, 1093, 1095, 1097, 1099, 1101, 1103, 1105, 1107, 1109, 1111, 1113, 1115, 1117, 1119, 1121, 1123, 1125, 1127, 1129, 1131, 1133, 1135, 1137, 1139, 1141, 1143, 1145, 1147, 1149, 1151, 1153, 1155, 1157, 1159, 1161, 1163, 1165, 1167, 1169, 1171, 1173, 1175, 1177, 1179, 1181, 1183, 1185, 1187, 1189, 1191, 1193, 1195, 1197, 1199, 1201, 1203, 1205, 1207, 1209, 1211, 1213, 1215, 1217, 1219, 1221, 1223, 1225, 1227, 1229, 1231, 1233, 1235, 1237, 1239, 1241, 1243, 1245, 1247, 1249, 1251, 1253, 1255, 1257, 1259, 1261, 1263, 1265, 1267, 1269, 1271, 1273, 1275, 1277, 1279, 1281, 1283, 1285, 1287, 1289, 1291, 1293, 1295, 1297, 1299, 1301, 1303, 1305, 1307, 1309, 1311, 1313, 1315, 1317, 1319, 1321, 1323, 1325, 1327, 1329, 1331, 1333, 1335, 1337, 1339, 1341, 1343, 1345, 1347, 1349, 1351, 1353, 1355, 1357, 1359, 1361, 1363, 1365, 1367, 1369, 1371, 1373, 1375, 1377, 1379, 1381, 1383, 1385, 1387, 1389, 1391, 1393, 1395, 1397, 1399, 1401, 1403, 1405, 1407, 1409, 1411, 1413, 1415, 1417, 1419, 1421, 1423, 1425, 1427, 1429, 1431, 1433, 1435, 1437, 1439, 1441, 1443, 1445, 1447, 1449, 1451, 1453, 1455, 1457, 1459, 1461, 1463, 1465, 1467, 1469, 1471, 1473, 1475, 1477, 1479, 1481, 1483, 1485, 1487, 1489, 1491, 1493, 1495, 1497, 1499, 1501, 1503, 1505, 1507, 1509, 1511, 1513, 1515, 1517, 1519, 1521, 1523, 1525, 1527, 1529, 1531, 1533, 1535, 1537, 1539, 1541, 1543, 1545,

[illegible][illegible]

Lotto 6/49

16 27 32 38 40 49 6

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49

15 000 000 €

34

Avis au Public :



COMMUNE DE CASTELNAUDARY

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Castelnaudary

Par arrêté municipal n°2025-0672 du 13 octobre 2025, Monsieur le Maire de Castelnaudary a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n° 3 du PLU, procédure prescrite par arrêtés municipaux des 5 juillet 2024 et 11 juillet 2025, en vue de son approbation par le conseil municipal.

Cette enquête publique se déroulera pendant une période de 17 jours consécutifs :

DU MERCREDI 5 NOVEMBRE 2025 A 8H30 AU VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025 A 17H00.

Le dossier de modification n° 3 du PLU, et notamment son rapport de présentation, décrit le territoire, explique le projet et évalue les incidences du projet sur l'environnement. L'ensemble des informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête (dont la dispense d'évaluation environnementale émise par l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement) est joint au dossier et peut donc être consulté dans les mêmes conditions.

A cet effet, Monsieur Christian BELONDRADE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Michel BLAZIN, en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par Madame la Présidente du tribunal administratif de Montpellier par décision n° E25000131/34 du 12 septembre 2025.

Le siège d'enquête publique est établi à la Mairie de Castelnaudary
Hôtel de Ville - Cours de la République - BP 1100 - 11491 Castelnaudary Cedex

Le dossier, au format papier et numérique, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur seront déposés et consultables à la mairie de Castelnaudary, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 (17h le vendredi)).

Le dossier d'enquête publique est aussi consultable, pendant toute la durée de l'enquête :

- sur le site internet de la commune, à l'adresse : <https://ville-castelnaudary.fr/fr/urbanisme-et-logement/enquetes-publiques>
- sur un poste informatique réservé à cet effet à la Mairie de Castelnaudary – service urbanisme
 - Au service urbanisme de la Commune

Le public pourra prendre connaissance des dossiers et consigner éventuellement ses observations, propositions et contrepropositions sur les registres d'enquête ; les adresser par écrit à la Mairie à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur ; ou les adresser au commissaire enquêteur via l'adresse électronique suivante : modificationplu3@ville-castelnaudary.fr.

Toutes les observations seront publiées, dans les meilleurs délais sur le site internet : <https://ville-castelnaudary.fr/fr/urbanisme-et-logement/enquetes-publiques> ; et seront recevables jusqu'au vendredi 21 novembre 2025 à 17h00.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, à la Mairie de Castelnaudary :

- le mercredi 5 novembre 2025 de 09h00 à 12h00 ;
- le vendredi 14 novembre 2025 de 09h00 à 12h00 ;
- le vendredi 21 novembre 2025 de 13h30 à 16h30.

Son rapport et ses conclusions transmis à Monsieur le Maire dans un délai d'un mois à expiration de l'enquête seront tenus à disposition du public à la Mairie et sur le site internet : <https://ville-castelnaudary.fr/fr/urbanisme-et-logement/enquetes-publiques>

Toute information concernant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme pourra être demandée à Monsieur le Maire de la Commune de Castelnaudary.

A Castelnaudary, le 10 octobre 2025,



Le Maire,

Patrick MAUGARD

Arrêté du Maire n° 2025 R 0672 du 10/10/2025 prescrivant l'enquête publique sur la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Castelnaudary (cité supra)

1/C/6. 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 où 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 Castelnaudary.

Les Permanences

Les permanences se sont déroulées dans une salle de réunion, salle du conseil municipal, du RDC de la Mairie, accessible rapidement à partir de l'accueil. La salle a été réservée pour les 3 dates des permanences, elle dispose d'un accès PMR.

Cette pièce permet une consultation aisée des documents notamment cartographiques et de recevoir plusieurs visiteurs. Si des personnes souhaitent 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 qui souhaitait vérifier l'application de l'avis du conseil départemental pour l'accès à ses parcelles et en particulier pour son projet d'aménagement. Deux autres personnes se sont présentées chacune avec le même type de requête, propriétaires de locaux agricoles, ils sollicitent la prise en compte de leur domaine dans le cadre des repérages afin de pouvoir bénéficier des possibilités de réhabilitations, aménagements ou constructions pour leur habitat ou des activités complémentaires 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 propriétés qui figurent en complément de leurs écrits sur le registre.

Lors de la 3-ème permanence

Deux personnes se sont présentées ; la première propriétaire de locaux agricoles sollicite la prise en compte de son domaine dans le cadre des repérages afin de pouvoir bénéficier des possibilités de réhabilitations pour loger l'agriculteur, domaine qui fut repéré mais non retenu au titre du principe de précaution face au risque inondation.

La deuxième personne sollicite un changement de zone de sa parcelle déjà écarté en 2016 lors de la révision du PLU.

Leurs contributions et documents remis figurent dans le registre et 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 souhaitent de s'exprimer, de plus la large communication de l'enquête publique en de nombreux lieux publics y compris dans la zone rurale de la commune, sur le site internet de la ville, dans la presse locale et sur le mur numérique communal, 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.

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 non dans le registre ;
- 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), ce courrier figure dans le registre à partir de la page 7.

Clôture de l'enquête publique :

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

Le registre d'enquête publique a été clôturé par mes soins à l'issue du dernier jour de l'enquête soit le lundi 24 novembre 2025 à 9h00, en présence de Mme la directrice de l'Urbanisme et de Mr l'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 des personnels du service urbanisme 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, était en place également lors des permanences avec un vidéoprojecteur, a toujours fonctionné et connecté au réseau.

1/D. Observations des PPA et du public pour la modification n°3 du PLU

1/D/1. 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 3 chambres consulaires
- L'INOQ
- SNCF réseau
- Le CRPF

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.

1/D/2. 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 Castelnaudary.**

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 Castelnaudary 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 Castelnaudary et découle du bon sens, du mieux vivre ensemble mais également au sens de la sécurité des usagers en zone urbaine, cela vise aussi à décarboner les déplacements.

Au courrier de Mr le Préfet est 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 demandera 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 qui au regard du temps d'analyse nécessaire semble plutôt concerner la révision du PLU à venir..

- **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.

L'absence de remarque conforte le projet de modification du 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 saisine et donc de remarque conforte le projet de modification du 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 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 souhaitera connaître la position de la commune de Castelnaudary sur ces points.

- **Avis Communauté de commune Castelnaudary Lauragais Audois**

A noter que l'avis de la Communauté de commune Castelnaudary 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 Castelnaudary.

- **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 Castelnaudary 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 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.

Analyse des avis des PPA

Il convient de noter qu'aucun avis n'est défavorable ce qui est un point fondamental et qui souligne l'engagement de concertation préalable de la commune tel que c'est souligné en particulier dans le courrier de Mr le Préfet de l'Aude et 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 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.

- 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.

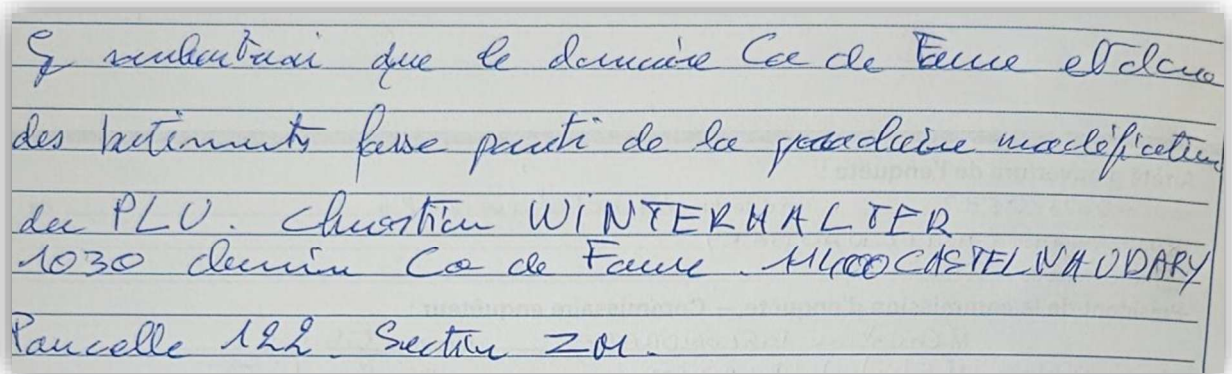
Le commissaire enquêteur souligne la nécessité pour les deux collectivités de travailler sur ces points en commun, ce qui semble être le cas, de même les orientations du conseil départemental sur les connections au réseau routier départemental semblent avoir été prises en compte.

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.

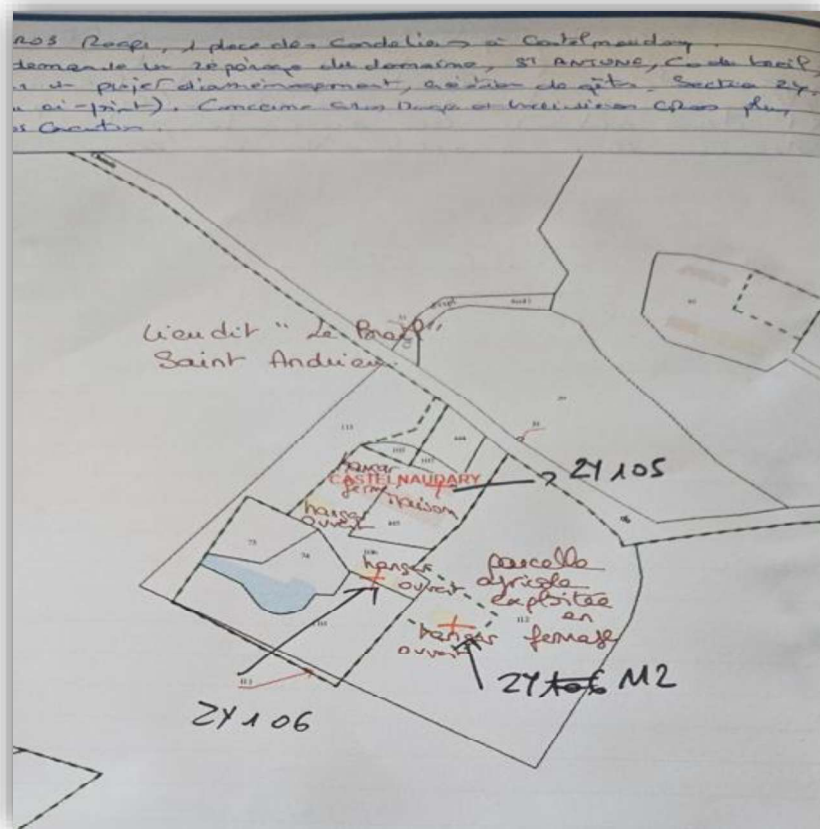


*J souhaiterais que le domaine Co de Faure et les
des bâtiments fasse partie de la prochaine modification
du PLU. Christian WINTERHALER
1030 chemin Co de Faure - 41000 CASTELNAUDARY
Parcelle 122. Section ZM.*

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.

Mr Roger Cros domicilié 1 place des cordeliers à Castelnaudary : 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.

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.

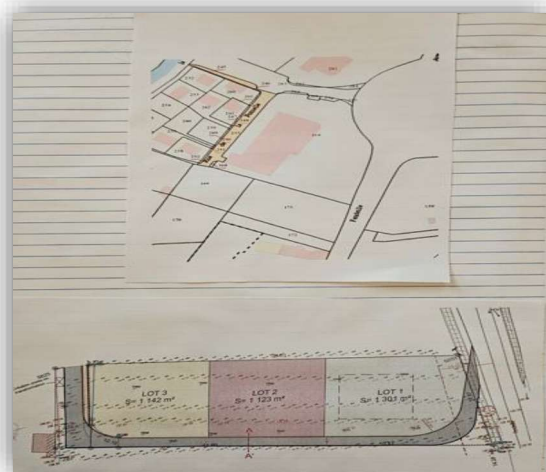
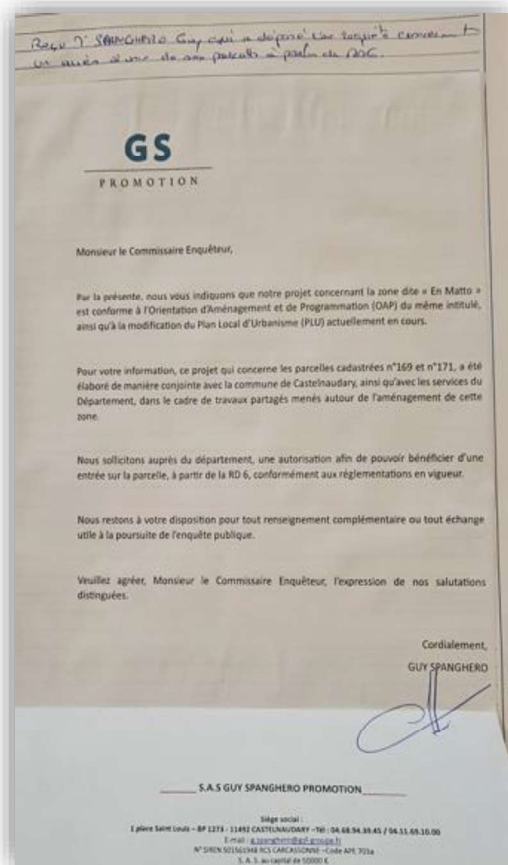


Ce domaine a fait l'objet d'un repérage par la mairie de Castelnaudary et figure dans les documents soumis à la consultation. Le projet est connu des services de la mairie de Castelnaudary.

Le commissaire enquêteur sollicite la position communale sur cette demande.

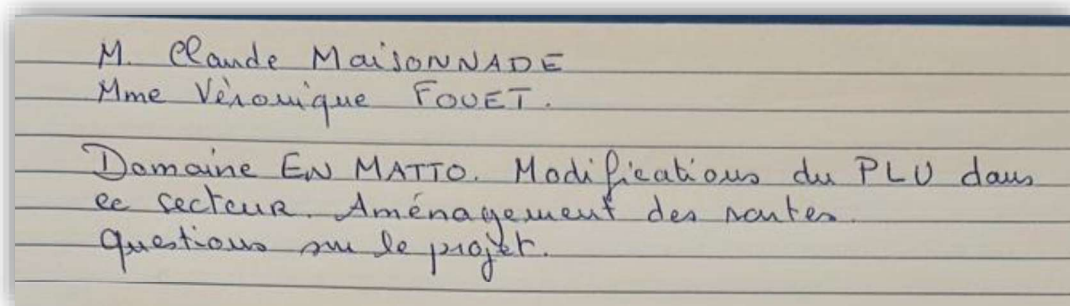
- **Vendredi 14 novembre 2025 de 9h00 à 12h00, les personnes suivantes se sont présentées :**

Mr Guy Spanghero, SAS Spanghero 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.



