



COMMUNE DE CASTELNAUDARY DEPARTEMENT DE L'AUDE

PLAN LOCAL D'URBANISME – MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

RAPPORT DE PRESENTATION - CAHIER 2 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS



Éveilleur d'intelligences environnementales®

Aix-en-Provence - Arras - Bordeaux - Brive - Nantes - Nancy - Nouméa - Paris - Rouen- Toulouse - Hô-Chi-Minh-Ville – Rabat

G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 – Code NAF 7112B – N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

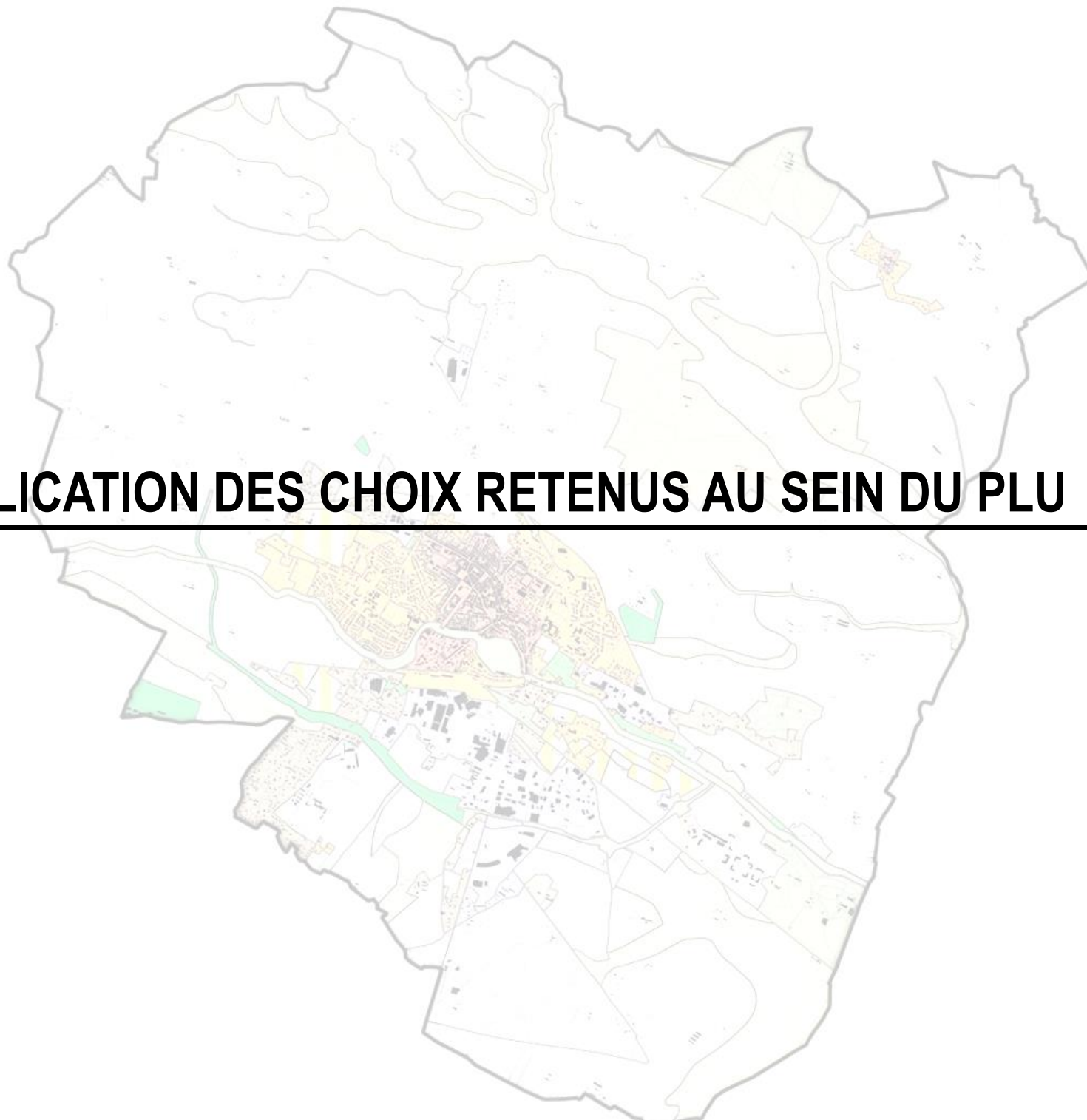
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation - © copyright Paris 2018 G2C ingénierie

SOMMAIRE

I. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS AU SEIN DU PLU	4
1. JUSTIFICATION ET TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	5
1.1. AXE 1 : AFFIRMER UN PROJET URBAIN DURABLE GAGE DE QUALITE ET DE DIVERSITE POUR CASTELNAUDARY	6
1.1.1. OBJECTIF 1 : ENCADRE ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE CASTELNAUDARY.....	7
1.1.3. OBJECTIF 3 : PROMOUVOIR LA FLUIDITE DE LA CIRCULATION, LA MOBILITE ET LA QUALITE DES AMENAGEMENTS URBAINS	13
1.1.4. OBJECTIF 4 : AFFIRMER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CŒUR HISTORIQUE	14
1.2. AXE 2 : SOUTENIR LE PROJET ECONOMIQUE LOCAL AUTOUR D'UNE ECONOMIE PLURIELLE	15
1.2.1. OBJECTIF 1 : POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DES SECTEURS D'ACTIVITES.....	16
1.2.2. OBJECTIF 2 : PRESERVER ET SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE.....	19
1.2.3. OBJECTIF 3 : DEVELOPPER UNE POLITIQUE TOURISTIQUE PORTEUSE DE DEVELOPPEMENT LOCAL	20
1.2.4. OBJECTIF 4 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE NOUVELLES ACTIVITES EN LIEN AVEC LES ENERGIES RENOUVELABLES ET LES NTIC	21
1.3. AXE 3 : SOUTENIR UN PROJET PATRIMONIAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL SUPPORT D'UN CADRE DE VIE POUR TOUS	22
1.3.1. OBJECTIF 1 : SAUVEGARDER LA RICHESSE NATURELLE ET PAYSAGERE DU TERRITOIRE	23
1.3.2. OBJECTIF 2 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT D'UNE IDENTITE « CŒUR DE VILLE »	26
1.3.3. OBJECTIF 3 : DEVELOPPER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DANS LE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE	26
1.3.4. OBJECTIF 4 : PREVENIR LES RISQUES ET NUISANCES POUR GARANTIR LA SECURITE ET LE BIEN-ETRE DE TOUS	27
2. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	28
2.1. SITE DE SAINTE-CATHERINE	31
2.2. SITE DE GRIFFOUL.....	32
2.3. SITE DE PICOTIS.....	33
2.4. SITE DE LOUDES	34
2.5. SITE DE NARCISSOU.....	35
2.6. SITE DU CHEMIN D'EN TOURRE	36
2.7. SITE D'EN MATTO.....	37
2.8. SITE DE MERIC	38
3. JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE	40
3.1. LES ZONES DU P.L.U.	40
3.1.1. LES ZONES URBAINES U	41
3.1.2. LES ZONES A URBANISER AU.....	52
3.1.3. LES ZONES AGRICOLES A	58
3.1.4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES N	60
3.1.5. RECAPITULATIF DES ZONES DU PLU	65
3.2. AUTRES ELEMENTS REGLEMENTAIRES	66
3.2.1. LES ESPACES BOISES CLASSES	66
3.2.2. LES ELEMENTS PAYSAGERS A PRESERVER	67
3.2.3. LES EMPLACEMENTS RESERVES	68
3.2.4. LA SERVITUDE DE PROJET AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-41.5° DU C. U.....	68
II. EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU PRECEDENT PLU	70
1. EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	72
1.1. UN PROJET DE DEVELOPPEMENT LIMITANT LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	72
1.2. EVOLUTIONS PRINCIPALES DES ZONES	73

I. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS AU SEIN DU PLU



1. JUSTIFICATION ET TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Le projet communal prévu par le PLU de la commune de Castelnaudary s'inscrit dans le cadre d'objectifs fixés en matière d'accueil et de diversité démographique, d'économie, de déplacements, de préservation patrimoniale et paysagère. Il fixe des grandes orientations d'aménagement du territoire qui répondent à plusieurs objectifs :

- **un objectif démographique à 15 ans : 15 000 habitants** ; la proximité de l'agglomération toulousaine entraîne des retombées importantes sur la commune de Castelnaudary ;
- **un objectif en terme de mixité urbaine** : poursuivre les actions de l'O.P.A.H. (opération programmée d'amélioration de l'habitat) et mettre en œuvre des opérations de développement et de renouvellement urbain (le Périé IV, l'espace Tuffery, le secteur de Pexiora) ;
- **un objectif en terme de circulation** : créer une voie de contournement à l'ouest pour éviter le centre-ville encombré et pouvoir accéder aisément aux zones d'activités, développer les pistes cyclables et le stationnement en divers points de la ville et promouvoir les voies piétonnes ;
- **un objectif économique** : conforter les secteurs d'activités existants, soutenir les activités agro-alimentaires, développer le pôle à proximité de l'A 61, axe économique majeur et maintenir l'activité agricole ;
- **un objectif touristique** : mise en valeur du Canal de Midi, atout touristique majeur de la commune et sa région et valorisation patrimoniale du cœur de ville ;
- et enfin **un objectif patrimonial et paysager** : mise en place d'une procédure d'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) conjointement à la révision du P.L.U., visant la revalorisation des quartiers anciens.