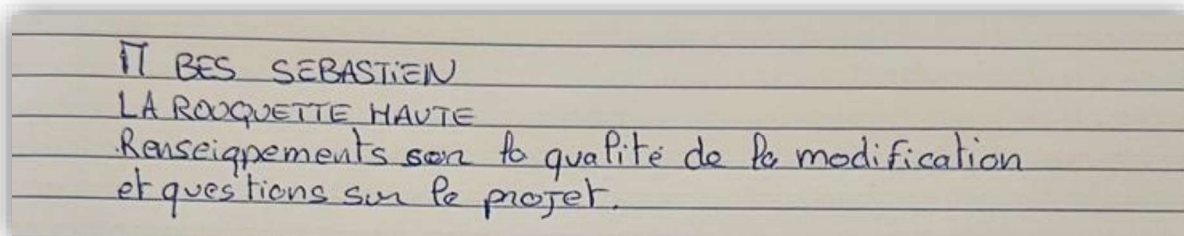
Cette demande semble prendre en compte les prescriptions du Conseil Départemental et être conforme aux objectifs de sécurité routière recherchés en permettant un accès au projet mais pas de sortie sur la voirie départementale (RD6) afin d'éviter tout cisaillement et donc un risque d'accident. Le pétitionnaire indique avoir travaillé son projet avec les services des deux collectivités départementale et communale.

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'attend 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.

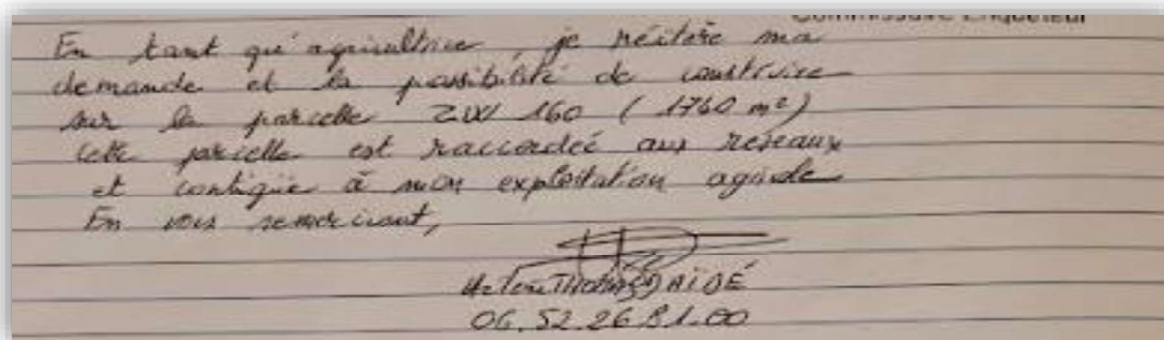


IT BES SEBASTIEN
LA ROUQUETTE HAUTE
Renseignements sur la qualité de la modification
et questions sur le projet.

Ce domaine a fait l'objet d'une prise en compte par la mairie de Castelnaudary 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 Castelnaudary. 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.



En tant qu'agriculteur, je réitère ma
demande et la possibilité de construire
sur la parcelle ZW 160 (1760 m²)
cette parcelle est raccordée aux réseaux
et contigue à mon exploitation agricole.
En vous remerciant,
H. DAÏDÉ
06.52.26.81.00

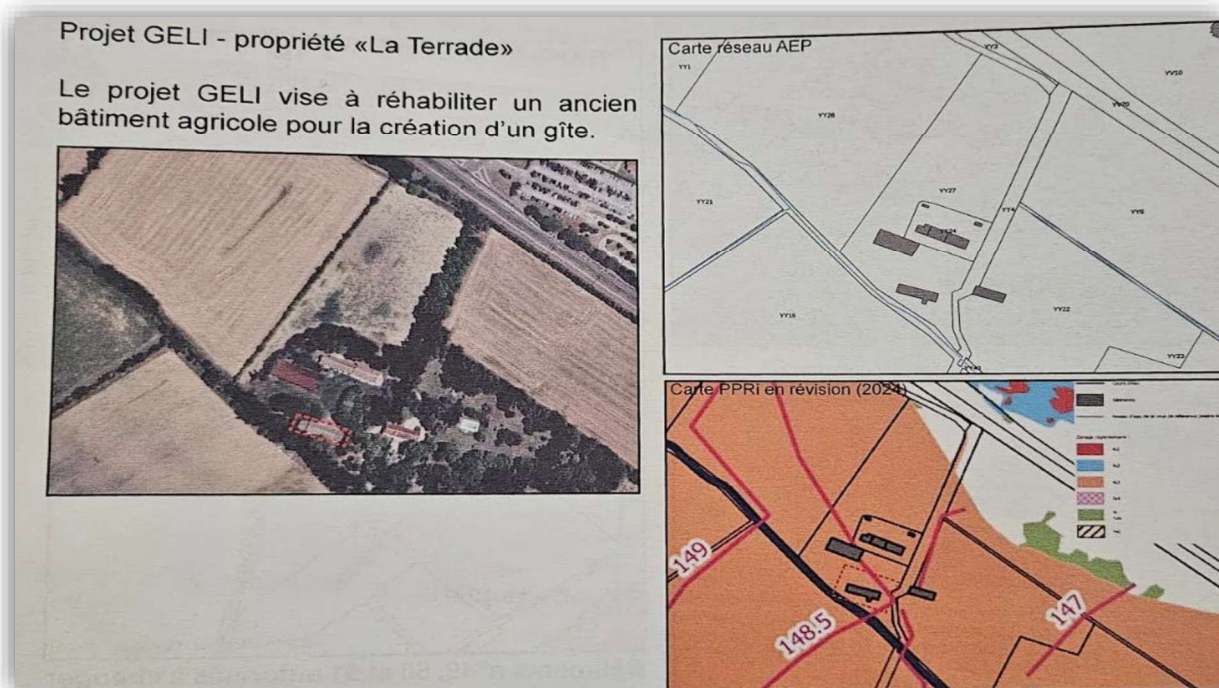
Le commissaire enquêteur a fait remarquer à Mme Thomas Daïdé que cette modification de classement n'entre pas dans le champ de la modification n°3 du PLU mais relève d'une révision du PLU, action qui doit intervenir avant 2028.

Le commissaire enquêteur sollicitera l'avis 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 ce qui lui permettrait de résider sur place, à proximité donc des serres maraichères photovoltaïques, terrains maraichers 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 du fait 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 (bâti en 17^e-18^e) en logement pour le chef d'exploitation agricole Jean-Baptiste Géli, mon père. Sa présence sur place se justifie par son activité professionnelle de cultures maraichères sous serre et de plein champ (climatisation des serres, récoltes et surveillance des cultures légumes). 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'Hellouach, M. Paréjas, Mme Boissard et la main de ma sœur, Mme Laurie-Gélis. Ce site pouvant recevoir 16 personnes. En pleine saison ce sont 20 à 30 personnes qui vivent sur place. Le bassin versant du Tréboul a été fortement réaménagé par la création de bassins de rétention en amont du ruisseau de Fausille 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 PPA de cette zone.

Dominique 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 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.

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.

- Courrier de Mr Geli .

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 eu égard 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.

Analyse des avis de la consultation

Concernant la phase de consultation du 5/11/2025 au 21/11/2025 inclus aucun avis défavorable n'a été émis et aucune opposition marquante n'a émergé des courriers, entretiens et de la consultation.

Le registre mis à disposition du public et disponible durant l'enquête ne comporte aucun avis défavorable, négatif ou inscription ce qui tend à démontrer l'absence d'opposition à la modification N°3 du PLU par les administrés sur la commune , ceci dans la mesure où l'enquête publique a été largement portée à connaissance, la commune ayant utilisé tous les moyens de communication préconisés (affichages nombreux sur des points où le public est nombreux puis journaux locaux) y compris son site numérique.

Concernant les PPA, leurs avis, ne contiennent aucun avis défavorable, ni opposition apparente au projet de modification n°3 du PLU. Le dialogue constructif entre la mairie et les services de l'Etat, les intercommunalités et le conseil départemental ont abouti à des avis éclairés proposant quelques compléments ou éclaircissements à amener par le porteur de projet.

Les moyens mis en œuvre par la commune, le travail réalisé au préalable et la concertation ont permis de présenter un document de qualité, complet et qui est susceptible de ne pas être remis en cause.

Le contenu du dossier n'a appelé aucune remarque du commissaire enquêteur quant à sa complétude.

Le maître d'ouvrage devra répondre à quelques sollicitations du commissaire formalisées dans le procès-verbal de synthèse qui lui sera remis.

2^{ème} Partie : Conclusions et avis

Documents reliés à part

3^{ème} Partie : Annexes

Documents reliés à part

DEPARTEMENT DE L'AUDE

COMMUNE DE CASTELNAUDARY

ENQUETE PUBLIQUE

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

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

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

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

Désignation du commissaire-enquêteur

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

Au titre de commissaire-enquêteur désigné, je n'ai aucun intérêt, direct ou indirect, lié à la présente opération sur le territoire concerné et ai signé l'attestation ad hoc à Madame la Présidente du tribunal administratif de Montpellier, j'ai donc accepté cette enquête publique.

Propos liminaires : Rappel des grandes lignes du projet.

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

La commune de Castelnaudary considère l'aménagement et l'urbanisme de son territoire comme une priorité et a adopté pour cela de nombreux documents cadres dont :

- Adoption du PLU (plan local d'urbanisme) le 24 janvier 2018
- Modification simplifiée du PLU n°1 approuvée le 15 avril 2019
- Modification simplifiée du PLU n°2 approuvée le 28 mars 2023
- Plan de prévention des risques inondation approuvé le 30 novembre 2010 et modifié le 21 août 2012 (en cours de révision à la suite des inondations de 2018)
- Règlement local de publicité approuvé le 25 janvier 2025
- La commune possède une ZPPAU transformée en **Site Patrimonial Remarquable (SPR)** au 1^{er} janvier 2023

La commune de Castelnaudary, maître d'ouvrage, a décidé par arrêté n°2024-R0386 en date du 5 juillet 2024 de prescrire la modification de droit commun n°3 du PLU de Castelnaudary.

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

La procédure de modification de droit commun du PLU est engagée, car les évolutions envisagées pourraient potentiellement :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone.
- Diminuer les possibilités de construire.
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Cette procédure vise à permettre :

- une évolution des OAP en engageant une étude globale du secteur de « Narcissou » avec la création d'une OAP au droit de la servitude de « Narcissou » et de modifier cette dernière, d'effectuer des mises en cohérence et de rectifier des erreurs matérielles. De modifier l'OAP « Méric en Matto » en revoyant en particulier les conditions d'accès depuis le RD6.
- une modification du règlement graphique en le complétant par l'identification de zones agricoles en vue d'un possible changement de destination, de procéder à des corrections d'erreurs matérielles et d'ajustements de secteurs.
 - Une modification du règlement est apportée pour clarifier certains aspects concernant l'aspect extérieur de certaines constructions, pour reconsidérer le changement de destination d'anciens commerces en logement sur certaines rues identifiées et pour compléter le règlement sur les éléments de paysage protégés.
- enfin de mettre à jour des annexes du PLU qui concernent le schéma d'assainissement, le classement sonore des infrastructures de transport terrestre, les obligations légales de débroussaillage et le site patrimonial remarquable.

1 Le projet de modification n°3 du PLU

La commune de Castelnaudary, maître d'ouvrage, a décidé par arrêté n°2024-R0386 en date du 5 juillet 2024 de prescrire la modification de droit commun n°3 du PLU de Castelnaudary. Prescription complétée par un arrêté modificatif n°2025-R-0431 du 11 juillet 2025 afin de prendre en compte certaines évolutions.

Cette modification n°3 vise à faire évoluer le PLU sur plusieurs points essentiels concernant le règlement écrit, le règlement graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les annexes.

Les principales évolutions envisagées sont :

- Évolutions des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation):
 - Création de l'OAP du site de Narcissou / Donadéry.
 - Modification de l'OAP du site de Narcissou.
 - Modification de l'OAP du Site d'En Matto.
- Reconversion des locaux commerciaux du centre-bourg
- Changements de destination dans les zones agricoles et naturelles.
- Identification du patrimoine bâti, paysager et environnemental à protéger.
- Modification des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions en secteur U2.
- Correction d'erreurs matérielles

Les objectifs du projet sont clairement identifiés.

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

Document n°0 : Pièces administratives qui comportent les délibérations de prescription de la commune ainsi qu'un dossier dédié aux avis des PPA (avis reçus et réponses envisagées)

Pièce n°1 : Rapport de présentation : *In document de 11 pages de grande qualité.* Il est complété par des annexes au nombre de 4 (Prédiagnostic environnemental, examen au cas par cas, localisation des évolutions, notre d'auto-évaluation)

Pièce n°3 : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Pièce n°4 : Règlement, ce dossier comporte le Règlement écrit, graphique et les éléments de paysage protégés et changements de destination.

Pièce n°6 : Annexes qui sont composées de 4 documents, classement sonore des infrastructures, Obligations légales de débroussaillage, Site patrimonial remarquable et le Zonage assainissement.

Cette numérotation spécifique reprend la numérotation de la composition initiale du dossier du PLU, ce qui explique le fait que l'on passe de 4 à 6.

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

2 Le déroulement de l'enquête

2-1 désignation du commissaire enquêteur

Vu la demande de Mr le Maire enregistrée par le tribunal administratif en date du 11 septembre 2025 par laquelle il sollicite auprès de Mme la Présidente du tribunal administratif de Montpellier la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête d'utilité publique relative au projet de modification de droit commun n°3 du PLU de la commune de Castelnaudary, **une ordonnance de désignation n° E25000131/34** a été prise par Mr Jean Noel Lafay, Magistrat-délégué, agissant par délégation de Mme la Présidente du Tribunal administratif en date du 12 septembre 2025.

Cette ordonnance sur la base des articles L123-1 et suivants et R123-5 du code de l'environnement, a désigné Mr Christian Belondrade comme commissaire-enquêteur ainsi que Mr Michel Blazin en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

Au titre de commissaire-enquêteur désigné, je n'ai aucun intérêt, direct ou indirect, lié à la présente opération sur le territoire concerné et ai signé l'attestation ad hoc, jointe au dossier et adressée à Madame la Présidente du tribunal administratif de Montpellier, j'ai donc accepté cette enquête publique.

2-2 préparation

Une première rencontre sous forme de prise de contact et d'ordonnancement des modalités de l'enquête a lieu avec Mr l'adjoint au maire chargé de l'urbanisme et Mme la Directrice Aménagement Foncier Urbanisme, jeudi 23 octobre 2025 à la mairie de Castelnaudary.

Cette réunion a permis de déterminer les dates de l'enquête publique dont le début est fixé au mercredi 5 novembre 2025, les jours des permanences, de réaliser l'ébauche de l'arrêté de Mr le maire et de déterminer les affichages publics et mesures de publicité. De plus au cours de cette séance de travail Mr le maire adjoint a présenté au commissaire-enquêteur les motivations de cette modification n°3, ses objectifs et la composition du dossier.

Visite a été faite des locaux mis à disposition de l'enquête qui se composent :

- D'une salle de réunion au RDC de la mairie (salle du conseil municipal) pour accueillir les permanences du commissaire-enquêteur. Salle spacieuse qui permet de recevoir le public dans de très bonnes conditions et d'étaler toutes les pièces du dossier. Elle est pourvue d'un téléphone de conférence et d'un vidéoprojecteur utilisable si besoin.
- D'un bureau au RDC de la mairie pour accueillir le public en dehors des permanences. Ce local est doté d'un ordinateur qui permet une consultation numérique en plus du dossier papier. Situé au sein du service urbanisme, cela garantit la possibilité que des personnes compétentes puissent répondre aux administrés.

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

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

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

L'avis d'enquête publique réglementaire (format A2 jaune, caractères noirs, titre "avis d'enquête publique" de 2cm de hauteur), visible 24h/24 de 15 jours avant le début de l'enquête jusqu'à la fin de l'enquête, est arrêté et validé par le commissaire-enquêteur. Les points d'affichages (liste des sites fournie), point lumineux communal, site internet mairie sont proposés et feront l'objet d'un certificat d'affichage signé par l'exécutif territorial.

Le registre d'enquête est remis au commissaire enquêteur qui a procédé à son ouverture et l'a paraphé. Le registre est clôturé au terme de l'enquête.