Afin de répondre à ces différents objectifs, la commune définit la stratégie territoriale et les orientations générales de son développement au sein de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui s'organise en trois axes thématiques.



1.1. Axe 1 : Affirmer un projet urbain durable gage de qualité et de diversité pour Castelnaudary



1.1.1. OBJECTIF 1 : ENCADRE ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE CASTELNAUDARY

➡ RECENTRER L'URBANISATION EN CONTINUITE DE L'AGGLOMERATION

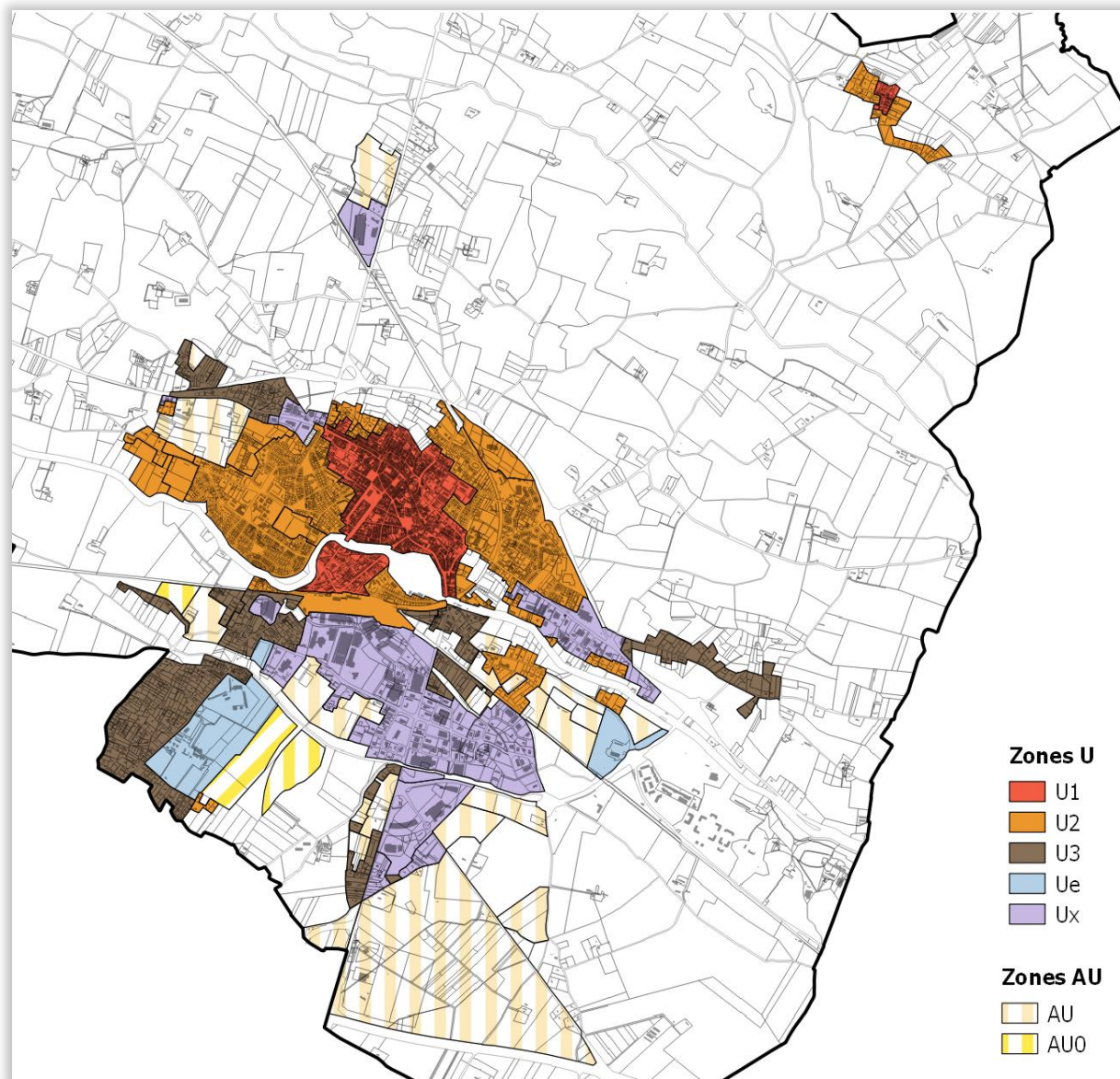
Les zones urbaines et à urbaniser ont été définies autour du centre-ville de Castelnaudary et de son développement urbain existant. En accord avec le précédent PLU, l'urbanisation reste limitée au Sud de la RD6113.

Le développement de l'urbanisation est localisé en continuité du bâti existant, afin de constituer une enveloppe urbaine cohérente. Le développement à l'Est de la RD624 participe en ce sens à constituer une morphologie urbaine cohérente en urbanisant de l'autre côté de cet axe départementale. Au Sud-est, le développement de l'urbanisation se localise également en continuité de l'existant, et à proximité des principaux axes départementaux.

Au Nord du Canal du Midi, le développement de l'urbanisation en zone à urbaniser ne se fait qu'entre les espaces bâtis existants, permettant de former une enveloppe urbaine cohérente, comme notamment sur le site du Griffoul.

Le zonage des zones urbaines U reprend la typologie urbaine et architecturale des différents quartiers de Castelnaudary : zone U1 sur le centre historique, zone U2 sur les extensions des Faubourgs et zone U3 sur les extensions plus récentes au Nord (quartiers de Sainte Catherine), au Sud du canal (quartier de la gare, quartier d'En Touzet, quartier d'En Matto) et quartier à l'Est (quartier de la butte Montmer). Pour chaque zone, des règles spécifiques ont été mises en place au niveau du règlement afin de favoriser le maintien de la qualité urbaine et architecturale de ces différentes zones.

Pour prendre en compte les problématiques de desserte en réseaux et d'accessibilité, certains secteurs ont été classés en zones à urbaniser différée (AU0 et AUx0) : de par une insuffisance au niveau des réseaux d'eau potable et en assainissement notamment, ces zones sont destinées à être urbanisées à moyen et long terme. C'est notamment le cas du site de Picotis et du secteur de développement économique localisé à proximité de la future voie ferrée.



➤ **FAVORISER L'EMERGENCE DE PROJETS D'ENSEMBLE, GAGE DE QUALITE ET DIVERSITE**

Le PLU assure le **développement d'une qualité urbaine** par l'aménagement de **Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)**, mais également le conditionnement de l'urbanisation de certains secteurs à une **opération d'ensemble** ou au respect des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)**. Ainsi, dans les secteurs AU1, AU2 et AU3 de « Narcissou » et le secteur AU5 de la ZAC des « Vallons de Griffoul », le règlement impose que les nouvelles constructions soient compatibles avec les schémas d'aménagement des études préalables de « Z.A.C », joints en annexe du PLU, et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. En ce sens, le projet de Narcissou présente un enjeu fort de composition urbaine : habitat à organiser en fonction d'éléments structurants paysagers, équipements publics à intégrer, proximité de la déviation qui permet de desservir la route de Pexiora, en covisibilité directe avec le Canal du Midi qui nécessite la réalisation d'un projet urbain de qualité. En ce sens, **une servitude de projet est mise en place sur ce quartier** afin de définir précisément le développement de ce quartier à enjeux pour la Ville de Castelnaudary. De même, la zone AU4, site de Picotis, est soumise à une opération d'ensemble. Les zones d'activités de Méric et En Matto, correspondant au secteur AUx1 et ayant fait l'objet d'une étude spécifique amendement Dupont conformément à l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, devront s'intégrer aux schémas d'aménagements joints en annexe du dossier de P.L.U.

➤ **CONFORTER LE HAMEAU DES CROZES**

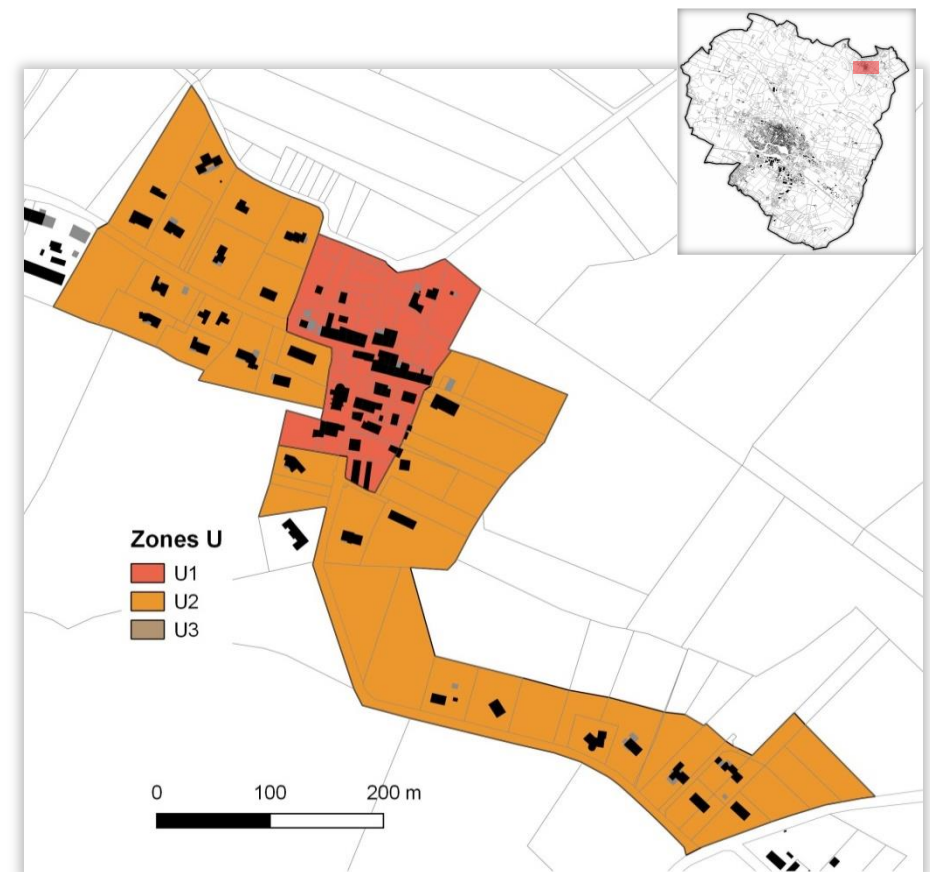
Le PLU assure la **possibilité de développement du hameau, tout en fixant son enveloppe urbaine pour stopper l'étiement de l'urbanisation et limiter les phénomènes d'urbanisation en second rideau**, un phénomène d'urbanisation générant des impacts négatifs sur le paysage et sur le fonctionnement urbain (multiplication des voies de desserte notamment).