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

Deux journaux de la presse locale pour les publications de l'avis d'enquête sont choisis : première parution 15 jours avant le début de l'enquête, deuxième parution pour rappel dans la première semaine de l'enquête. (Journaux locaux, La Dépêche et l'indépendant).

Les publications ont été réalisées dans les temps impartis.

Mise en place d'une adresse dédiée à l'enquête publique ouverte pendant toute la durée de l'enquête. Le commissaire-enquêteur à chaque réception de courriel sera en copie et reportera ceux-ci sur le registre papier. Pas de registre dématérialisé.

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

L'enquête publique se déroulera du mercredi 5 novembre 2025 à 8h30 au vendredi 21 novembre 17h00.

Les dates et horaires des permanences au nombre de trois sont fixées aux **mercredi 5 novembre 2025 9h/12h, vendredi 14 novembre 2025 9h/12h, vendredi 21 novembre 2025 13h30/16h30.**

Le dossier a été consultable pendant toute la durée de l'enquête publique au sein du service urbanisme dans un bureau dédié accessible aux PMR avec dossier papier et ordinateur pour une consultation numérique aux heures ouvrées de la collectivité.

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

Les coordonnées du bureau d'étude « Oc'teha » 31 avenue de la Gineste à Rodez 12000, les personnes assurant le suivi de ce dossier se sont tenues à ma disposition en cas de besoin.

Après concertation et avis du commissaire-enquêteur, l'arrêté prescrivant l'enquête publique sur la modification n°3 du PLU de la commune de Castelnaudary a été signé par Mr le Maire en date du 10 octobre 2025 :

Arrêté du Maire n° 2025 R 0672 du 10/10/2025 prescrivant l'enquête publique sur la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Castelnaudary, figure dans la première partie du rapport du commissaire -enquêteur.

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

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

2- 3 Déroulement de l'enquête

La mairie a mis à disposition pour la consultation du dossier par le public un bureau au rez-de-chaussée tous les jours **lors des horaires d'ouverture de la mairie, de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, excepté le vendredi ou la fin de consultation était à 17h00.**

Ce local est un bureau libre au sein du service urbanisme au RDC de la mairie, derrière l'accueil donc facilement accessible notamment pour les PMR. Il est équipé d'un ordinateur permettant une consultation du dossier en version numérique.

Les agents du service urbanisme sont disponibles pour répondre aux éventuelles questions des administrés.

Le registre comme le dossier ont été paraphés en initial par mes soins et vérifiés régulièrement par les personnels du service, la cheffe du service urbanisme et moi-même lors des permanences.

Aucune pièce manquante, dégradée ou dérobée.

Sur l'adresse ad hoc créée par la mairie pour une **gestion dématérialisée des observations**, un suivi quotidien par Mme la directrice de l'urbanisme et son secrétariat a été réalisé. A noter que le commissaire-enquêteur est en copie des mails reçus. Ces mails au nombre de deux, ont été collés dans le registre d'enquête dès leur réception pour être accessibles à tous les visiteurs lors des ouvertures au public et permanences.

Enfin, la mairie a mis le dossier de consultation en ligne sur son site informatique (onglet enquêtes publiques) pour permettre une plus large diffusion de l'information et s'adapter à tous les types de supports de communications. Démarche identique pour tous les documents soumis à enquête publique par la mairie de Castelnaudary.

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

Les Permanences

Les permanences se sont déroulées dans une salle de réunion, salle du conseil municipal, du RDC de la Mairie, accessible rapidement à partir de l'accueil. La salle a été réservée pour les 3 dates des permanences, elle dispose d'un accès PMR. Cette pièce permet une consultation aisée des documents notamment cartographiques et de recevoir plusieurs visiteurs. Si des personnes souhaitent un entretien confidentiel ou en cas d'affluence, un bureau était également à disposition du commissaire-enquêteur.

Les permanences se sont déroulées les :

- Mercredi 5 novembre 2025 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 14 novembre 2025 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 21 décembre 2025 de 13h30 à 16h30

Lors de la première permanence, trois personnes se sont présentées, chacune avec le même type de requête ; propriétaires de locaux agricoles, ils sollicitent la prise en compte de leur domaine dans le cadre des repérages afin de pouvoir bénéficier des possibilités de réhabilitations, aménagements ou constructions pour leur habitat ou des activités complémentaires, tels que la modification n°3 du PLU le prévoit. Leurs demandes ont été consignées dans le registre, le service urbanisme a édité systématiquement un extrait cadastral de leur propriété qui figure en complément de leurs écrits sur le registre.

Lors de la deuxième permanence, trois personnes se sont également présentées ; la première, commerçant sur la Zone d'en Matto qui souhaitait vérifier l'application de l'avis du conseil départemental pour l'accès à ses parcelles et en particulier pour son projet d'aménagement. Deux autres personnes se sont présentées chacune avec le même type de requête, propriétaires de locaux agricoles, ils sollicitent la prise en compte de leur domaine dans le cadre des repérages afin de pouvoir bénéficier des possibilités de réhabilitations, aménagements ou constructions pour leur habitat ou des activités complémentaires, tels que la modification n°3 du PLU le prévoit. Les trois demandes ont été consignées dans le registre, le service urbanisme a édité systématiquement un extrait cadastral et plan de situation pour la zone d'en Matto, sur des propriétés qui figurent en complément de leurs écrits sur le registre.

Lors de la 3-ème permanence, deux personnes se sont présentées ; la première propriétaire de locaux agricoles sollicite la prise en compte de son domaine dans le cadre des repérages afin de pouvoir bénéficier des possibilités de réhabilitations pour loger l'agriculteur, domaine qui fut repéré mais non retenu au titre du principe de précaution face au risque inondation.

La deuxième personne sollicite un changement de zone de sa parcelle déjà écarté en 2016 lors de la révision du PLU.

Leurs contributions et documents remis figurent dans le registre et ont été examinés par le commissaire enquêteur ; ils figurent également dans le procès-verbal de synthèse remis à Mr le maire.

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

En dehors des permanences, le dossier et le registre étaient disponibles dans le bureau mis à disposition au sein du service urbanisme. Facile d'accès, derrière le bureau d'accueil, les personnes à mobilité réduite pouvaient s'y rendre sans difficulté.

Aucune contribution dans ce cadre n'a été consignée dans le registre lors de cette période d'accès durant les heures d'ouverture de la mairie au public.

Les requêtes lors des permanences et le peu de remarques reçues, malgré la large communication faite par le maître d'ouvrage, ne m'ont pas fait **ressentir le besoin de recourir à une réunion publique ni de proposer de prolonger l'enquête**.

Par ailleurs, aucune remarque n'a été faite sur la durée de l'enquête permise par l'article 123-9 du code de l'urbanisme.

Le dossier paraissant suffisamment clair et étayé, la consultation ayant permis aux personnes qui le souhaitent de s'exprimer, de plus la large communication de l'enquête publique en de nombreux lieux publics, y compris dans la zone rurale de la commune, sur le site internet de la ville, dans la presse locale et sur le mur numérique communal, permettait à ceux qui l'auraient souhaité d'en être informés, de se présenter ou de s'adresser au commissaire enquêteur par voie numérique, postale ou lors des permanences..

Aucune remarque n'a été faite sur les locaux mis à disposition pour l'organisation de l'enquête et sur les conditions de déroulement de l'enquête.

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

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

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

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

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

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

3-1 clôture de l'enquête

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

Le registre d'enquête publique a été clôturé par mes soins à l'issue du délai de l'enquête en présence de Mme la directrice de l'Urbanisme.

Le registre comporte les commentaires et requêtes des personnes reçues lors des permanences ainsi que les courriers reçus et documents remis au commissaire enquêteur, intégrés dès leur réception afin qu'ils puissent être portés à connaissance du public durant les journées de consultation.

De même ont été intégrés des plans cadastraux pour les parcelles et domaines évoqués par les contributeurs avec le concours des personnels du service urbanisme, ce qui a permis au commissaire-enquêteur une bonne compréhension des remarques.

Le registre comporte 8 contributions et 3 courriers. Le courrier reçu au titre de RTE provenant de Mme Sophie Guidoni, SIGEO, a quant à lui été intégré dans le dossier concernant les réponses des PPA.

Seules les pages 1 à 11 ont été utilisées, les autres ont été biffées par mes soins.

Le registre n'a fait l'objet d'aucune contribution en dehors des permanences lors des ouvertures au public, il ne comporte aucune rature ou dégradation. Il a été régulièrement vérifié et enrichi en tant que de besoin par les personnels du service urbanisme.

Le dossier de consultation mis à disposition, régulièrement vérifié par les agents du service urbanisme et par mes soins, est complet sans ratures ni dégradations.

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

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

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

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

4 - 2 Observations du public et analyse

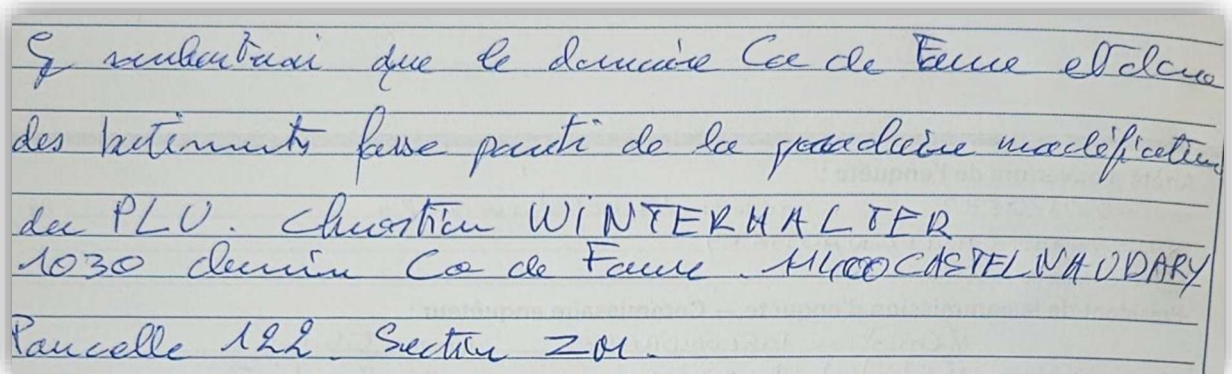
Le Procès-verbal de synthèse a été remis à Mr le maire adjoint délégué à l'urbanisme le 25 novembre 2025 à 11h00 après que le commissaire-enquêteur lui ait exposé le bon déroulement de l'enquête, le contenu et le sens de ses remarques dans le document ainsi que les points sur lesquels une réponse de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

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

Les permanences :

- **Mercredi 5 novembre 2025 de 9h00 à 12h00, les personnes suivantes se sont présentées :**

Mr Christian WINTERHALER, domicilié chemin Co de Faure : souhaite que le domaine de Faure soit intégré au projet de modification n°3 du PLU et fasse l'objet d'un repérage, ce qui permettrait d'effectuer des travaux sur les bâtiments.



*J souhaiterais que le domaine Co de Faure et les
des bâtiments fasse partie de la prochaine modification
du PLU. Christian WINTERHALER
1030 chemin Co de Faure - 11000 CASTELNAUDARY
Parcelle 122. Section ZM.*

Cette demande paraît être conforme avec les objectifs de l'identification des bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

Le commissaire-enquêteur sollicite la position communale sur cette demande.

Réponse de la collectivité :

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

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

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

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

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

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

Mr Roger Cros domicilié 1 place des cordeliers à Castelnaudary : 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.

Réponse de la collectivité :

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

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

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

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

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

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

Mme BELLON Domaine des Bellon : souhaite que le domaine des Bellon soit intégré au projet de modification n°3 du PLU et fasse l'objet d'un repérage, ce qui permettrait d'effectuer des travaux sur les bâtiments. Mme BELLON a un projet de développement de ses hébergements et activités.



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

Le commissaire-enquêteur sollicite la position communale sur cette demande.

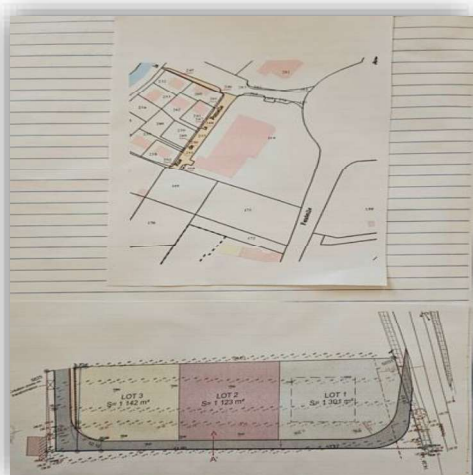
Réponse de la collectivité :

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

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

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

Mr Guy Spanghero, SAS Spanghero 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.



Rég. 7. SPANGHERO Guy a déposé une requête concernant
un accès à une des parcelles à partir de RD6.

GS
PROMOTION

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 Castelnaudary, 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

S.A.S GUY SPANGHERO PROMOTION

Siège social :
1 place Saint Louis - BP 2278 - 31480 CASTELNAUDARY - Tél : 04 68 94 39 45 / 04 31 69 10 00
E-mail : g.spanghero@gs-p.fr
N° SIREN 501543348 RCS CARCASSONNE - Code APE 703a
S. A. S. au capital de 10000 €

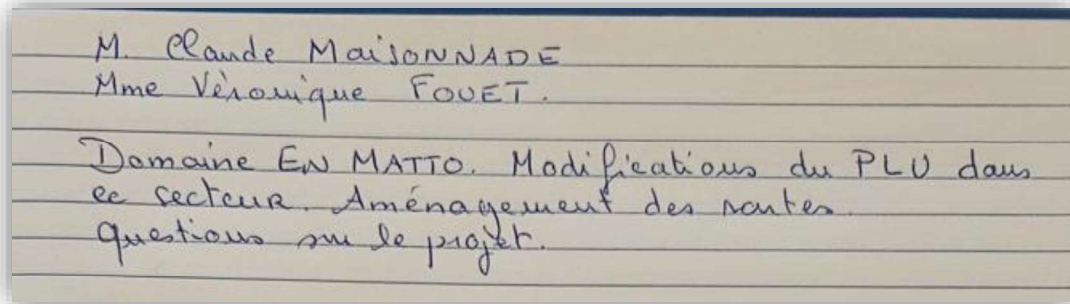
Cette demande semble prendre en compte les prescriptions du Conseil Départemental et être conforme aux objectifs de sécurité routière recherchés en permettant un accès au projet mais pas de sortie sur la voirie départementale (RD6) afin d'éviter tout cisaillement et donc un risque d'accident. Le pétitionnaire indique avoir travaillé son projet avec les services des deux collectivités départementale et communale.

Réponse de la collectivité :

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

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

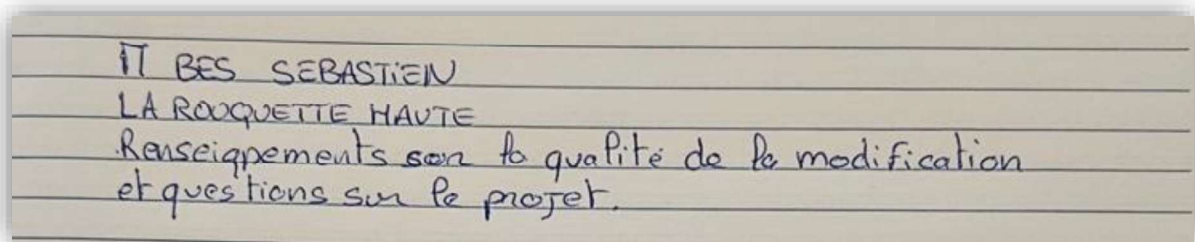
Mme Véronique FOUET et Mr Claude MAISONNADE, propriétaire de terrains sur la zone d'en Matto, sont venus pour connaître les règles applicables à leurs propriétés en matière d'accès, de constructibilité et d'espaces verts.



M. Claude MAISONNADE
Mme Véronique FOUET.
Domaine EN MATTO. Modifications du PLU dans
ce secteur. Aménagement des routes.
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.