Le PLU met en place un zonage prenant en compte les spécificités urbaines et architecturales du hameau. Ainsi, il maintient le secteur U1h fixé par le précédent PLU et permettant de **définir un règlement adapté au centre-ancien du hameau** (préservation de la morphologie et de l'architecture). Les extensions urbaines du hameau sont classées en secteur U2a qui permet notamment de prendre en compte l'impossibilité de raccorder les constructions au réseau d'assainissement collectif et donne ainsi la possibilité de régler en conséquence.

➤ **MODERER LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS**

Le PLU cherche à **réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**. La prise en compte de cet objectif passe par la **promotion d'une densité moyenne minimale de 25 logements par hectare** sur la commune (**contre 19 logements par hectares sur les dix dernières années**). Il s'agit dans un premier temps de recentrer l'urbanisation en continuité de l'agglomération afin de limiter l'étalement urbain au-delà de la RD6113, de limiter l'extension linéaire le long des RD624 et RD6, et de fixer les limites de l'enveloppe urbaine de la commune au regard notamment de la desserte par les réseaux.

Afin d'assurer un développement économe en espaces, la collectivité cible également **une densification et un renouvellement urbain au sein des quartiers existants** (comme au sein des quartiers des Fontailles et de Contresty). Cette densification repose sur une analyse menée au sein du diagnostic du PLU, ainsi que sur le principe de **comblement des dents creuses** et de **valorisation des espaces de renouvellement urbain**, avant de définir des secteurs d'extension de l'urbanisation.



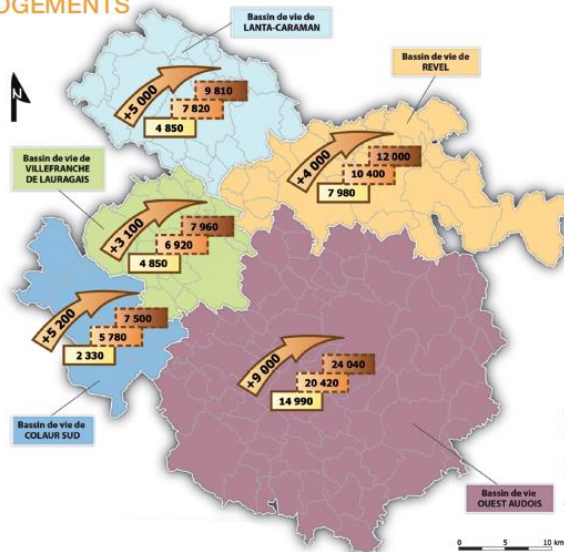
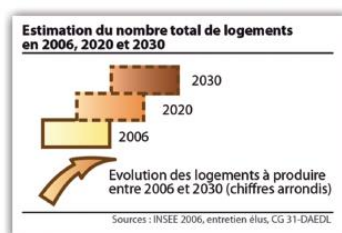
Hameaux des Crozes

Afin de garantir un accueil de population bien équilibré sur l'ensemble du territoire, la notion de polarisation est un des principes fondamentaux du SCoT. A ce titre, le SCoT propose une armature urbaine à la faveur d'une meilleure structuration du territoire.

Dans la continuité des orientations inscrites au PADD, des objectifs chiffrés en matière d'accueils de population et de production de logements ont été définis. Ces objectifs, assignés au sein des cinq bassins de vie du Lauragais, reposent sur hiérarchisation du territoire en communes pôles : de la centralité sectorielle aux pôles de proximité et de proximité secondaire.

Castelnaudary appartient au bassin de vie Ouest-Audois, qui est soumis aux respects d'objectifs chiffrés en matière de production de logements. Pour mémoire, le SCoT prévoit la réalisation de près de **9 000 nouveaux logements sur l'intégralité du bassin d'ici 2030**.

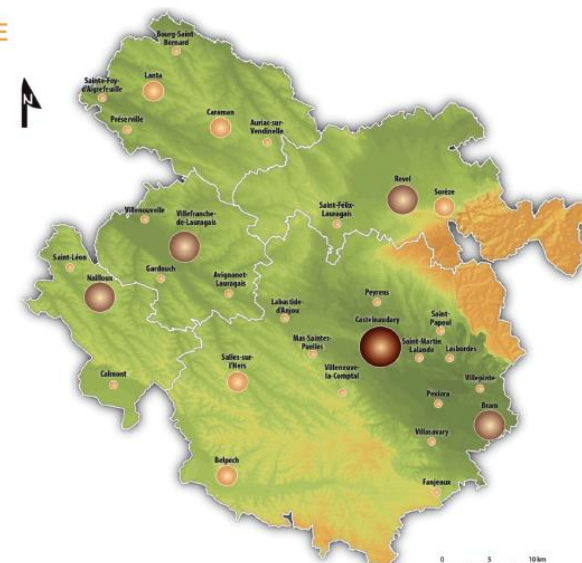
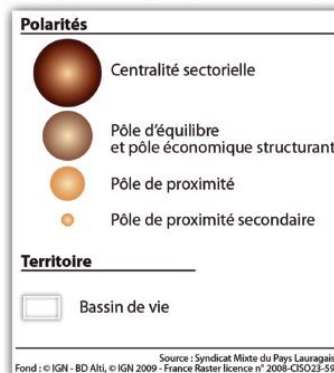
OBJECTIF DE CRÉATION DE LOGEMENTS



Impression Papier 100% recyclé - Décembre 2013

Source : Guide d'application du SCoT approuvé

POLARITÉS DU TERRITOIRE



En tant que centralité sectorielle, Castelnaudary devra majoritairement participer à l'effort de production, et cela à hauteur de 29% du nombre de logements à produire sur le bassin Ouest-Audois. Ainsi, le SCoT prévoit l'accueil d'environ **4 500 à 5 000 nouveaux habitants d'ici 2030, impliquant** la réalisation de près de 2 600 logements (réhabilitation de logements vacants inclus) **d'ici 2030**.

Les perspectives démographiques retenues par le projet communal sont en cohérence avec les objectifs de population inscrits au SCoT du Pays Lauragais. Elles visent une croissance de la population **moindre que celle** préconisée par le SCoT. En effet, la collectivité a souhaité opter pour un scénario de développement jugé comme acceptable, au regard de la capacité d'accueil du territoire à savoir : l'accueil de 3 250 nouveaux habitants sur la période 2012-2030 (taux de croissance de 1,4%/an), soit 1 750 habitants de moins que prévus par le SCoT.

Afin de répondre aux besoins générés par l'accueil de nouveaux ménages, près de 2 360 logements devront être produits. Ce chiffre intègre les constructions induites par l'accueil de nouvelles populations (1 586 unités), les logements vacants réintroduits dans le parc (182 unités), mais également les habitations à produire afin de répondre aux besoins des habitants actuels de Castelnaudary (593 unités). **Ainsi, sur les 2 361 logements devront être produits, il reste 1 959 logements à construire.**

Le projet de PLU arrêté s'inscrit pleinement dans la continuité des objectifs démographiques et de production de logements fixés au DOO du SCoT approuvé.

	OBJECTIF 15 000 habitants en 2030
POPULATION EN 2030	Population en 2030 : 15 000 HABITANTS + 3 252 habitants qu'en 2012
BESOIN EN LOGEMENT D'ICI 2030 EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE POPULATION	Besoins en logement liés à l'accroissement de la population : 3 252/2,05 = 1 586 logements Besoins en logements liés à la décohabitation : + 593 logements Logements issus de la réhabilitation : + 182 logements Au total 2 361 logements devront être produits
	<i>Logements construits entre 2012 et 2016 : - 220 logements</i> <i>Logements issus de la réhabilitation : - 182 logements</i> dont 1 959 en construction neuve
BESOINS EN FONCIER BRUT, en compatibilité avec le SCoT (24 logts/ha)	81,7 ha

Le territoire Lauragais possède une identité rurale et agricole forte qu'il convient de préserver. Par ses dispositions, le SCOT cherche à créer les conditions favorables à cette préservation, en se fixant comme objectif **de diminuer de moitié la consommation d'espaces agricoles** à horizon 2030. Ainsi, les **développements urbains doivent être conçus avec le souci d'économiser le plus possible** les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Précisément, cette prescription se traduit par l'identification d'enveloppes foncières constructibles pour la réalisation d'habitat, d'équipements et de services (hors projets d'envergure). La quantification de cette vignette « habitats » s'articule étroitement aux stratégies de développement démographique et économique définies pour chaque bassin de vie. La diminution de la consommation foncière se lit tant dans les prescriptions touchant à la réalisation de logements qu'à la création et à l'extension des zones d'activités (cf. axe 3). La priorité est donnée à une utilisation rationnelle des zones existantes voire la requalification avant la création ex-nihilo de nouveaux quartiers.