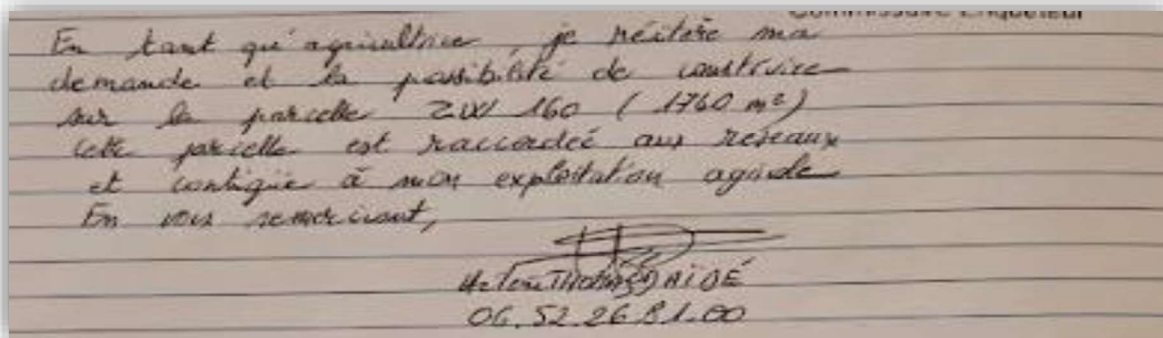


IT BES SEBASTIEN
LA ROUQUETTE HAUTE
Renseignements sur la qualité de la modification
et questions sur le projet.

Ce domaine a fait l'objet d'une prise en compte par la mairie de Castelnaudary 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 Vayssières, chemin du Co de Faure à Castelnaudary. 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 réitère ma demande et la possibilité de construire sur la parcelle ZN 160 (1760 m²) cette parcelle est raccordée aux réseaux et contigue 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 Castelnaudary confirme l'analyse réalisée par M le Commissaire Enquêteur. En effet, la modification n°3 du PLU n'a pas pour objet de revoir le zonage du PLU, ce type d'évolutions relèverait d'une révision du PLU. Elle indique que la parcelle objet de la demande est classée en secteur A. Elle indique que le règlement en vigueur du PLU précise les éléments suivants :

Extrait article A2 du PLU :

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

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

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

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

[...] »

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

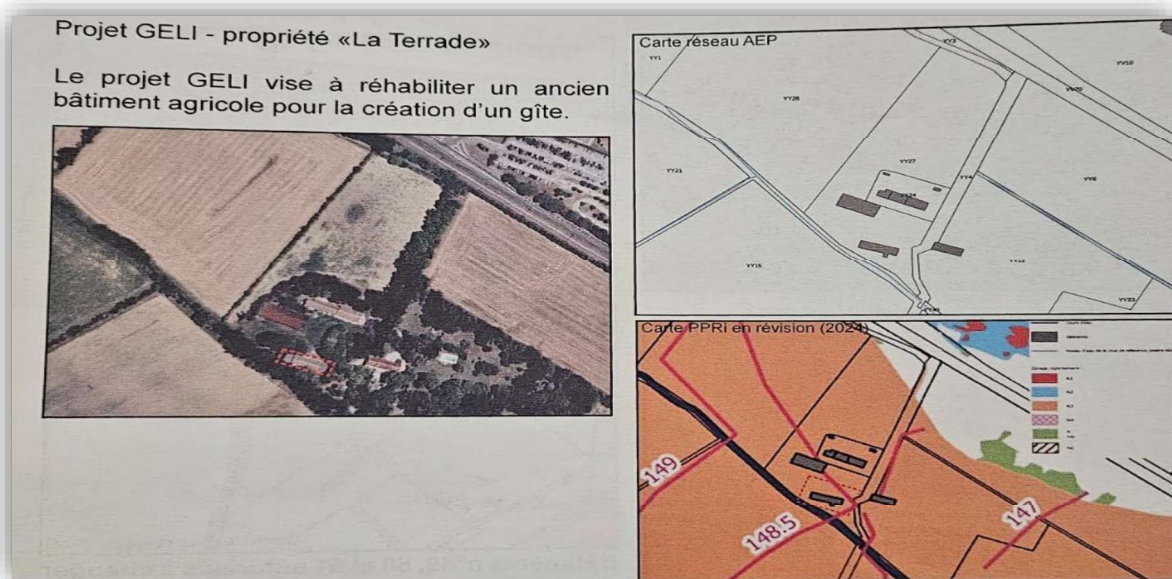
La réponse de la collectivité très précise n'appelle aucun commentaire complémentaire du commissaire -enquêteur, ce dossier sera interrogé lors de la révision du PLU.

Mr Dominique Géli sollicite une demande de changement de destination des bâtiments de son domaine de la Terrade afin de pouvoir transformer le bâtiment en habitation pour l'exploitant. Cela lui permettrait de résider sur place, à proximité donc des serres maraîchères photovoltaïques, terrains maraîchers et chambres froides.

Le domaine a été identifié lors de l'étude, page 84 du document de présentation. Cependant le domaine n'a pas été retenu par **principe de précaution** par la collectivité, lié au risque inondation. Mr Géli, au regard d'arguments exposés dans son courrier et dans son dépôt de contribution, sollicite un réexamen de ce rejet.

Ma demande concerne la possibilité de transformer un bâtiment agricole (bâti en xvi-xviii) en logement par le chef d'exploitation agricole Jean Baptiste Géli, mais tén. 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 légumes). 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'Hél Goussier, M. Paréas, Mme de Gournay et la maîtresse de ma sœur, Mme Laurie Gélignat. En pleine saison ce sont 20 à 30 personnes qui vivent sur place. Le bassin versant du Tréboul a été fortement réaménagé par la création de bassins de rétention en amont du ruisseau de Fendeille et par les aménagements dans la ville en amont de La Terrade. Si des travaux étaient autorisés ils seraient exécutés en conformité avec les prescriptions du PLU de cette zone.

Aminique 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 pourrait être fondamentale.

Réponse de la collectivité :

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

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

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

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

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

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

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

L'analyse et réponse globale satisfait le commissaire enquêteur.

3 – 3 les courriers reçus

Les courriers reçus par le commissaire-enquêteur sur l'adresse dématérialisée :

- Courrier émanant de Mme Sophie Guidoni, Sté SIGEO, prestataire intervenant pour le gestionnaire de réseaux RTE. Ce courrier souligne en propos liminaires que le dossier soumis à la consultation n'impacte pas les ouvrages RTE mais communique des éléments qui doivent être pris en compte dans la prochaine révision du PLU. (Courrier en annexes)

Le courrier de RTE figure dans les pièces annexes et ne s'applique pas à la présente consultation tel que précisé dans les propos liminaires du rédacteur. Il vise une prochaine révision du PLU afin de tenir compte les points jugés incontournables ou réglementaires par RTE.

Remarque du commissaire-enquêteur : il s'agit d'un courrier type ne s'appliquant pas à la présente consultation. Il figure dans les réponses des PPA et non sur le registre.

Réponse de la collectivité :

La mairie de Castelnaudary 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 procédé à une analyse du PLU dans son intégralité, concluant à des incohérences qu'elle souhaiterait voir corriger.

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

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

Courrier de Mr Geli .

Le courrier de Mr Dominique GELI reçu le 16/11/2025 à 10h43. Mr Geli souhaite que soit réexaminé le fait que dans le repérage réalisé le « Domaine la Terrade » n'ait pas été retenu au regard du principe de précaution du fait de sa situation en zone risque inondation. Le domaine se situe dans le périmètre du ruisseau le Tréboul. (Courrier en annexes). Dans son exposé Mr Geli évoque des dispositions constructives qui peuvent permettre des travaux et que le Tréboul n'a semble-t-il jamais débordé jusqu'à son domaine.

Le commissaire-enquêteur a reçu Mr Géli lors de sa dernière permanence, ce courrier est examiné supra dans le cadre de la contribution de cette personne.

Réponse de la collectivité :

Cf ci-dessus la réponse complète

Sans commentaire du commissaire-enquêteur.

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

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

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

4 - 1 Les PPA consultées sont :

MRAE
Préfet de l'Aude et DDTM
Conseil Départemental
Conseil Régional
PETR du Pays lauragais
Communauté de communes Castelnaudary Lauragais Audois
CDPENAF
Chambres consulaires
Centre régional de la propriété forestière (CRPF)
Institut des Origines et de la qualité (INOQ)
SNCF réseau

La mairie de 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.*

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

5 - 2 les avis des PPA

Les avis reçus des PPA sont :

- **MRAE** : avis conforme de dispense d'évaluation environnementale
- **Région Occitanie** : prise en compte du dossier.
- **PETR du Pays lauragais** : avis favorable avec des demandes de précisions quant à la prise en compte de l'habitat social.
- **Communauté de communes de Castelnaudary Lauragais Audois** : avis favorable
- **Département de l'Aude** : Pas d'opposition émise sous réserve de la prise en compte de principes d'accès au réseau routier départemental et au titre de la GEMAPI.
- **RTE** : En remarque liminaire précise que la modification n°3 ne concerne pas les ouvrages RTE mais rappelle des règles et attentes que certains éléments ou servitudes soient pris en compte dans le règlement du PLU.
- **Mr le Préfet de l'Aude pour les services de l'État et de la DDTM** en particulier : pas d'opposition au projet, souligne 6 points positifs et un point de vigilance qui concerne la densité de logement à l'hectare sur le secteur Narcissou/Donadéry.

5- 3 Analyse des avis des PPA

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

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

Mr le préfet évoque l'ambition qualitative portée par l'OAP Narcissou / Donadéry mais recommande d'optimiser la densité du quartier en matière de logements en tendant vers 40 logements /ha.

Cette densité, si elle optimise l'artificialisation des sols, ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie des futurs résidents.

Mr le Préfet recommande également que la prochaine modification ou révision du PLU intègre une OAP spécifique aux mobilités.

Cette démarche n'est pas spécifique à la commune de Castelnaudary et découle du bon sens, du mieux vivre ensemble mais également au sens de la sécurité des usagers en zone urbaine, cela vise aussi à décarboner les déplacements.

Au courrier de Mr le Préfet est jointe une note technique rédigée par la DDTM qui étaye encore davantage l'avis des services de l'État. La DDTM souligne que cette modification n°3 « apporte des ajustements bienvenus pour la modernisation et la sécurité juridique du PLU »

La DDTM porte son analyse sur l'évolution des OAP puis sur les modifications réglementaires.

OAP concernée	Objet de la modification	Analyse de l'État (Points clés)
OAP n°10 : Narcissou / Donadéry (Création)	Définir les principes d'aménagement du futur quartier.	Point positif : Vision à long terme (phasage post-2030), ambition paysagère forte (lien avec le Canal du Midi, SPR) et mixité fonctionnelle (équipements). Point de vigilance (Majeur) : Densité (25 log/ha), jugée insuffisante (voir Partie 3).
OAP n°7 : En Matto (Modification)	Revoir les conditions d'accès depuis la RD6.	Point positif : Prise en compte de l'avis technique du Département. La nouvelle rédaction encadre strictement cet accès (unique, tangentiel, sous réserve d'autorisation), ce qui améliore la sécurité routière.
OAP n°5 : Narcissou (Modification)	Ajuster les zonages U2/AU3 et assurer la cohérence.	Point positif : Mise en cohérence nécessaire. L'essentiel de cette OAP est désormais intégré et remplacé par la vision d'ensemble de la nouvelle OAP n°10.

Le commissaire-enquêteur prend note de la présence de 3 points positifs dans les OAP tel que commentée dans son analyse :

OAP n°10 : souligne le phasage post 2030, l'ambition paysagère et la mixité
OAP n°7 : la DDTM met en avant la prise en compte des demandes du Conseil Départemental concernant la sécurisation du RD6 dans la zone d'en Matto.
OAP n°5 : les ajustements proposés permettent une mise en cohérence essentielle avec l'intégration dans l'OAP n°10.

Par contre un point de vigilance est acté qui concerne la densité de logement sur l'OAP n°10, la commune privilégie « un minimum de 25 logements à l'hectare » (page 18 du document 3 OAP et page 42 du document 1.1 Rapport de présentation, en se basant sur sa conformité au PLU et au SCOT. Si la DDTM considère que le phasage est cohérent, puisqu'il permet d'achever la ZAC de Griffoul, elle recommande que la densité de logement puisse être supérieure et viser 40 logements à l'hectare.

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

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

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

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

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

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

Modification	Objet	Analyse de l'État
Zone U1 (Centre-ville)	Autoriser le changement de destination des RDC commerciaux en logements.	Point positif : Outil pragmatique de lutte contre la vacance commerciale dans les rues où l'activité est jugée perdue. Permet la reconquête résidentielle du centre et la création de services (garages). Vigilance : Cette souplesse mal accompagnée peut affecter les axes commerciaux vitaux de la centralité.
Zones A et N	Compléter l'identification de bâtiments pour autoriser le changement de destination.	Point positif : Action directe de sobriété foncière. Elle permet la réhabilitation du bâti existant, évite la création de friches et limite la consommation de nouveaux espaces agricoles ou naturels pour l'habitat.
Corrections d'erreurs	Suppression des ER n°2 et 3, correction ER n°37.	Point positif : Indispensable pour améliorer la sécurité juridique et la lisibilité du PLU pour les pétitionnaires.

La DDTM souligne positivement les modifications apportées en centre-ville sur les modifications de destination des RDC commerciaux, l'identification de bâtiments notamment en zone agricole pour changer leur destination, ce qui pourra avoir une action directe sur la sobriété foncière. Par ailleurs, dans cette note technique, la DDTM demande d'identifier une trame « vert foncé » afin de sécuriser juridiquement le document.

La DDTM rappelle à la Mairie de Castelnaudary d'intégrer dans sa révision à venir du PLU une OAP thématique concernant les mobilités.

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

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

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

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

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

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

Avis MRAE

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis conforme qui suit :

Article 1^{er}

Le projet de modification n°3 du PLU de la commune de 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.

L'absence de remarque conforte le projet de modification n°3 du PLU.

Avis CDPNAF

La DDTM a fait savoir au porteur de projet Le passage en CDPENAF n'est pas obligatoire réglementairement parlant pour les évolutions prévues (évolutions OAP, évolutions réglementaires en zone U, changements de destinations).

L'absence de remarque conforte le projet de modification n°3 du PLU.

Avis Région Occitanie

La Région Occitanie s'est contentée d'un accusé de réception en date du 11 juillet 2025 avec transmission la Direction Adaptation au changement climatique, Planification territoriale, Habitat, Nature, Eau, Engagement pour traitement ;

C'est donc un avis favorable tacite au sens du commissaire-enquêteur. Ce procédé est constaté sur plusieurs enquêtes publiques et cela peut paraître dommageable concernant les documents d'urbanismes dont il pourrait être intéressant que la collectivité régionale se prononce sur la conformité avec le SRADDET.

Avis PETR (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays lauragais) du Pays lauragais, qui comporte 4 communautés de communes sises sur 3 départements.

Le PETR a émis **un avis favorable** assujetti de 3 recommandations :

- que le rapport de présentation précise quelle est la part du logement social dans la production de logements estimée sur la période 2018-2030, soit 1 068 logements au total ;

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

Il conviendrait d'une part de préciser dans le rapport de présentation quelle est la densité moyenne des secteurs d'extension et de requalification urbaine, et d'autre part de relever la densité projetée pour l'OAP Narcissou/Donadéry si nécessaire. L'attention de la commune est attirée sur le fait que le futur SCoT projette d'augmenter les fourchettes de densité pour toutes les strates de communes, y compris la centralité sectorielle. L'effort de densité devra se conjuguer avec des orientations visant l'adaptation au changement climatique du bâti et des espaces urbains, en lien avec la démarche Trajectoire d'Adaptation du Changement Climatique Territorial (TACCT) du PETR.

Si ces trois remarques ne remettent pas en cause l'avis favorable de l'intercommunalité, le commissaire-enquêteur souhaite connaître la position de la commune de Castelnaudary sur ces points.

La mairie de Castelnaudary 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 Castelnaudary 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 Castelnaudary, 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 Castelnaudary prévoit également un « Objectif démographique à 15 ans : 15000 habitants ; la proximité de l'agglomération toulousaine entraînant des retombées importantes sur la commune de Castelnaudary ».

Le rapport de présentation de la Modification n°3 du PLU (procédure en cours) expose la production de logements enregistrées sur la commune de Castelnaudary : «[...], 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 le ZAC (contre 620 tel qu'évoqué dans le rapport de présentation de la Modification n°3 du PLU, source Convention Publique d'Aménagement 2024), soit une fourchette de production de logements sociaux comprise entre 135 et 179 logements.

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

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

Concernant l'OAP Narcissou / Donadéry

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

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

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

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

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

- Avis Communauté de commune Castelnaudary Lauragais Audois

A noter que l'avis de la Communauté de commune Castelnaudary 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 Castelnaudary.

- 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 Castelnaudary en réponse à sa remarque.

La mairie de Castelnaudary 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 (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 aggraver l'écoulement des eaux pluviales dans le fossé dû à l'imperméabilisation des sols.

Les dessertes des projets devront être présentées en amont aux services du Département de l'Aude permettant la délivrance d'une permission de voirie.

Sites de Meric et Narcissou/Donadery :

Les accès depuis les RD 623 et 33 devront être soumis au Département de l'Aude.

La desserte du site de Meric peut présenter un caractère accidentogène au regard du manque de visibilité relevé au droit des carrefours proposés. Le raccordement sur les giratoires existants doit être privilégié pour l'accès à ce site.

✓ **Au titre de l'unité Hydraulique / GEMAPI :**

Rapport de présentation, § « *Compatibilité avec les normes supra-communales s'appliquant sur la commune* » : il n'est pas fait mention du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Rhône Méditerranée 2022-2027, avec lequel, à l'instar du SDAGE, la modification n°3 de droit commun doit être compatible

Gestion des eaux pluviales : les aménagements proposés ne doivent pas, par leurs rejets pluviaux, aggraver (érosion, inondation) la situation des infrastructures départementales, comparativement à l'état initial, et ce jusqu'à des occurrences de pluie *a minima* centennales.

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

Synthèse des avis des PPA

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

Il est toutefois dommage qu'aucun organisme consulaire n'ait répondu, car plusieurs points sont susceptibles de les intéresser, comme la démarche d'identification sur la

zone rurale au profit du soutien d'activités agricoles mais aussi de questionnements de ressortissants sur les aménagements possibles ou attendus en zones commerciales ou industrielles.

Le commissaire-enquêteur regrette également l'absence d'avis formel de la Région en particulier au regard du SRRADETS dont elle est responsable et qui, par ailleurs, est respecté par le projet de modification.

Plusieurs points cependant se dégagent de ces avis , qui appellent une réponse de la collectivité avant l'approbation du document définitif, cela, même s'ils ne remettent pas en cause le projet et son équilibre.

- Le coefficient de densité de logement sur l'OAP « Narcissou/Donadery » soulevé par la DDTM et le PETR
- La clarification de la légende du schéma de l'OAP 10, zone « vert foncé »
- Le nombre de logements sociaux soulevé par le PETR
- Anticiper une OAP « mobilités » transversale pour connecter l'ensemble du territoire.

Sur ce dernier point, le commissaire enquêteur suggère que cela soit intégré à la prochaine révision du PLU qui doit intervenir avant le 22 février 2028, action qui exige réflexion et temps pour la mettre en œuvre ainsi qu'une large concertation que le dossier actuel ne peut intégrer.

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

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

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

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

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

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

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

- Les questionnements du Département en particulier sur les accès au réseau départemental, faire mention du PGRI Rhône-méditerranée 2022-2027 et prendre en compte les ouvrages de collecte des ordures ménagères qui devront être déconnectées du réseau routier départemental.

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

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

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

Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur.

La commune de Castelnaudary, maître d'ouvrage, a décidé par arrêté n°2024-R0386 en date du 5 juillet 2024 de prescrire la modification de droit commun n°3 du PLU de Castelnaudary. Prescription complétée par un arrêté modificatif n°2025-R-0431 du 11 juillet 2025 afin de prendre en compte certaines évolutions.

Les objectifs du projet sont clairement identifiés, faire évoluer les OAP en engageant une étude globale du secteur de « Narcissou » avec la création d'une OAP au droit de la servitude de « Narcissou » et de modifier cette dernière, d'effectuer des mises en cohérence et de rectifier des erreurs matérielles ; modifier l'OAP « Méric en Matto » en revoyant en particulier les conditions d'accès depuis le RD6 ; modifier le règlement graphique en le complétant par l'identification de zones agricoles en vue d'un possible changement de destination, de procéder à des corrections d'erreurs matérielles et d'ajustements de secteurs ; modifier le règlement en apportant certaines précisions sur l'aspect extérieur de certaines constructions, en reconsidérant le changement de destination d'anciens commerces en logement sur certaines rues identifiées, et enfin en complétant le règlement sur des éléments de paysage protégés ; et enfin mettre à jour des annexes du PLU qui concernent le schéma d'assainissement, le classement sonore des infrastructures de transport terrestre, les obligations légales de débroussaillage et le site patrimonial remarquable.

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

- Adoption du PLU le 24 janvier 2018*
- Modification simplifiée du PLU n°1 approuvée le 15 avril 2019*
- Modification simplifiée du PLU n°2 approuvée le 28 mars 2023*
- La commune possède une ZPPAU transformée en Site Patrimonial Remarquable (SPR) au 1^{er} janvier 2023*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIECES ANNEXES

DESIGNATION COMMISSAIRE
ENQUETEUR

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 BELONDRAGE 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 BELONDRAGE 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 / DÉPARTEMENT

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 Castelnaudary.

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 :

Membres titulaires :	M. <u>Christiane BELONDRADE</u>	qualité	<u>Talabière</u>
	M. <u>Michel BAZIN</u>	qualité	<u>Suppléant</u>
	M. _____	qualité	_____
	M. _____	qualité	_____
Membres suppléants :	M. _____	qualité	_____
	M. _____	qualité	_____
	M. _____	qualité	_____

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 5/11/2025 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 Castelnaudary.

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	<u>Mardi 5 novembre 25</u>	de	<u>9h00</u>	à	<u>12h00</u>	et de	_____	à	_____
les	<u>Vendredi 10 novembre 25</u>	de	<u>9h00</u>	à	<u>12h00</u>	et de	_____	à	_____
les	<u>Vendredi 21 novembre 25</u>	de	<u>13h30</u>	à	<u>16h30</u>	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.

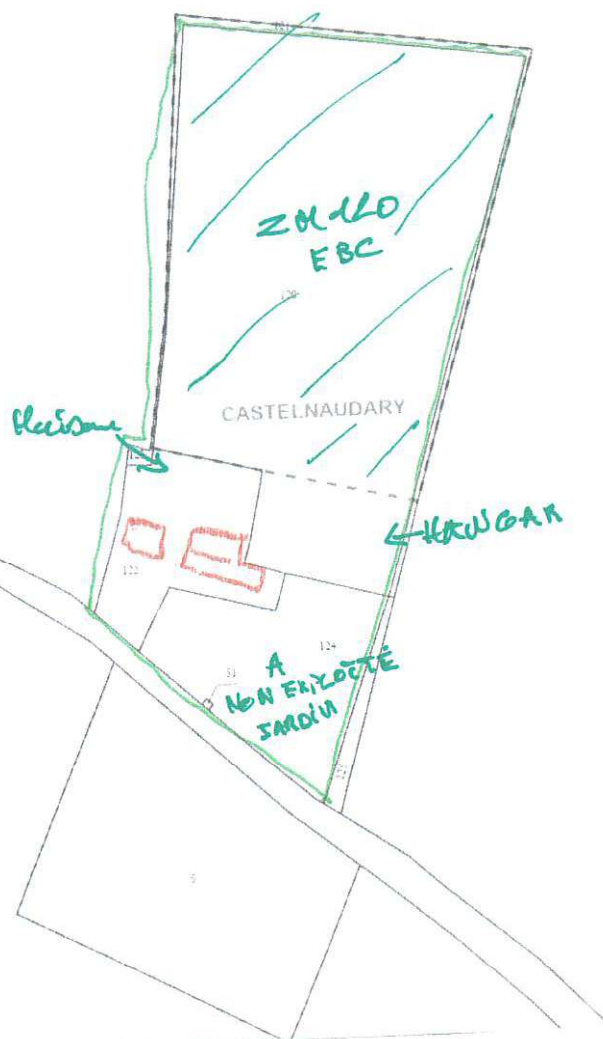
PREMIÈRE JOURNÉE

Les _____ de _____ heures _____ à _____ heures _____

Observations de M⁽¹⁾ _____

Remanence du SMI2015 ouvert à 9h00.

- ① Je souhaitais que le domaine Co de Faure et l'ensemble des bâtiments fasse parti de la prochaine modification du PLU. Christian WINTERHALTER
1030 chemin Co de Faure 34000 CASTELNAUDARY
Parcelle 122. Section ZOI.



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

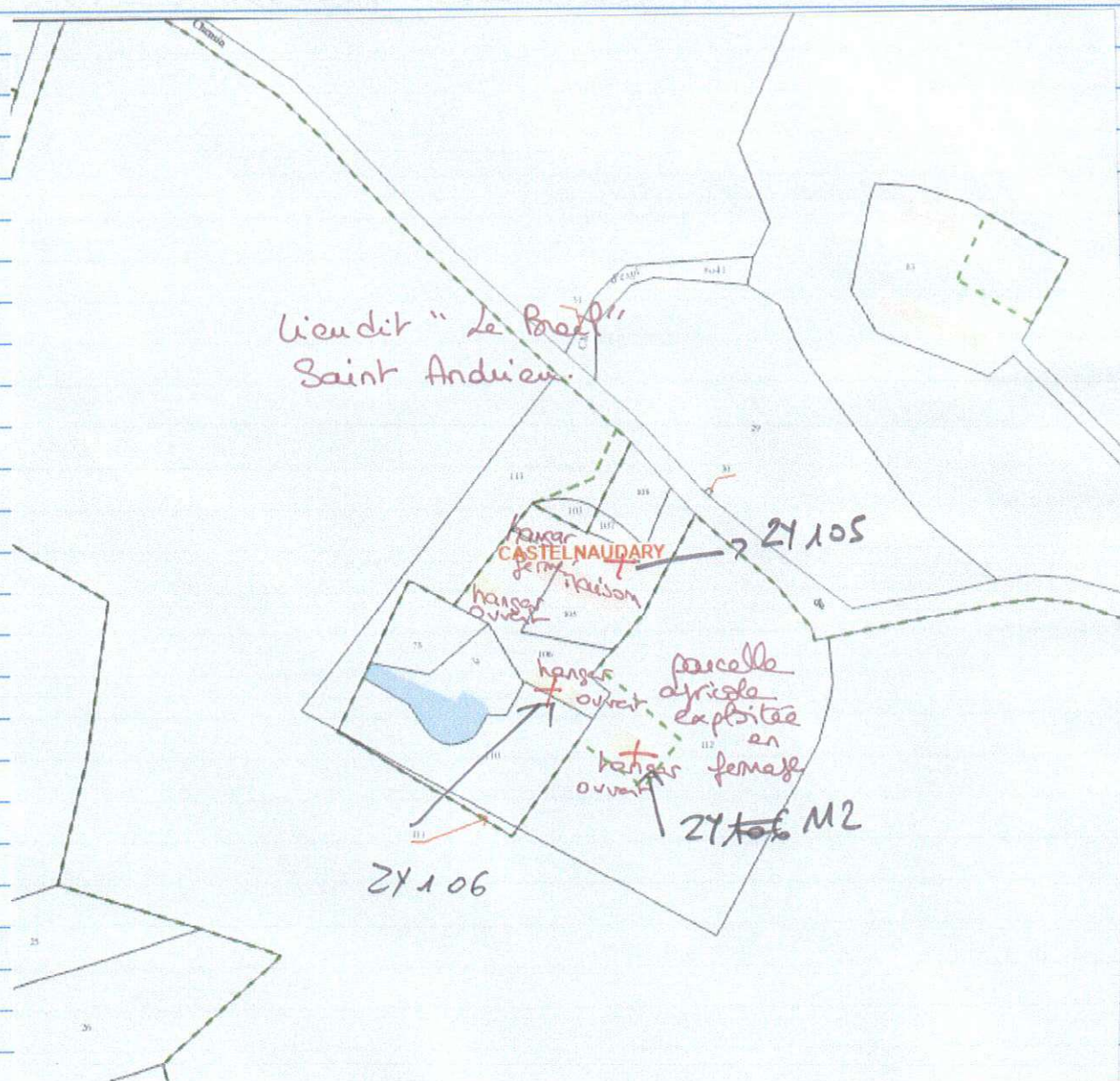
Mme BELLON

- ② Le CS 11/12025 projet 6 de Laniis - Bellon
port sur le repérage des bâtiments.
Préparer dossier avec bureau études + archi-
tecte pour création gîtes et salle a priori
ERP avec activité liée aux gîtes, artisanat...
Le dossier sera à présenter au commission
CDPNEAF.

Parcelles 4203 1417 / ~~434~~ / ~~435~~ / ~~436~~ / ~~437~~ /
~~438~~ / ~~439~~ / ~~440~~ / 416 14124



- ③ 11^e CROS ROQUE, 1 place des Condeliers à Castelnaudary.
Je demande un répit de domaine, ST ANTOINE, Code de l'air P,
pour un projet d'aménagement, création de gîte. Section 24.
(Plan ci-joint). Concernant les Roques et les Condeliers plus,
CROS Gaudin.



Enonciation clôturée en 12400.

3 personnes reçues avec une contribution chacune.


Christian BELONDRADE
Commissaire Enquêteur

Vendredi 14/11/25 dernière présence à 9h.

④ Reçu 7 SPANGHERO Guy qui a déposé sa requête concernant un accès à une de ses parcelles à partir du RDG.

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 Castelnaudary, 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.

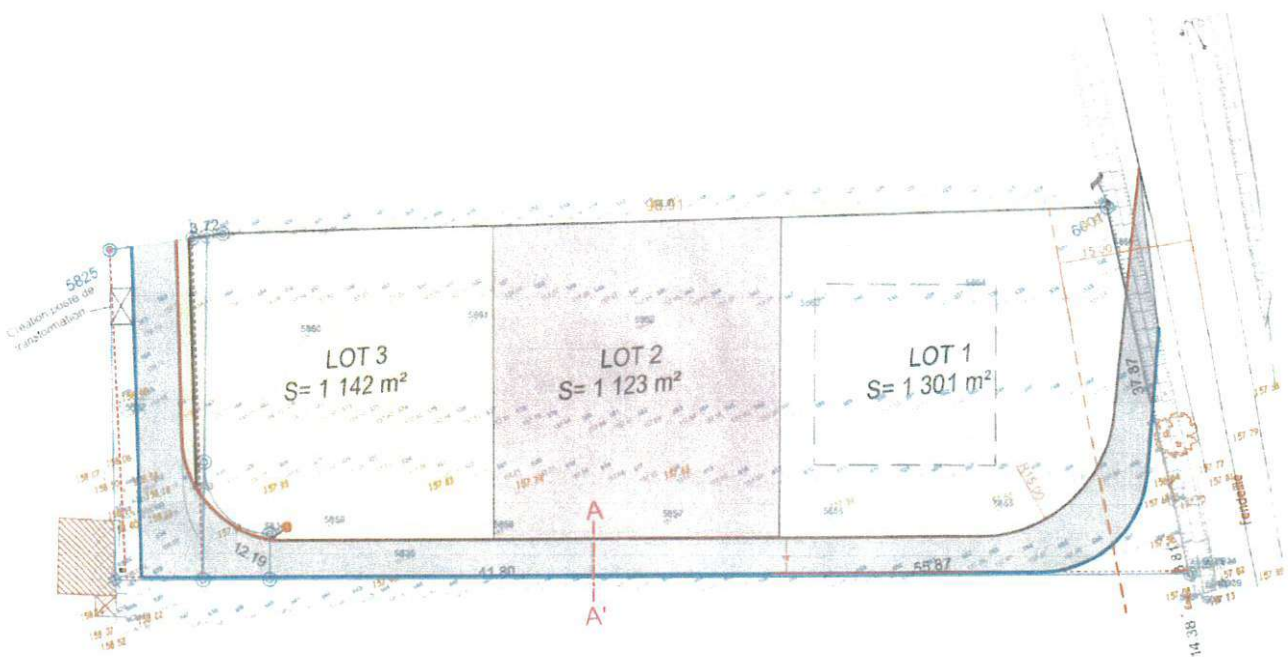
Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire ou tout échange utile à la poursuite de l'enquête publique.

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

Cordialement,

GUY SPANGHERO





⑤ M. Claude Maisonnaide
Mme Véronique FOVET.

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

⑥ IT BES SEBASTIEN
LA ROUQUETTE HAUTE

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

3 visites

Permanence clôturée à 12h00.



Christian BELONDRADE
Commissaire Enquêteur

①

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 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 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 **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

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

Commissaire Enquêteur par M. THOMAS DAIDÉ
de la commission enquête.