Le SCoT affecte ainsi une enveloppe foncière de 31,7 ha/an pour la construction de logements, d'équipements et de services publics à l'ensemble du bassin Ouest-Audois. Le SCoT impose également le respect d'une densité minimale. Etablie en fonction de la polarité, cette dernière vise à assurer un respect des objectifs de modération de la consommation de l'espace fixés au PADD. Cette densité doit être appréciée en intégrant les logements, voiries et réseaux, les espaces publics et les espaces verts. Pour les centralités sectorielles, la densité doit être comprise entre 25 et 40 logts/ha.

Pour mémoire, la vignette « habitats et services » est basée sur ces objectifs de densité minimale phénomène de rétention foncière.

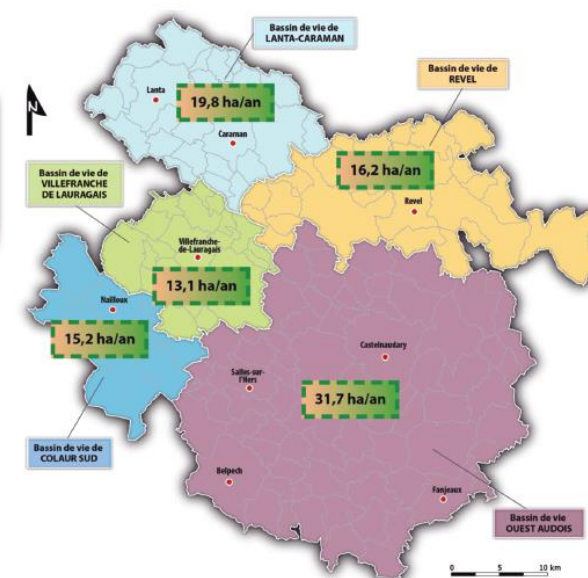
La consommation foncière maximale à vocation d'habitat et de services (hors économie) sur la commune de Castelnaudary d'ici à 2030 est de 165,5 ha. Elle est calculée comme suit : 31,7 ha x 29% (même taux appliqué pour le ratio du nombre de logements à produire) x 18 ans (2012-2030) soit 165,5 ha maximum d'ici à 2030. Aussi, la prise en compte du potentiel en densification (28,6 ha), de la zone réservée aux équipements publics (AUE : 27,3 ha), ainsi que des zones dédiées à l'habitat (AU dont 3,4 ha en urbanisation différée), **porte le foncier mobilisable à vocation d'habitat et de services à hauteur de 112,4 ha**, soit 53,1 ha en deçà du maximum autorisé par le SCoT.

HABITAT ET SERVICES

Consommation foncière maximale pour l'urbanisation (hors économie) d'ici 2030

ha/an Nombre total d'hectares destinés à la construction de logements, d'équipements et de services publics de 2006 à 2030

Source : Syndicat Mixte du Pays Lauragais



Site de Sainte-Catherine

1,3 ha -> 31 logements

Site de Griffoul

19,5 ha -> 477 logements

Site de Picotis

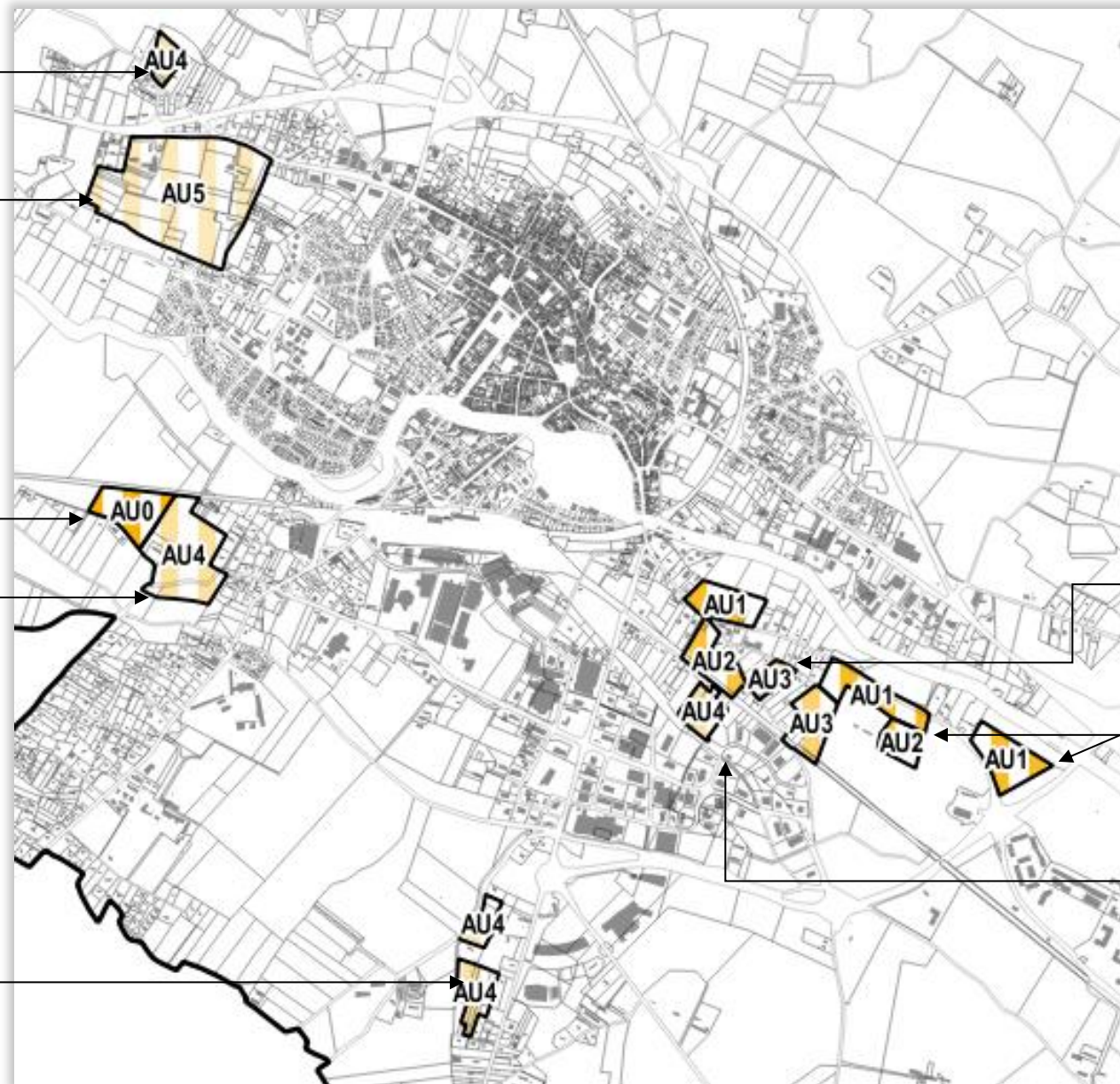
Urbanisation à long terme

Site de Picotis

7,6 ha -> 185 logements

Site d'En Matto

3,5 ha -> 87 logements



Foncier à mobiliser en densification :

28,6 ha -> ~ 685 logts

Foncier à mobiliser en extension :

80,33 ha -> ~ 1 968 logts

Site de Nacissou 1

6,6 ha -> 163 logements

Site de Nacissou 2

11,3ha -> 27logements

Site du chemin d'en Tourre

1,9 ha -> 47 logements

1.1.2. OBJECTIF 2 : POURSUIVRE LA MIXITE ET LA DIVERSITE DU POLE URBAIN

- FAVORISER LA MIXITE URBAINE ET VEILLER A L'EQUILIBRE SOCIAL
- FAVORISER LA PLURALITE DES FONCTIONS URBAINES DANS LES QUARTIERS

Il assure également **une mixité des fonctions urbaines dans l'ensemble des zones U et AU** au sein du règlement. Les zones urbaines U1, U2 et U3, ainsi que les zones AU, AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5 sont destinées à accueillir des habitations, des activités de commerce, de services et d'artisanat (sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées) et des équipements publics. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) concourent également à **favoriser la mixité urbaine au sein des zones à urbaniser** en spécifiant la vocation des différents espaces du secteur :

- en préconisant l'implantation de commerces de proximité et services au centre du secteur de Narcissou ;
- en favorisant le développement d'un secteur dédié à la fois aux activités et à l'habitat sur le site d'En Matto ;

Le P.L.U. favorise également l'implantation d'équipements au sein de secteurs spécifiques, à proximité des espaces résidentiels :

- le secteur U2s dédié aux équipements sportifs du centre-ville (Foundassié, site du stade et terrains de sports de la Giraille) ;
- le secteur U2I à vocation de loisirs (pour le camping et le stand de tir) proximité du site de la Giraille ;
- la zone Um prenant en compte le site militaire de la Légion Etrangère ;
- la zone AUe sur le site de Narcissou en lien avec les projets d'équipements projetés à Donadery ;
- la zone AUe0 sur le site d'En Touzet en lien avec le projet de Campus Lycéen.