Christian BELONDRADE
Commissaire Enquêteur
A Castelnau-d'Aud,
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'Aud, 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 :

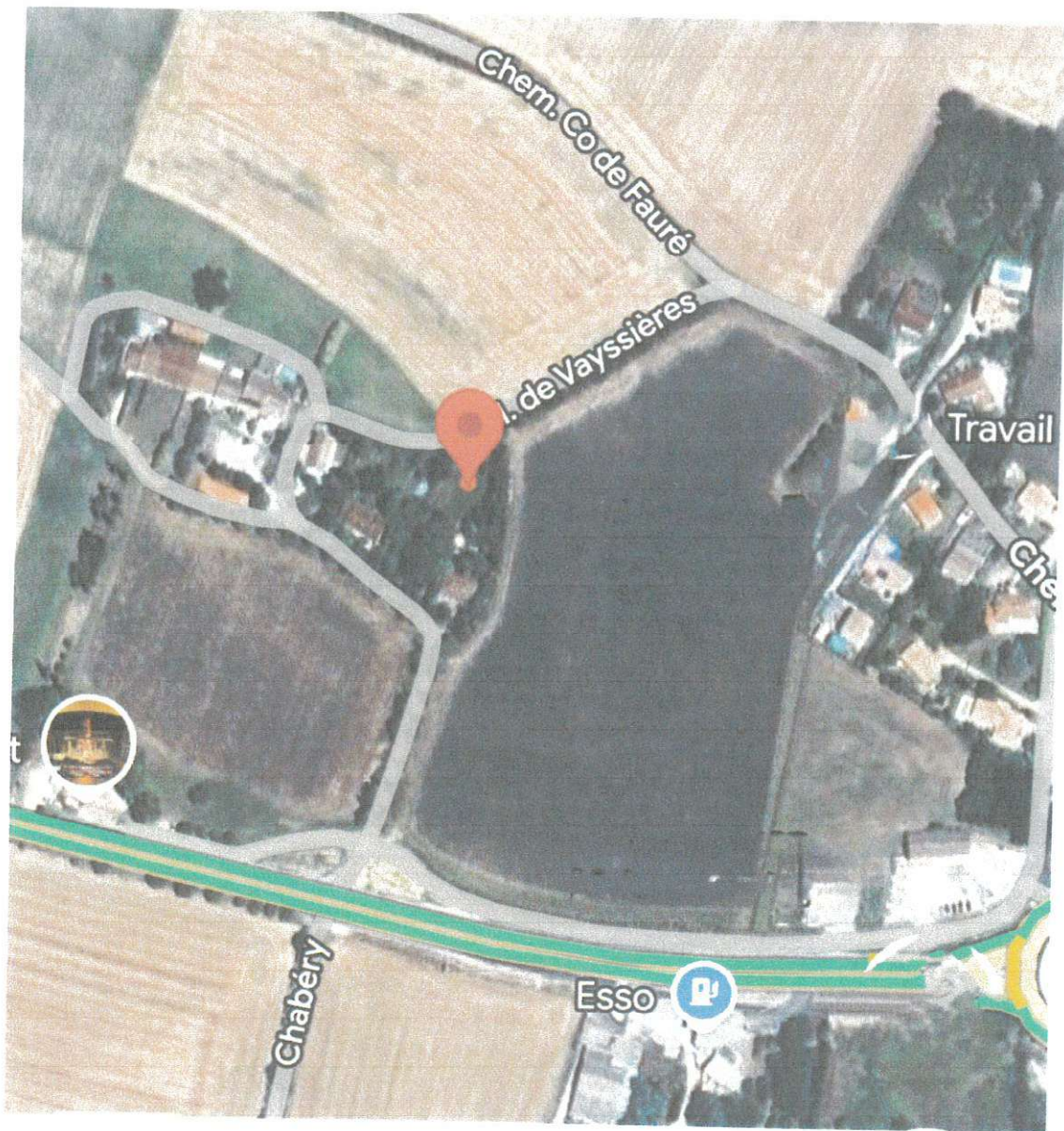
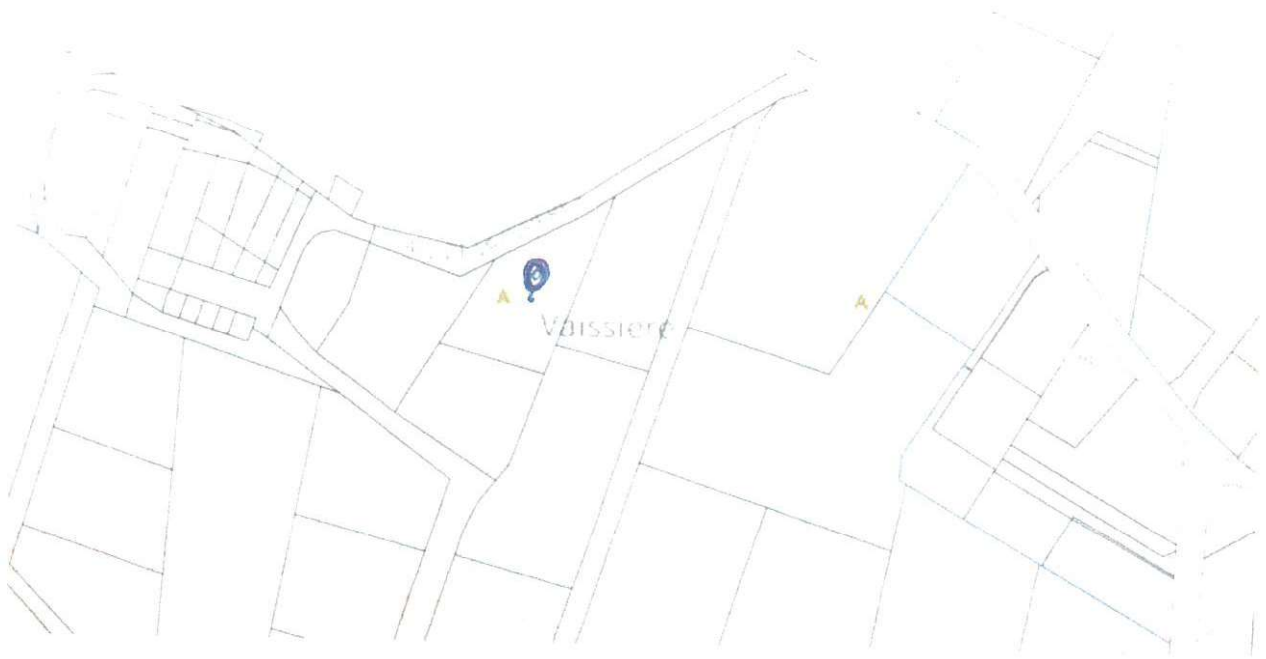
- Respect strict des règles d'urbanisme et des normes environnementales (construction basse consommation, intégration paysagère en harmonie avec la qualité des cultures avoisinantes menées de manière bio)
- Projet limité à un usage agricole ou résidentiel modéré (maison individuelle ou bâtiment agricole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

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMEL

Commune
Castelnaudary

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 en 1960)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (2), a été établi (1)

- A D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau,
- B En conformité d'un piquetage effectué sur le terrain,
- C D'après un plan d'arpentage ou de bornage, déjà signé et joint, dressé par M. géomètre D.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 5483

A Castelnaudary le 18/01/2012

Cote

Support n°

Document d'arpentage dressé
par M. SART, Géomètre Expert

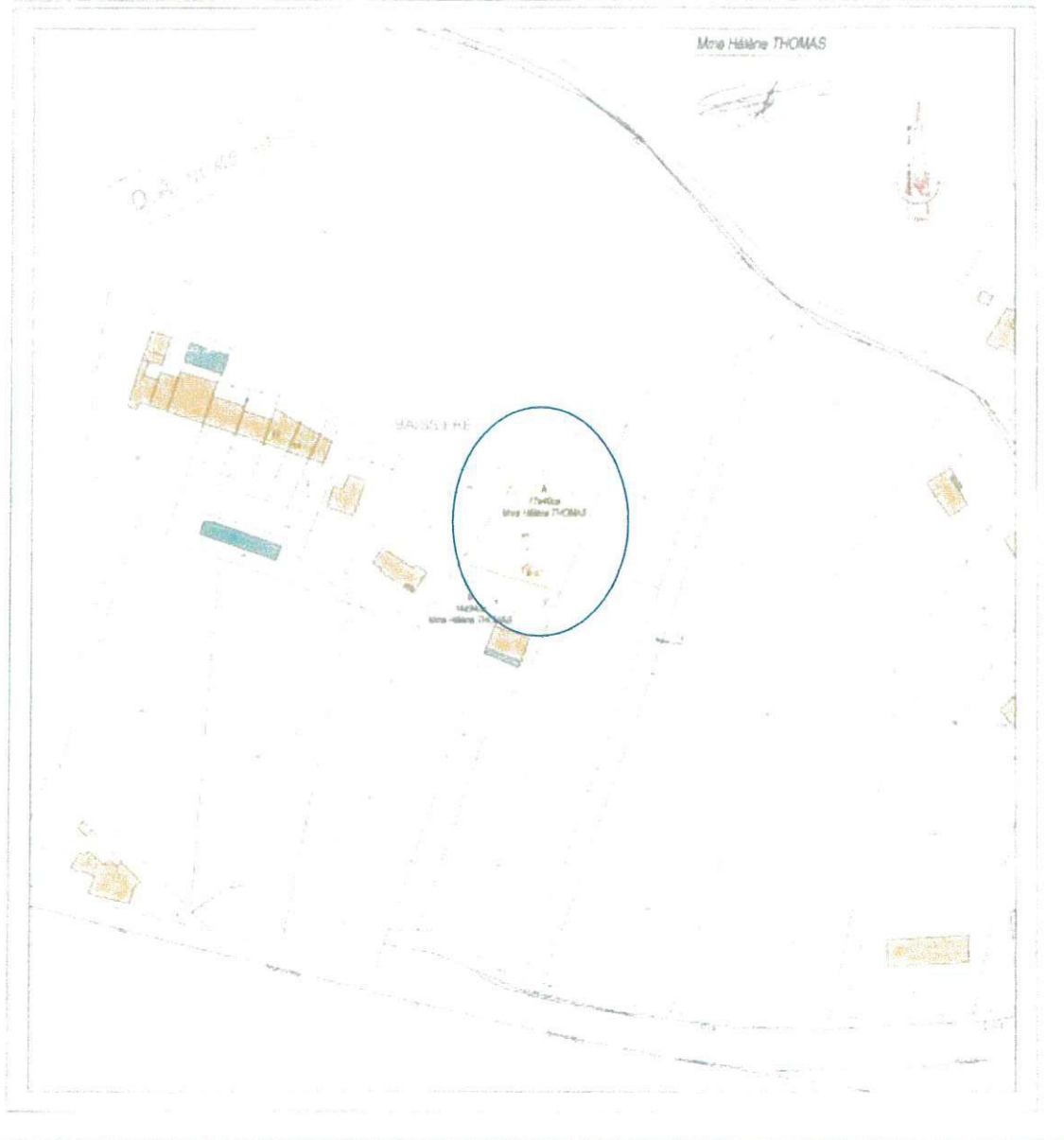
A CASTELNAUDARY

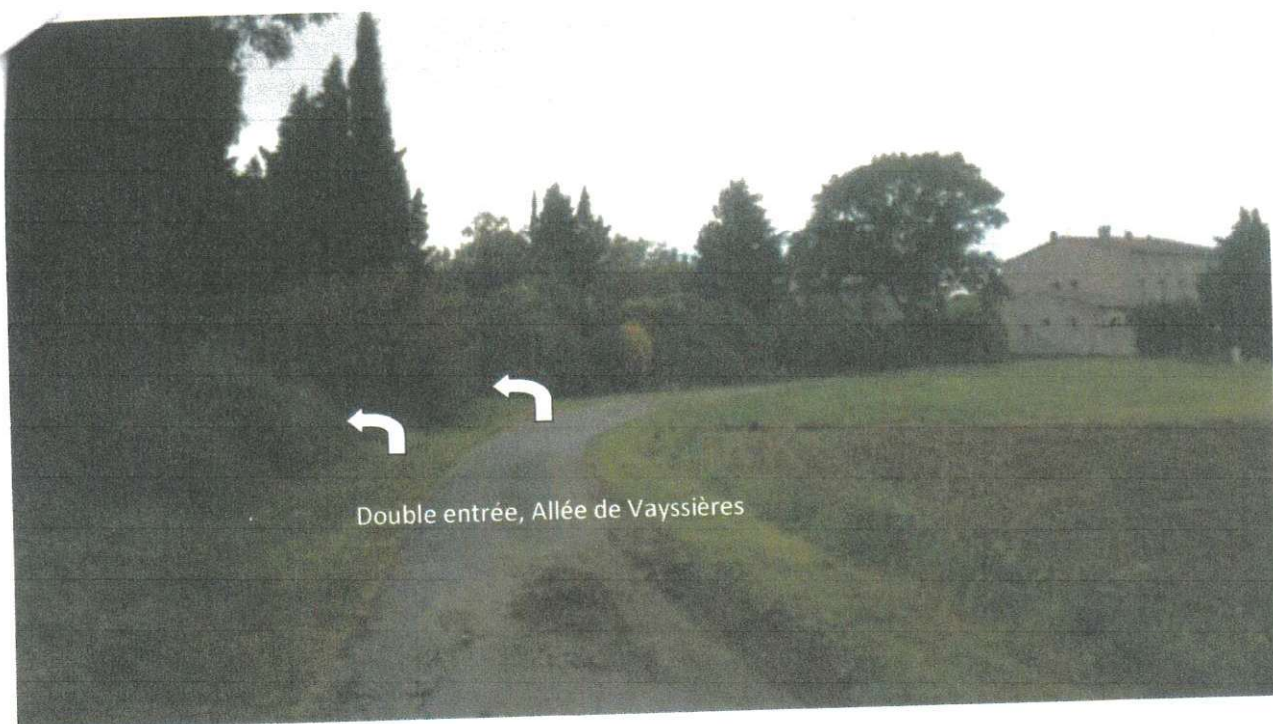
Date 18/01/2012

Signature

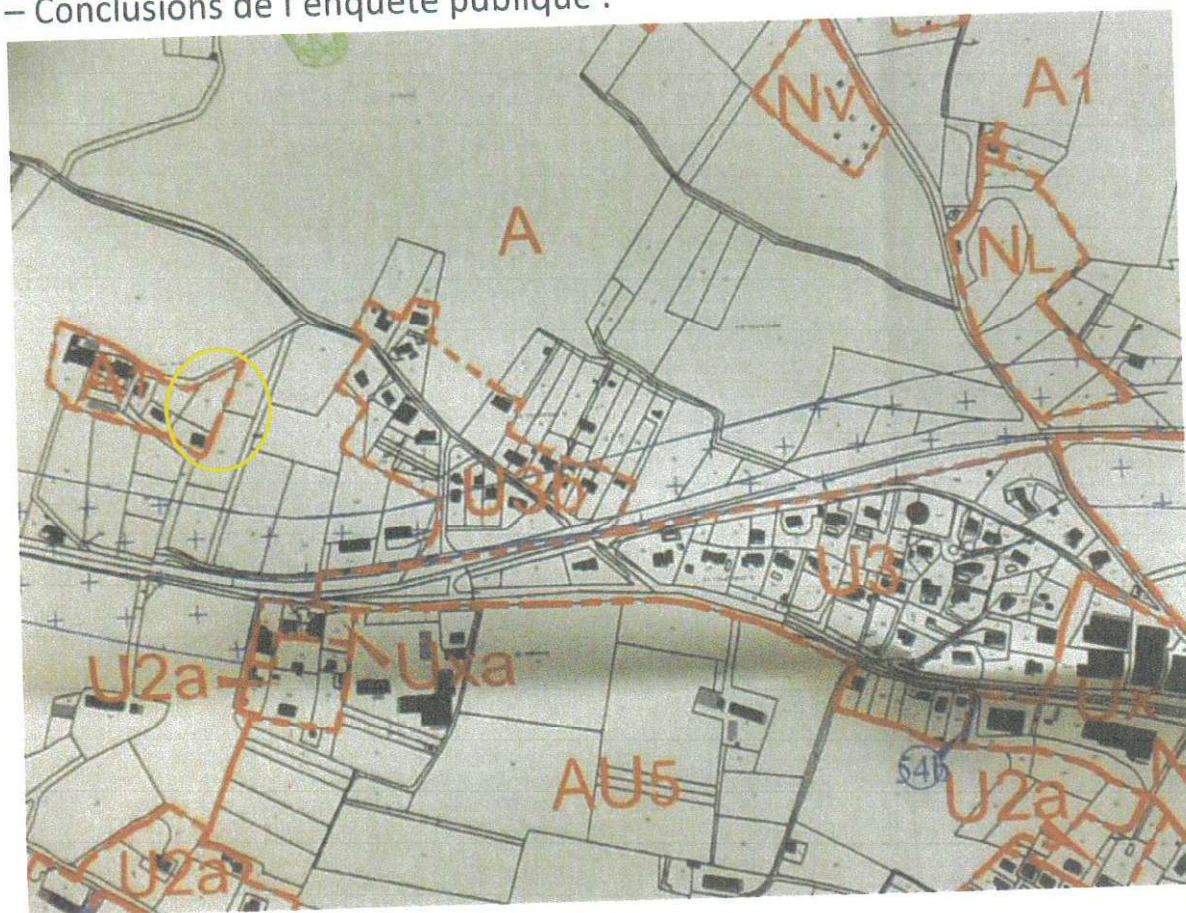
(1) Règle les contours de la parcelle et doit être joint au dossier de la parcelle. Il est possible de le faire établir par un géomètre expert ou un particulier. Il est possible de le faire établir par un géomètre expert ou un particulier. Il est possible de le faire établir par un géomètre expert ou un particulier.