Il définit **des emplacements réservés dédiés à l'aménagement d'équipements publics** comme à Narcissou, l'extension du gymnase Le Millénaire, ou encore l'aménagement d'un équipement avenue Riquet.

Le P.L.U. cherche à **favoriser la mixité des formes urbaines au sein des O.A.P.** :

- en prônant sur le site du Chemin d'En Tourre à la fois l'implantation d'habitat de densité moyenne de type pavillonnaire et individuel, et celle de formes d'habitat de plus forte densité de type petits collectifs et maisons mitoyennes ;
- en préconisant le développement de formes d'habitat à la fois pavillonnaire et, mitoyennes aux côtés de petits collectifs et de collectifs à Picotis ;
- en imposant la présence d'habitat pavillonnaire ou diversifié à Narcissou et au vallon de Griffoul.

1.1.3. OBJECTIF 3 : PROMOUVOIR LA FLUIDITE DE LA CIRCULATION, LA MOBILITE ET LA QUALITE DES AMENAGEMENTS URBAINS

➤ AMENAGER ET POURSUIVRE LE CONTOURNEMENT DE LA VILLE

Le P.L.U. assure **la création d'un secteur inconstructible** au sein de la zone N (secteur Nc) prenant en compte un futur contournement Sud-ouest de Castelnaudary.

➤ REQUALIFIER ET AMELIORER LES ENTREES DE VILLE ET LES ARTERES STRUCTURANTES DANS L'ORGANISATION ET LA LISIBILITE DU RESEAU VIAIRE

➤ OPTIMISER ET AMELIORER LE STATIONNEMENT SUR LA VILLE

Le P.L.U. répond à ces objectifs par **la mise en place d'emplacements réservés pour valoriser les entrées de ville et améliorer les conditions de circulation** sur la route de Villefranche-de-Lauragais, depuis l'entrée sur la route de Villeneuve-La-Comptal, les séquences des avenues Pompidou et De Gaulle, et la séquence viaire depuis le péage autoroutier, mais également au sein des quartiers d'En Touzet (ER 15 à 18), d'En Matto (ER 21 à 24).

Le P.L.U. cherche également à **cibler l'offre en stationnement sur 4 secteurs principaux** (place Tufféry, place de la Liberté, place de la République et parking rue de l'Horloge) et la mise en place d'emplacements réservés pour **améliorer les conditions de stationnement dans le centre historique**.

De plus, il intègre au sein du règlement des zones U et AU **un minimum de places de stationnement à réaliser** pour les habitations, les constructions à usages de bureaux et commerce, et les activités économiques, en prescrivant une intégration des stationnements à la parcelle et en cherchant à minimiser le nombre d'accès (notamment au sein de la zone U1 afin de mieux gérer les problématiques de stationnement du centre historique).



Zone Nc prenant en compte le futur contournement

➤ METTRE PARALLELEMENT EN PLACE UNE POLITIQUE FORTE DE DEPLACEMENTS DOUX DANS LA VILLE

Le P.L.U. définit notamment **des emplacements réservés** (ER 36 à 39) **pour l'aménagement de voies piétonnes et/ou cyclables** : comme un cheminement piéton dans les jardins de Frescaty, ou encore une piste cyclable le long du Tréboul.

Au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), le P.L.U. assure l'aménagement de voies douces et cyclables permettant la desserte internes des secteurs de développement, mais également le lien avec les espaces environnants.

1.1.4. OBJECTIF 4 : AFFIRMER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CŒUR HISTORIQUE

Castelnaudary, est une Commune au développement démographique dynamique, pour autant son centre ancien semble moins attractif. Lutter contre ce phénomène et réinvestir le centre-ancien est un des enjeux pour les années à venir. A ce titre, la municipalité de concert avec la communauté de communauté souhaite mettre en place une stratégie de réinvestissement du bourg fondés sur deux orientations majeures : l'amélioration de l'habitat et la reconquête des espaces publics.

Pour ce faire, la municipalité souhaite dans un premier temps poursuivre sa politique de l'habitat en faveur des « propriétaires bailleurs » et « occupants » à savoir, résorber la vacance et l'habitat indigne, lutter contre la précarité énergétique et œuvrer au maintien des personnes en perte d'autonomie à domicile. A cet égard, la municipalité travaille à l'**élaboration d'une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)**. Un important travail d'urbanisme a été entrepris mais la réhabilitation de l'Habitat ancien nécessite beaucoup de temps et de moyens.

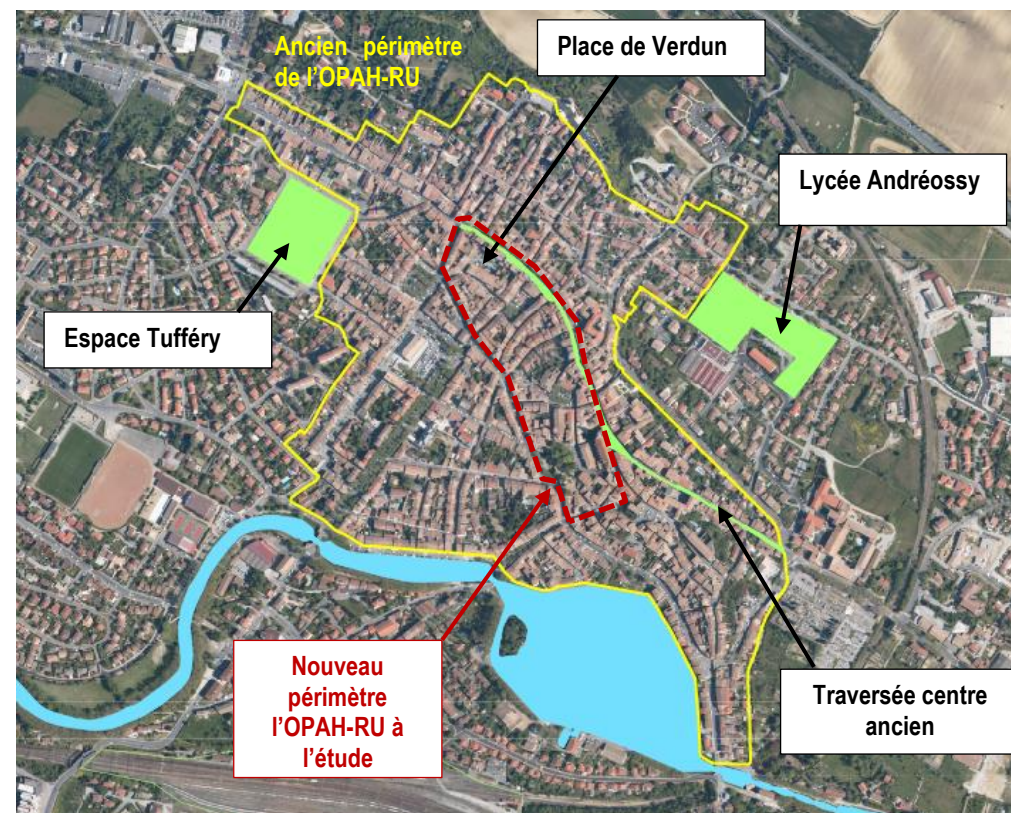
Ce nouveau programme sera un appui considérable au renouvellement urbain du centre, notamment par l'octroi de subventions et de financements. Une étude pré-opérationnelle devrait être engagée afin de cibler les besoins et leviers à mettre en œuvre à horizon 2030.

Par ailleurs, le **PLU vise à faciliter le recours aux outils de réhabilitation**. Le règlement permet ainsi en centre-ancien (zone U1), la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis, à condition qu'ils soient reconstruits à l'identique, ou encore la transformation d'un garage en extension de logement existant.

Au-delà des actions engagées pour l'amélioration de l'habitat, la ville souhaite menée un vaste programme de reconquête des espaces publics. Dans le cadre du projet « bourg centre » initié par la Région Occitanie, plusieurs actions seront engagées d'ici 2022, dont :

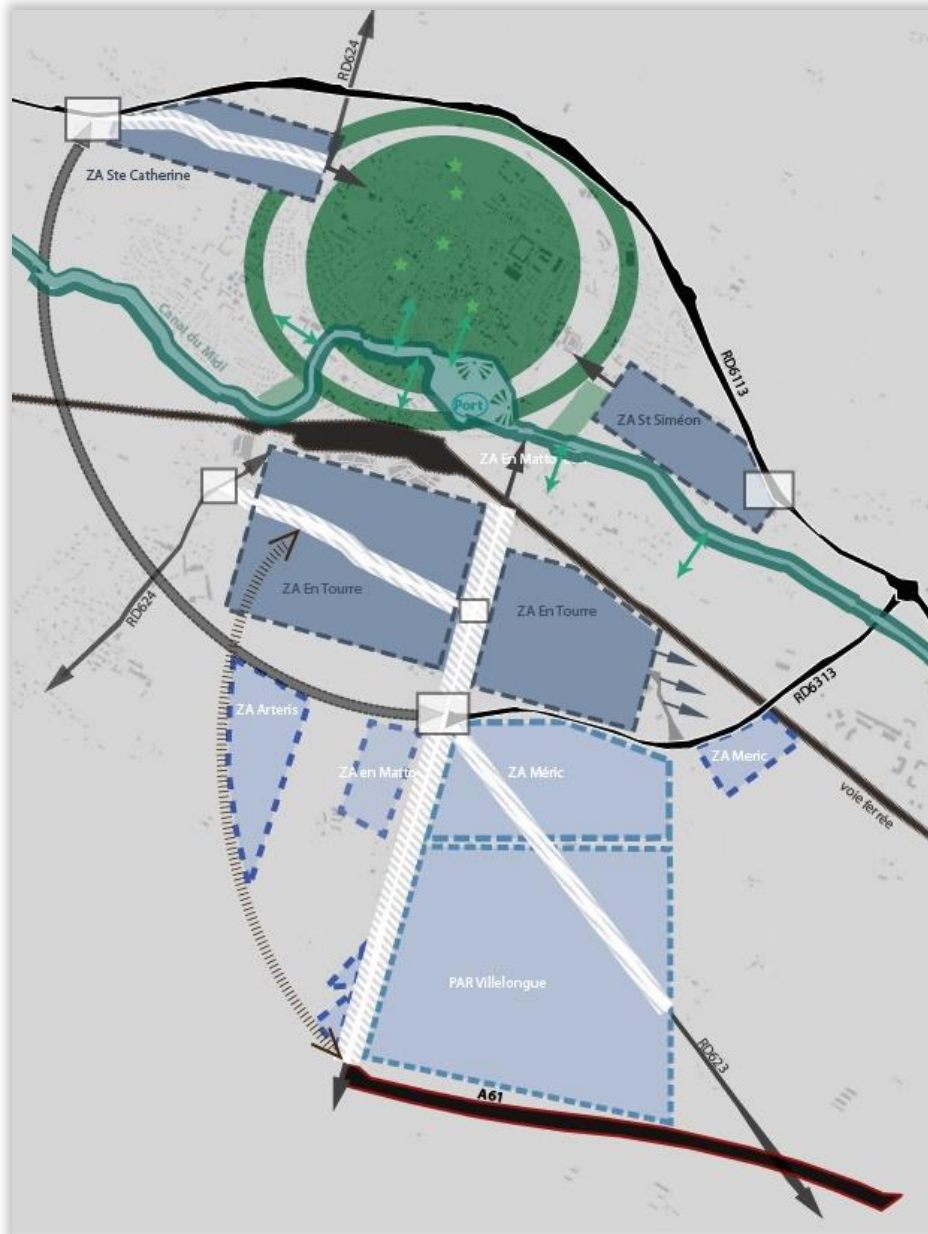
- **l'aménagement de l'axe historique du Cœur de Ville (rue de l'Hôpital, rue Pasteur, Grand Rue, rue de l'Horloge)** : véritable artère de la ville historique, ce dernier doit être adapté aux contraintes d'accessibilité et de vie des habitants, dans le respect du caractère éminemment patrimonial du site ;
- **la mise en valeur de la collégiale Saint Michel** par la création d'un parvis : après démolition de bâtiments vétuste, le projet consiste à offrir aux habitants, l'opportunité de réinvestir cet espace emblématique. Le sera également accompagné d'un belvédère donnant à voir la plaine du Lauragais et la Montagne Noire contrefort du Massif Central ;
- **la réhabilitation de la Halle et de la Place de Verdun** : il s'agira de poursuivre la mise en valeur de cet espace de centralité, en finalisant le réaménagement la place de Verdun et poursuivant sur la rue Gambetta ;
- **la réalisation d'une place pour le nouvel espace Tuffery** : Afin de finaliser l'opération de rénovation de ces anciennes emprises militaires, l'aménagement d'un espace public doté de toute commodité (stationnements, cheminements doux, square d'aire de jeux, etc.) est en projet ;

Ces projets de requalification s'inscrivent dans le cadre d'un programme de revitalisation plus global. Ce dernier prévoit notamment **la transformation de l'ancien lycée professionnel Andréossy en lieu de vie sociale mais également la poursuite des aménagements du canal du midi ou encore la mise en valeur de l'ancienne ferme Donadéry**. Ces projets interviennent sur le domaine public. A ce titre, aucune réservation n'a été prévu au projet de PLU. Pour autant les dispositions retenues dans chacune des zones concernées ont été pensé de manière à assurer la réalisation des aménagements projetés



sources : dossier de pré-candidature - opération bourg centre - projet bourg centre de castelnaudary - juillet 2017

1.2. AXE 2 : SOUTENIR LE PROJET ECONOMIQUE LOCAL AUTOUR D'UNE ECONOMIE PLURIELLE



-  Zones d'activités à conforter
Politique d'embellissement
des zones à soutenir
-  Extension des zones à prévoir
-  Zones d'activités nouvelles à
accueillir
Qualité urbaine et paysagère
à assurer
-  Vitrine des zones à valoriser
-  Carrefour à restructurer
-  Valorisation des abords du
Canal du Midi à poursuivre
Grand Bassin et port à
affirmer
-  Lien fort à rétablir avec la
ville ancienne
-  Jardins et parcs à
préserver et développer
-  Valorisation touristique du
patrimoine du centre-ville à
poursuivre

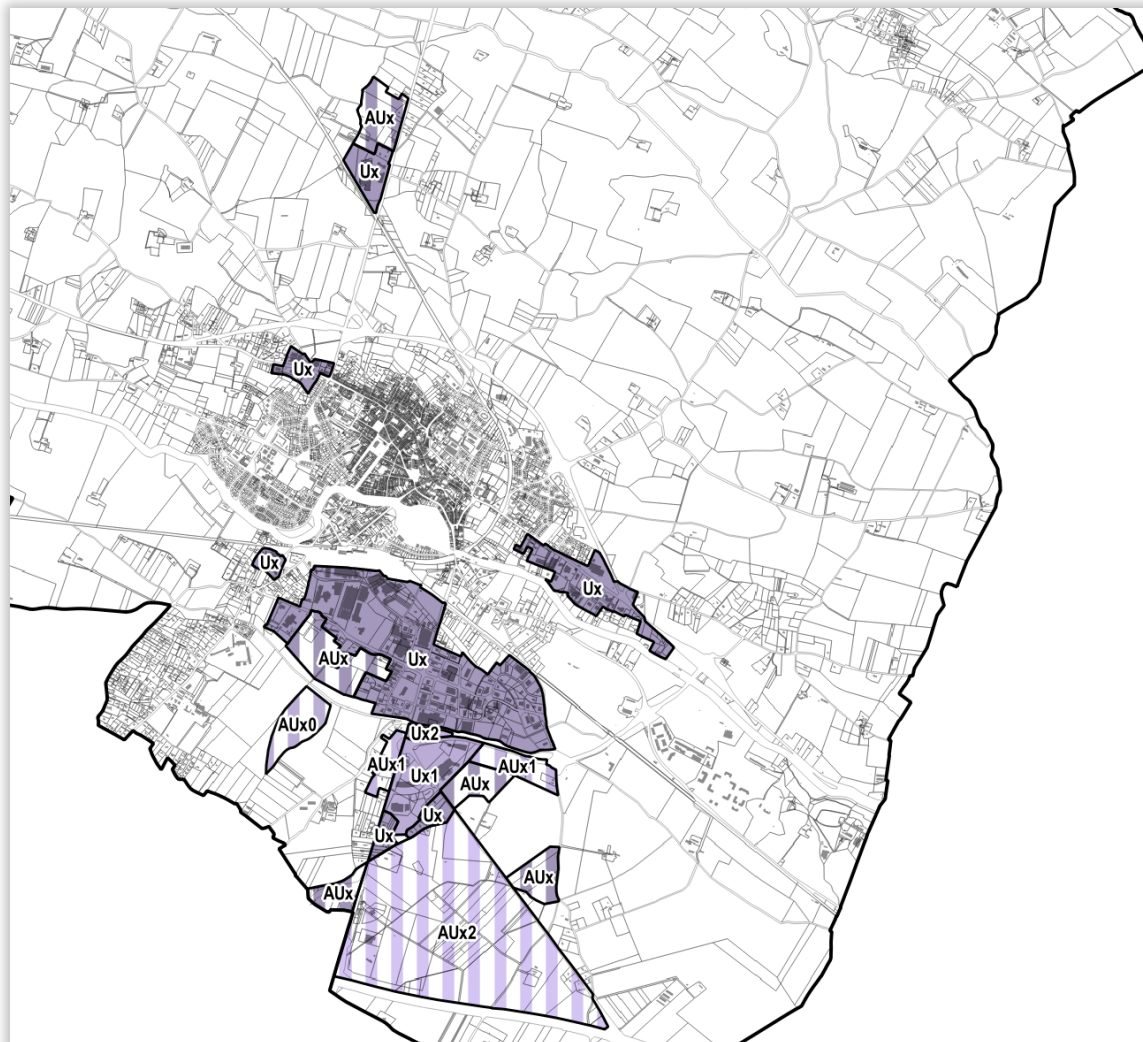
1.2.1. OBJECTIF 1 : POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DES SECTEURS D'ACTIVITES

- CONFORTER LE POLE ECONOMIQUE AU SUD DE LA VILLE EN RELATION AVEC L'AXE AUTOROUTIER A 61
- INTEGRER LE SITE PRESSENTI POUR L'ACCUEIL D'UNE ZONE D'ACTIVITES INTERCOMMUNALE DANS LE CADRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CASTELNAUDARY ET DU BASSIN LAURAGAIS
- MENER UNE POLITIQUE FORTE EN MATIERE DE QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE DES ZONES ET DES ENTREPRISES
- ACCOMPAGNER LES ENTREPRISES DANS LEUR DEVELOPPEMENT

Le P.L.U. identifie les différentes zones d'activités économiques par un classement en zone Ux à vocation économique. **Il prend également en compte les projets de développement économique par un classement en zones AUx (ZA intercommunale sur le site de plaisance, site d'En Matto en AUx4, site de Méric en AUx et AUx1, site de Loudes en AUx...).**

Le projet assure également le développement des secteurs d'activités par l'intégration du projet de voie ferrée entre la Z.I. de Loudes et le P.R.A.E. par la création d'un emplacement réservé et création d'une zone d'activité économique réservée à l'agroalimentaire en lien avec ce projet de voie ferrée : zone AUx0.