(2) Lorsque les propriétaires ont été avisés de la date de la séance d'arpentage, ils ont dû se présenter à la séance d'arpentage. Ils ont dû se présenter à la séance d'arpentage. Ils ont dû se présenter à la séance d'arpentage.





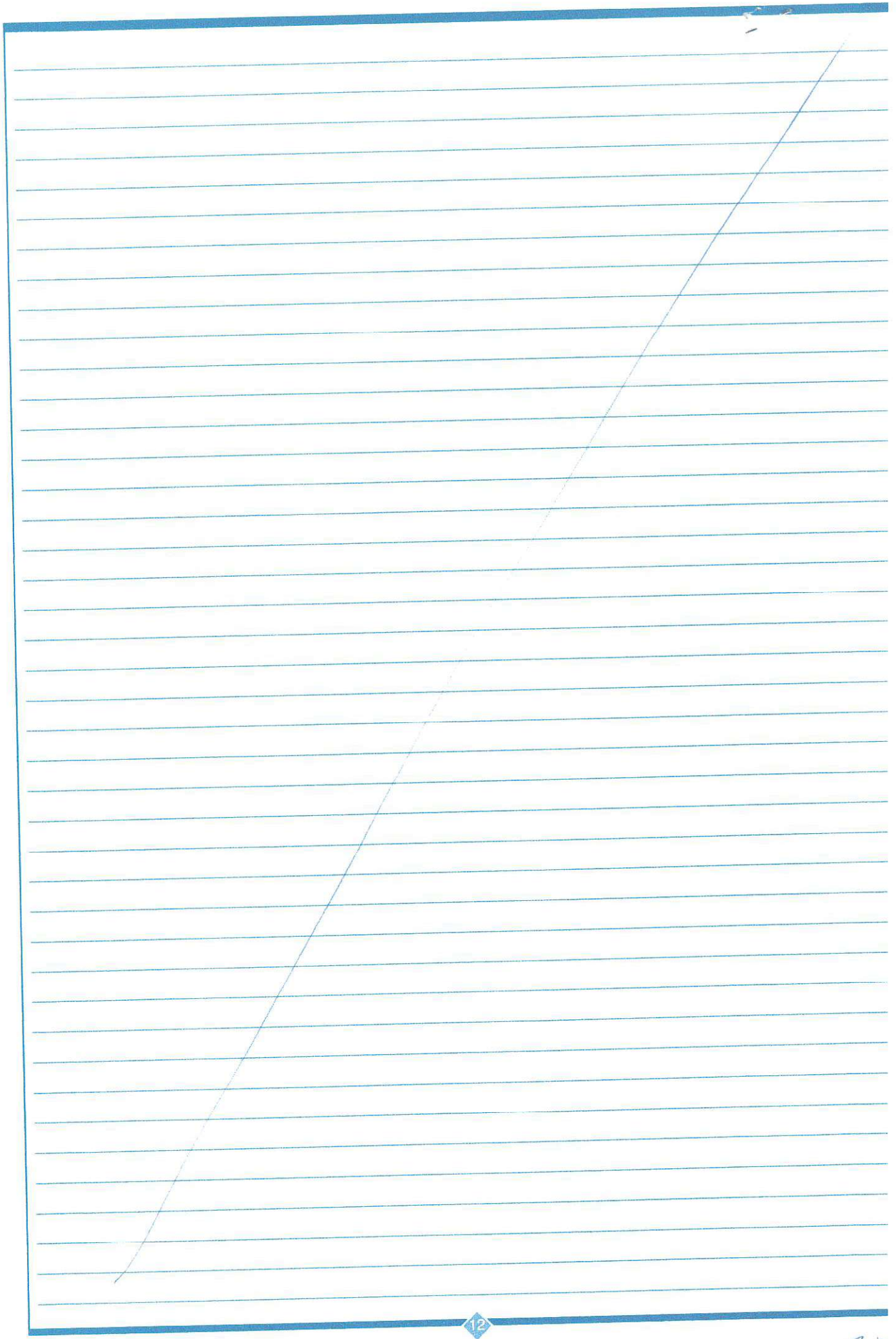
7 – Conclusions de l'enquête publique :



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 00

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 8h30 heures à 12h heures et
de 13h30 heures à 14h30 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 Vendredi 14/11/25 de M^r Guy Spangher.

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

3 lettre en date du vendredi 20/11/25 de M^{me} Helene Thomas-Daïde.

4 lettre en date du mercredi 12/11/25 de M^{me} Copie Gourdeau 185 Sica

agissant par l'Compt^r de RTE. Non lue au registre et figurant dans

le dossier de consultation numérique. Joint également au

dossier de consultation à disposition du public et prière

de remercier.

6 lettre en date du _____ de M _____

signature

Christian BELONDRADE
Commissaire Enquêteur



Le présent registre ainsi que les Columiers 2^e plan Cordon Rouge pièces
qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont adressés par mes soins,

le 11/12/2015

à M^{me} la Maire de Castelnaudary

(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 devons parapher/dater et en garder un exemplaire chacun.

Bien respectueusement

Christian Belondrade



Reçu en mairie de
Castelnaudary,
le 25/11/2025 à 11h
F. Denfange

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 Castelnaudary.

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 où 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 Castelnaudary.

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 souhaitent 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 souhaitent de s'exprimer, de plus la large communication de l'enquête publique en de nombreux lieux publics y compris dans la zone rurale de la commune, sur le site internet de la ville, dans la presse locale et sur le mur numérique communal, permettait à ceux qui l'auraient souhaité d'en être 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 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 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 Castelnaudary est forclosée 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 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 Castelnaudary.

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 Castelnaudary 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 Castelnaudary et découle du bon sens, du mieux vivre ensemble mais également au sens de la sécurité des usagers en zone urbaine, cela vise aussi à décarboner les déplacements.

Au courrier de Mr le Préfet est 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 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).

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 SRRADET.

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 Castelnaudary sur ces points.

Avis Communauté de commune Castelnaudary Lauragais Audois

A noter que l'avis de la Communauté de commune Castelnaudary 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 Castelnaudary.

- 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 Castelnaudary 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 (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 raccords 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 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.

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.

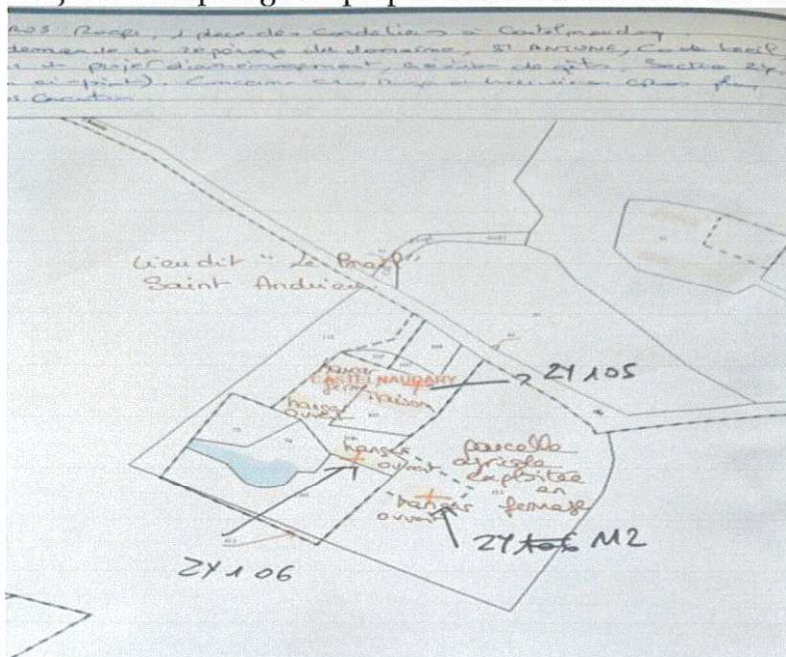
*Je souhaiterais que le domaine Co de Faure et les
des bâtiments fasse parti de la prochaine modification
du PLU. Christian WINTERHALER
1030 chemin Co de Faure - 31100 CASTELNAUDARY
Parcelle 122. Section ZM.*

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 Castelnaudary : 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.



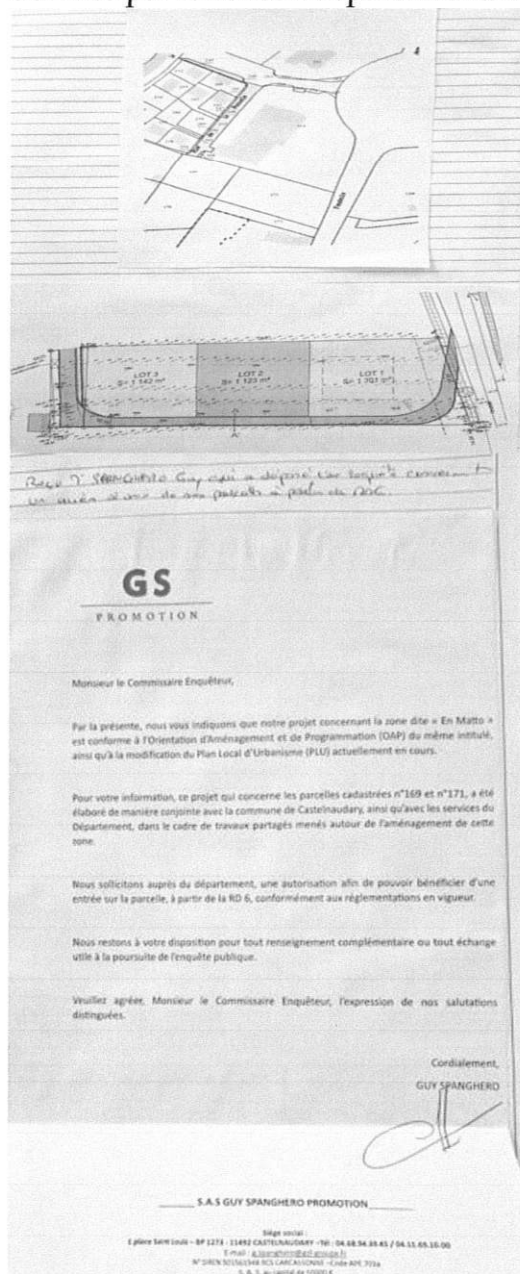
Ce domaine a fait l'objet d'un repérage par la mairie de Castelnaudary et figure dans les documents soumis à la consultation. Le projet est connu des services de la mairie de Castelnaudary.

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 :

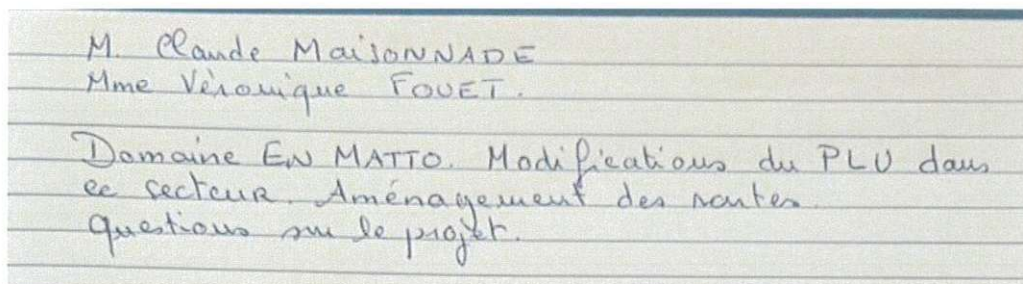
Mr Guy Spanghero, SAS Spanghero Promotion, souhaite vérifier les conditions d'accès à partir du RD6 à son terrain situé dans la zone d'en Matto dans les conditions définies par le conseil départemental.



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

Réponse de la collectivité :

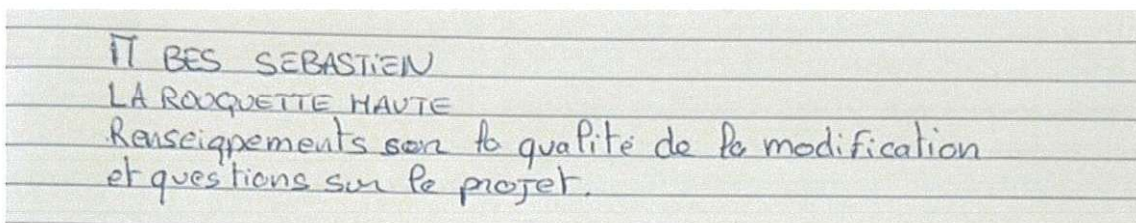
Mme Véronique FOUET et Mr Claude MAISONNADE, propriétaire de terrains sur la zone d'en Matto, sont venus pour connaître les règles applicables à leurs propriétés en matière d'accès, de constructibilité et d'espaces verts.



M. Claude MaisonnaDE
Mme Véronique FOUET.
Domaine EN MATTO. Modifications du PLU dans
ce secteur. Aménagement des routes.
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 Castelnaudary 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 Castelnaudary. 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 réitère ma demande et la possibilité de construire sur la parcelle ZU 160 (1760 m²) cette parcelle est raccordée aux réseaux et adaptée à mon exploitation agricole.
En vous remerciant,
de la Terrasse 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 :

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 (bâtisse du XVI-XVII^e) en logement pour le chef d'exploitation agricole Jean-Baptiste Géli, mon 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 légumes). 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'Hellouan, M. Laroche, Mme Laroche et la mère de ma sœur, Mme Laure-Christophe en gîte pouvant recevoir 16 personnes. En pleine saison ce sont 20 à 30 personnes qui vivent sur place. Le bassin versant du Tiebout a été fortement réaménagé par la création de bassins de rétention en amont du niveau de Fendelle 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 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 :

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 :

- Courrier de Mr Geli .

Le courrier de Mr Dominique GELI reçu le 16/11/2025 à 10h43. Mr Geli souhaite que soit réexaminé le fait que dans le repérage réalisé le « Domaine la Terrade » n'ait pas été retenu au regard du principe de précaution du fait de sa situation en zone risque inondation. Le domaine se situe dans le périmètre du ruisseau le Tréboul. (Courrier en annexes). Dans son exposé Mr Geli évoque des dispositions constructives qui peuvent permettre des travaux et que le Tréboul n'a semble-t-il jamais débordé jusqu'à son domaine.

Le commissaire enquêteur a reçu Mr Géli lors de sa dernière permanence, ce courrier est examiné supra dans le cadre de la contribution de cette personne.

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 Castelnaudary.

NB : Ci-dessous, les réponses de la Mairie de Castelnaudary 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 où 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 Castelnaudary.

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 souhaitent 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 souhaitent de s'exprimer, de plus la large communication de l'enquête publique en de nombreux lieux publics y compris dans la zone rurale de la commune, sur le site internet de la ville, dans la presse locale et sur le mur numérique communal, 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 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), 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 forclosée 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 Castelnaudary.

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 Castelnaudary 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 Castelnaudary et découle du bon sens, du mieux vivre ensemble mais également au sens de la sécurité des usagers en zone urbaine, cela vise aussi à décarboner les déplacements.

Au courrier de Mr le Préfet est 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.

La mairie de Castelnaudary 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 Castelnaudary 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 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.

La mairie de Castelnaudary 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 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.

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 Castelnaudary sur ces points.

La mairie de Castelnaudary 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 Castelnaudary 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 Castelnaudary, 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 Castelnaudary prévoit également un «Objectif démographique à 15 ans: 15000 habitants; la proximité de l'agglomération toulousaine entraînant des retombées importantes sur la commune de Castelnaudary».

Le rapport de présentation de la Modification n°3 du PLU (procédure en cours) expose la production de logements enregistrées sur la commune de Castelnaudary: «[...], 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 le 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 Castelnaudary Lauragais Audois

A noter que l'avis de la Communauté de commune Castelnaudary 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 Castelnaudary.

- 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 Castelnaudary en réponse à sa remarque.

La mairie de Castelnaudary 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 (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 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 Castelnaudary 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.