Le PLU cherche à **assurer une qualité urbaine des espaces dédiés aux activités** par la mise en place de règles spécifiques au sein des articles 10, 11, 13 des zones AUx et plus particulièrement de la zone AUx1, située en entrée de ville Sud, visant à **garantir une bonne intégration architecturale et paysagère des futurs bâtiments d'activités économiques** par des **règles d'implantation adaptées** et des **prescriptions spécifiques** en matière d'aspect extérieur des constructions et d'aménagement de leurs abords (En Matto).



Afin de soutenir l'attractivité des territoires le SCoT fixe un objectif ambitieux en matière de création d'emplois entre 2012 et 2030, soit un ratio de 3,5 habitants pour 1 emploi.

Le rééquilibrage du ratio habitants/ emploi s'inscrit dans une volonté d'autonomie du territoire et de ses bassins de vie sur le plan économique. Pour ce faire le SCoT mise d'un part sur l'économie agricole, en œuvrant à la préservation des espaces cultivés et à la diversification des activités, et d'autre part sur l'implantation de nouvelles activités économiques ou industrielles.

La centralité sectorielle et les 4 pôles d'équilibre accueillent ainsi prioritairement l'économie productive et l'économie résidentielle répondant aux besoins intrinsèques des pôles, du bassin de vie et du SCOT du Pays Lauragais dans sa globalité.

En conséquence, toute nouvelle création de zones d'activités les plus impactantes à vocation productive ou résidentielle (incidences à l'échelle du bassin de vie) se fait exclusivement sur les pôles majeurs (centralité sectorielle et pôles d'équilibre/pôles économiques structurants), dans le respect des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Cette prescription se traduit par l'identification d'enveloppes foncières constructibles pour la création et l'extension des zones d'activités. La priorité est donnée à une utilisation rationnelle des zones existantes voire la requalification avant la création ex-nihilo de nouveaux quartiers ou sites d'activités.

Le SCoT affecte ainsi une enveloppe foncière de 200 ha pour l'extension ou la création du nouveau site au bassin Ouest-Audois.

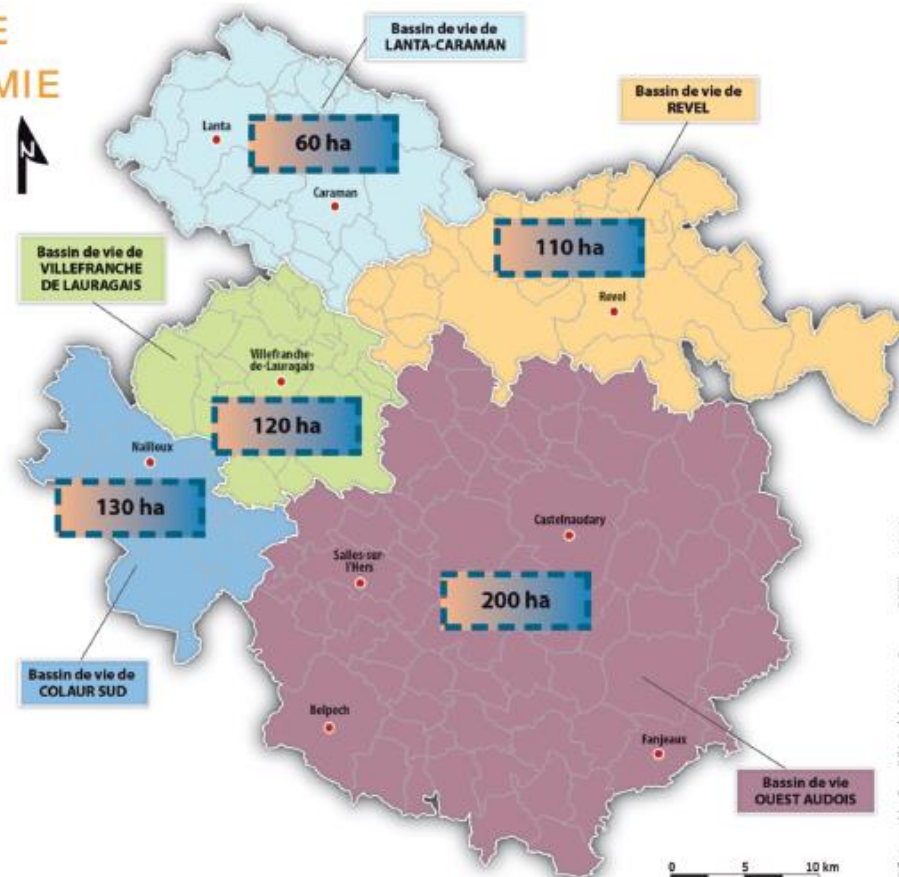
Le projet de PLU classait initialement près de 415 ha constructibles à destination des activités économiques, dont 165 ha d'ores-et-déjà achevés justifiant ainsi un classement en zone UX. Les 250 ha restants, situés majoritairement en extensions de ces tissus, étaient classés en zones à urbaniser.

Suite à l'arrêt du PLU, plusieurs observations des personnes publiques associées ont conduit la collectivité à se réinterroger sur ses perspectives en matière de développement économique afin de modérer davantage la consommation d'espaces.

CONSOMMATION FONCIÈRE MAXIMALE POUR L'ÉCONOMIE

ha Superficie maximum de foncier disponible pour créer ou étendre des ZAE de 2006 à 2030

Source : Syndicat Mixte du Pays Lauragais



Impression Papier 100% recyclé - Décembre 2013

© Cartographie - Conseil Général de la Haute-Garonne - DAEDL, août 2010

Sur les 250 ha initialement classés en zones constructibles, seuls 205 ha ont conservés leurs classements. En effet, la collectivité a ainsi renoncé à près de 45 ha de terres constructibles établies en extension des zones d'activités existantes. Ainsi, 11,1 ha classés en zones AUx3 et 34,2 ha classés en zones AUx au PLU arrêté seront reversés en zones agricoles pour l'approbation.

Etabli sur la période 2012-2030, le SCoT prend en compte la totalité des zones à urbaniser à vocation d'activités de la commune dans son décompte de la consommation d'espaces à des fins économiques.

Rappelons, que le site du PRAE (zone AUx2) s'est vu délivrer une autorisation de construire pour permettre l'implantation de la SOCAMIL. Près de la moitié du site est en passe d'accueillir de nouvelles installations, la superficie restante est quant-à-elle viabilisée. Ces projets validés en amont de l'entrée en vigueur du PLU et ayant été comptabilisé dans le cadre de l'analyse de la consommation de l'espace, n'ont pas été pris en compte dans le nombre d'hectares consommés par la révision du PLU (à savoir 113 ha).