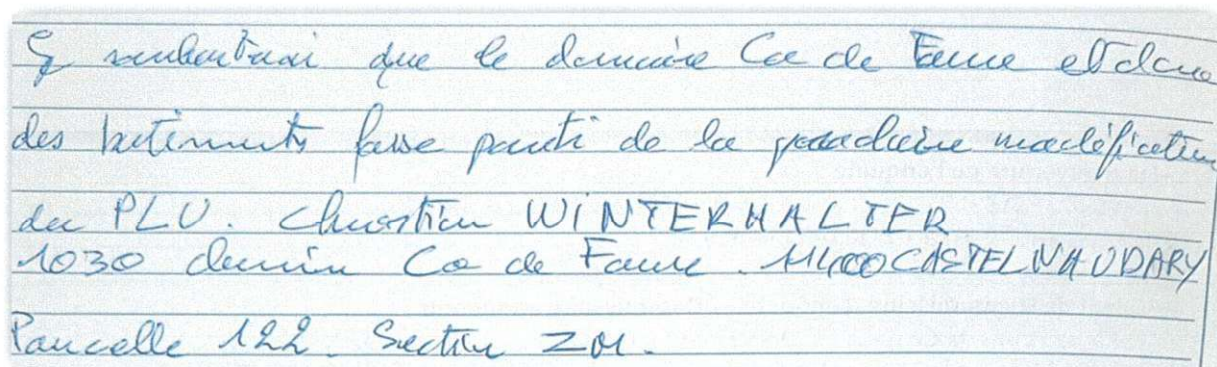
La mairie confirme la concertation mise en œuvre tout au long de la procédure de Modification n°3 du PLU, notamment avec le Département ; en atteste la prise en compte de leurs remarques dans le règlement écrit et les OAP.

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.



*J souhaitais que le domaine Co de Faure et donc
des bâtiments fasse parti de la prochaine modification
du PLU. Christian WINTERHALER
1030 chemin Co de Faure. 44000 CASTELNAUDARY
Parcelle 122. Section 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.

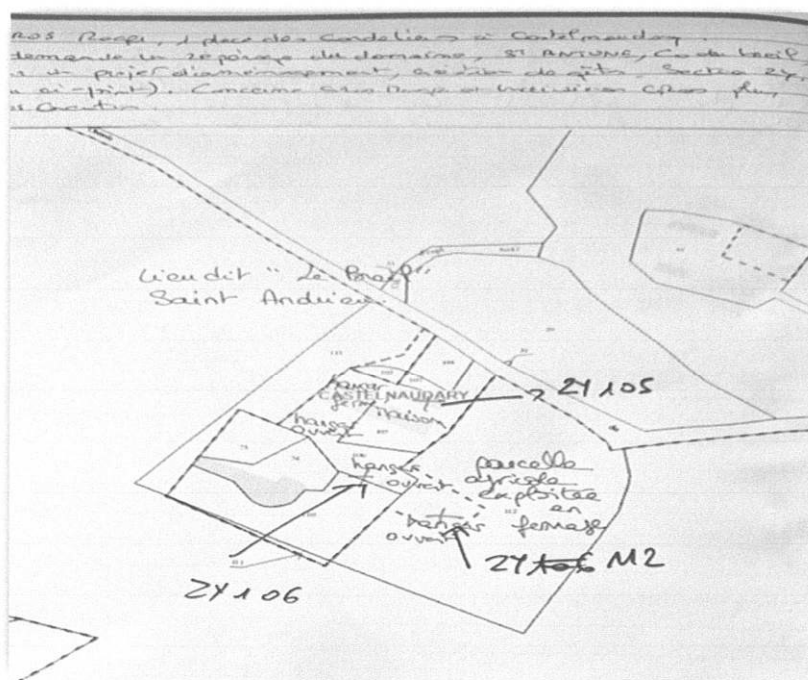
Elle explique que ledit bâtiment répond aux critères d'identification définis dans le rapport de présentation de la modification n°3 :

- *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 Castelnaudary : 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 :

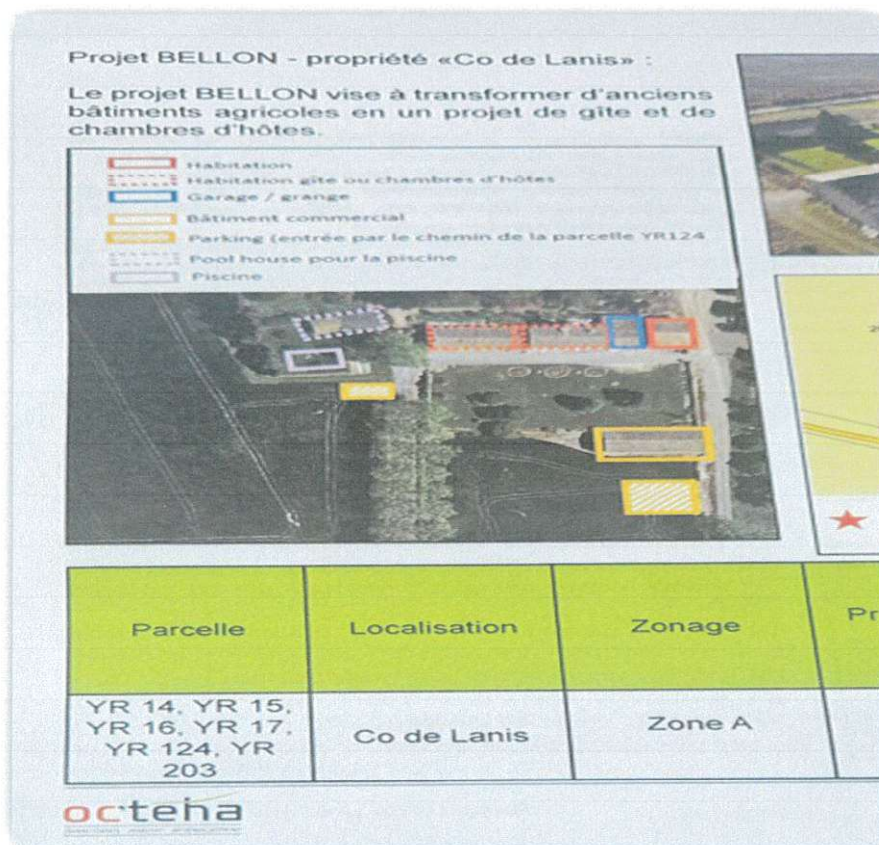
- *La qualité patrimoniale du bâti (bâti rural traditionnel). Les bâtiments ou ensembles de bâtiments identifiés correspondent à des éléments identitaires du patrimoine vernaculaire ;*
- *La présence de réseaux (eau / électricité) ;*
- *La présence d'accès convenables ;*
- *Le respect de l'exploitation 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 Castelnaudary et figure dans les documents soumis à la consultation. Le projet est connu des services de la mairie de Castelnaudary.

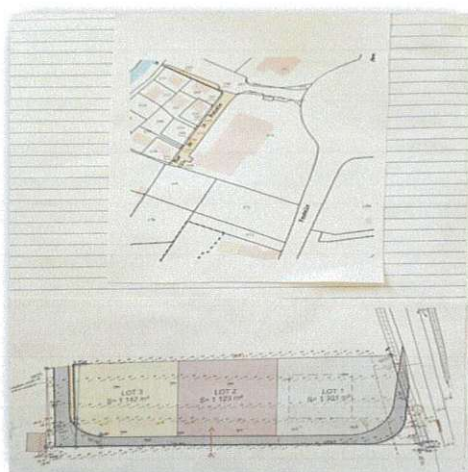
Le commissaire enquêteur sollicite la position communale sur cette demande.

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 a son terrain situé dans la zone d'en Matto dans les conditions définies par le conseil départemental.



Réponse de M. Spanghero Guy qui a déposé la requête concernant la mise en œuvre de son projet à partir de la RD 6.

GS
PROMOTION

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 Castelnaudary, 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

S.A.S GUY SPANGHERO PROMOTION

Sigle officiel
1 place Saint Louis - BP 2279 - 11892 CASTELNAUDARY - Tél : 04 68 94 38 45 / 04 68 69 30 90
E-mail : g.spanghero@gs-promotion.fr
N° SIREN 515351088 RCS CASTELNAUDARY - Code APE 7020
S.A.S. au capital de 100000 €

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 Maisonnaide
Mme Véronique FOUET.

Domaine EN MATTO. Modifications du PLU dans
ce secteur. Aménagement des routes.
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 Castelnaudary 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 Vayssières, chemin du Co de Faure à Castelnaudary. 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 réitère ma demande et la possibilité de construire sur la parcelle ZN 160 (1760 m²) cette parcelle est raccordée aux réseaux et contribue à mon exploitation agricole. En vous remerciant,

[Signature]
M. 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 Castelnaudary 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 (bâti au XVI-XVII^e) en logement pour le chef d'exploitation agricole Jean-Baptiste Géli, mon fils. Sa présence sur place se justifie par son activité professionnelle de cultures maraîchères sous serre et de fleurs « haut » (climatisation des serres, récoltes et surveillance des cultures légumes). 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'Hellouach, M. Larnès, Mme de Lamoignon et la maison de ma sœur, Mme Faurie-Hellouach. Ce site pouvant recevoir 16 personnes. En pleine saison ce sont 20 à 30 personnes qui vivent sur place. Le bassin versant du Tréboul a été fortement réaménagé par la création de bassins de rétention en amont du ruisseau de Fendeille et par les aménagements dans la ville en amont de La Terrade. Si des travaux étaient autorisés ils seraient exécutés en conformité avec les prescriptions du P.P.R.I. de cette zone.

Aminique 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 Castelnaudary 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 Castelnaudary 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 procédé 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.

- Courrier de Mr Geli .

Le courrier de Mr Dominique GELI reçu le 16/11/2025 à 10h43. Mr Geli souhaite que soit réexaminé le fait que dans le repérage réalisé le « Domaine la Terrade » n'ait pas été retenu au regard du principe de précaution du fait de sa situation en zone risque inondation. Le domaine se situe dans le périmètre du ruisseau le Tréboul. (Courrier en annexes). Dans son exposé Mr Geli évoque des dispositions constructives qui peuvent permettre des travaux et que le Tréboul n'a semble-t-il jamais débordé jusqu'à son domaine.

Le commissaire enquêteur a reçu Mr Géli lors de sa dernière permanence, ce courrier est examiné supra dans le cadre de la contribution de cette personne.

Réponse de la collectivité :

Cf ci-dessus la réponse complète

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
Castelnaudary (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 Castelnaudary (Aude) ;**
- **déposée par la commune de Castelnaudary ;**
- **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 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.

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@aude.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 intégrée 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

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.

Amélioration de la situation :

Dégradation 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
BONDOUY 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 Castelnaudary

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 août 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 Castelnaudary 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 Castelnaudary, 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 Castelnaudary 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 Castelnaudary, 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 Castelnaudary, le Bureau Syndical, Ouï 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 ;

- 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 **Castelnaudary** 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,

Le Président,

GILBERT HEBRARD.



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 Pompiègnane - 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

Castelnaudary, le 26 juin 2025

Monsieur le Maire
Commune de Castelnaudary
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 Castelnaudary.

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 Castelnaudary.

Aussi, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance que j'émetts 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.



Le Président,

Philippe GREFFIER



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 Castelnauary Cedex

À l'attention de M. BELONDRADÉ
modificationplu3@ville-castelnauary.fr

OBJET : EP – MDC N°3 du PLU de la
commune de **Castelnauary**

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.

Néanmoins, nous vous faisons parvenir ce courrier concernant l'analyse pour mise en conformité du PLU de Castelnauary avec la présence d'ouvrages RTE sur le Territoire. Nous observons en effet des incohérences règlementaires 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.



Il s'agit de :

Liaisons aériennes 63 000 Volts :

Ligne aérienne 63kV N0 1 BAGATELLE - CASTELNAUDARY
Ligne aérienne 63kV N0 1 BAGATELLE-ISSEL
Ligne aérienne 63kV N0 2 AVIGNONET - BAGATELLE – ISSEL

Liaison aérosouterraine 63 000 Volts :

Liaison aérosouterraine 63kV N0 1 BAGATELLE-BRAM-CASTELNAUDARY-VALGROS

Liaison aérienne 63 000 Volts Hors-Tension :

Liaison aérienne 63kV N0 1 BAGATELLE - CASTELNAUDARY

Postes de transformation 63 000 Volts :

POSTE 63kV N0 1 BAGATELLE
POSTE 63kV N0 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 Castelnaudary :

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 N0 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° 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° 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

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

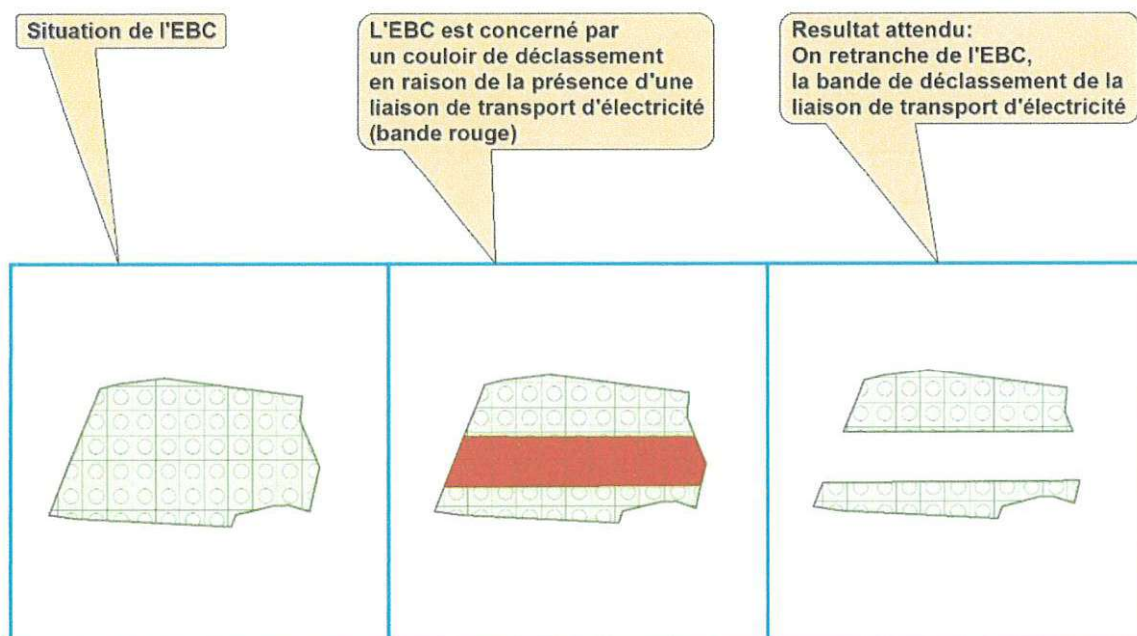


NOS RÉF. TER-EP-2025-11076-CAS-215008-W4M6Z3

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

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

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.

Le sachiez-vous ?

UNE COMMUNE SUR DEUX EST CONCERNÉE
PAR UNE SERVITUDE I4**

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 I4 du plan d'urbanisme de la commune (PLU, cartes communales).

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.

+ de 105 000 km

de lignes en France pour assurer la solidarité entre les régions afin que chacun ait un accès économique, sûr et propre à l'énergie électrique.

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

** Servitude I4 : servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine.

CONTACTEZ RTE pour mieux construire

SI VOUS CONTACTEZ RTE...

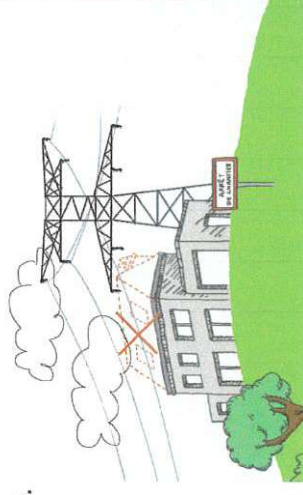
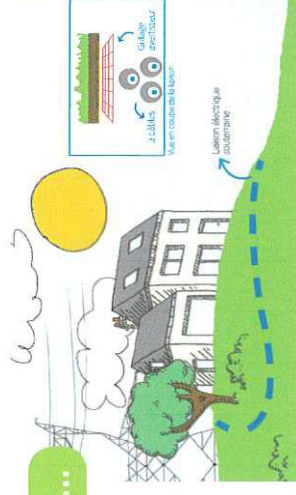
LES GARANTIES

- 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 amorçage 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](https://www.facebook.com/rte.france)



[@rte_france](https://twitter.com/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@aude.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 Castelnaudary, 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 Castelnaudary 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 reconsidérer la densité du quartier. Cette ambition doit s'appuyer sur les prescriptions du SCOT pour Castelnaudary 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 conciliables.

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 Castelnaudary

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 Castelnaudary 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, 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.

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 Castelnaudary. 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.

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



1. Illustration: Extrait fiche technique 4 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.