Détail de la consommation foncière générée par le PLU pour approbation

AUx	48,56 ha
AUx1	8,34 ha
AUx2*	25,14 ha
AUx0	10,42 ha
Total	92,46

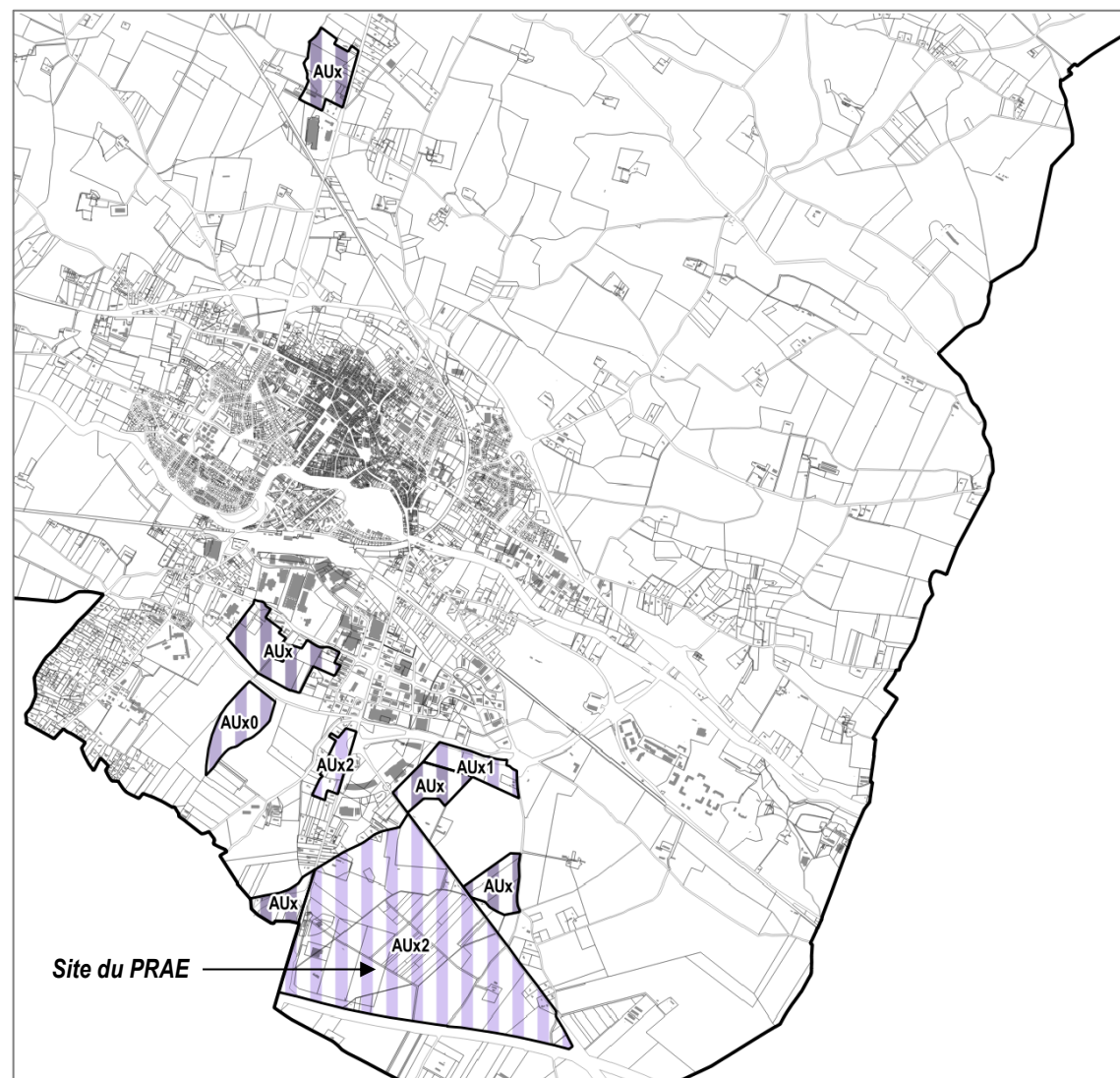
*hors PRAE

En tant que centralité sectorielle, la commune respecte les objectifs du document d'orientations générales (DOG) prescrivant la création de nouvelles zones d'activités (les plus impactantes) uniquement sur les pôles majeurs du territoire.

S'agissant de l'obligation de compatibilité des PLU avec le SCoT Lauraguais, notons que la mise en compatibilité concerne une simple obligation avec les orientations générales du document et « ne sauraient avoir légalement pour effet d'imposer une stricte conformité des POS (ou des PLU) aux prescriptions du schéma. » (CE 10 juin 1998 n°176920).

Aussi, en accord avec les orientations rédigées dans le DOG du SCoT et avec une superficie totale des zones à urbaniser à des fins économiques s'élevant à 92 ha, **le PLU révisé est compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces à des fins économiques du SCoT Lauraguais.**

Zone à urbaniser à vocation d'activités



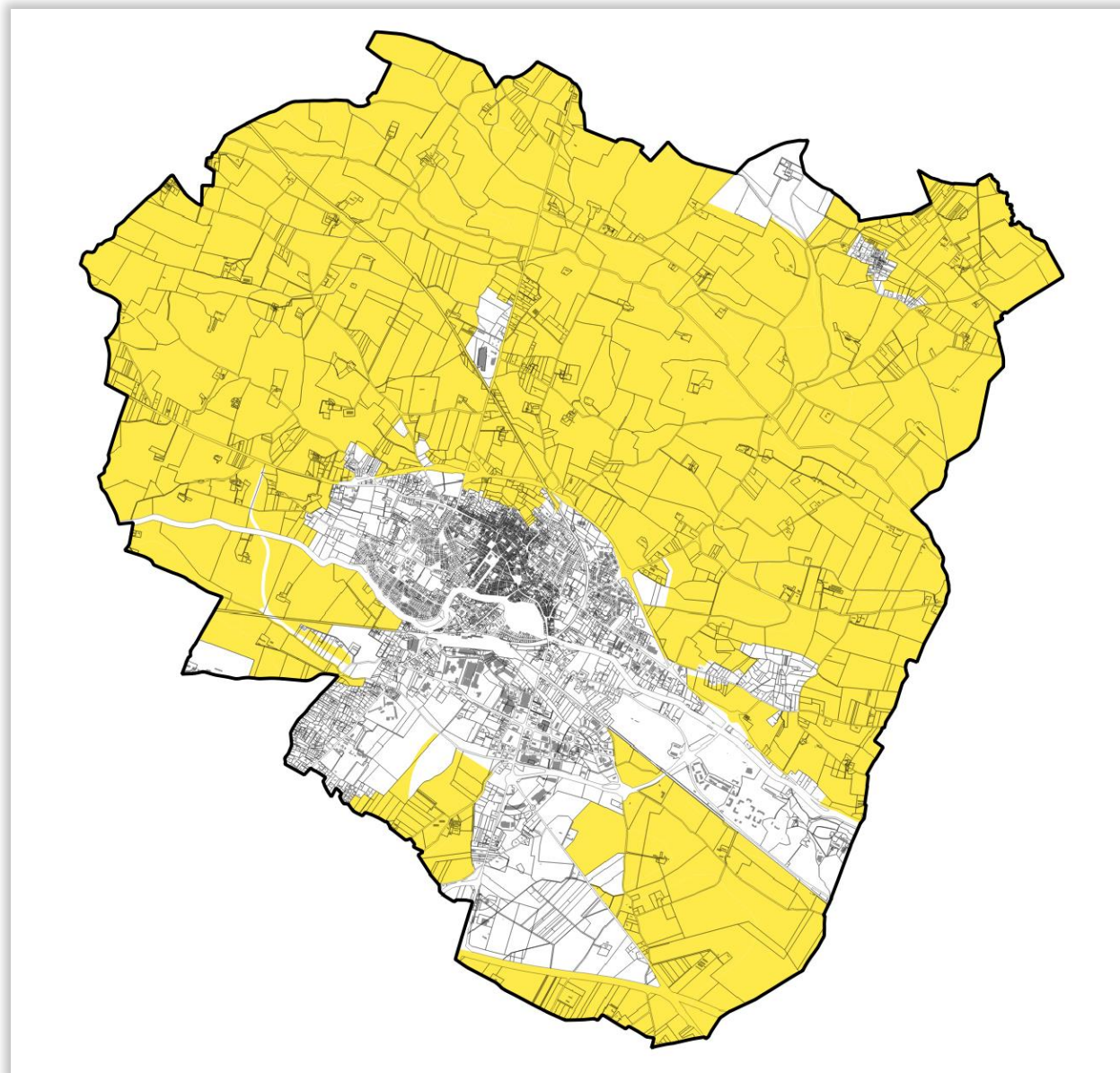
1.2.2. OBJECTIF 2 : PRESERVER ET SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE

- *PRESERVER LES TERRES AGRICOLES NECESSAIRES A L'ACTIVITE*
- *MAINTENIR ET AFFIRMER LE DYNAMISME DES ACTIVITES AGRICOLES ORIENTEES ESSENTIELLEMENT VERS LA PRODUCTION CEREALIERE SUR LE SILLON ET LES COTEAUX DU LAURAGAIS*
- *RESPECTER LES PERIMETRES DE PROTECTION DES INSTALLATIONS CLASSEES (ELEVAGES) QUI ONT DES INCIDENCES SUR L'IMPLANTATION DE FUTURES HABITATIONS, AFIN DE PERMETTRE UNE EVOLUTION FAVORABLE DES ACTIVITES AGRICOLES*
- *PERMETTRE LA DIVERSIFICATION DES EXPLOITATIONS, SOURCES DE REVENUS POUR LES EXPLOITANTS ET ELEMENTS DU TOURISME LOCAL*

Le P.L.U. classe en zone agricole A, Ap et Apf les espaces à vocation agricoles et à forte valeur agronomique. Au total, **la zone agricole représente environ 3 561 hectares soit 74,4% de la superficie communale.**

Il **facilite le développement de l'activité agricole** en permettant l'implantation de constructions à usage d'habitation ou installations nouvelles à conditions qu'elles soient nécessaires à l'exploitant en activité et dont l'agriculture est l'activité principale.

Le règlement met en place des prescriptions au niveau de la zone A permettant la **diversification de l'activité agricole**, sous réserve que cette diversification reste une activité complémentaire à l'activité agricole et à condition qu'elle ne compromette pas l'activité agricole.



Zones agricoles du PLU

1.2.3. OBJECTIF 3 : DEVELOPPER UNE POLITIQUE TOURISTIQUE PORTEUSE DE DEVELOPPEMENT LOCAL

- EXPLOITER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE NATURELLE DU SITE DU CANAL
- S'APPUYER SUR LA PORTE D'ENTREE QU'EST LE CANAL DU MIDI POUR APPUYER LE TOURISME PATRIMONIAL ET L'IDENTITE GASTRONOMIQUE DE CASTELNAUDARY
- ACCENTUER LE LIEN ENTRE LE CANAL ET LA VILLE-CENTRE

Le P.L.U. veille à la **préservation du patrimoine naturel et paysager du Canal du Midi** qui représente un potentiel d'attractivité touristique par :

- un **classement en un secteur spécifique** de la zone N : le secteur Npp1, visant à assurer sa protection et sa mise en valeur ;
- le **maintien d'une zone tampon** naturelle aux abords du canal en particulier à Narcissou (zonage N) ;
- à l'entrée Est de Castelnaudary par un **classement en zone inconstructible** : N, Np et Nj ;
- la **création d'ouverture sur le Grand Bassin** par la mise en place d'emplacements réservés ;
- la **prise en compte du projet d'aménagement des jardins de Riquet** aux abords du Canal par un classement en Nje



1.2.4. OBJECTIF 4 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE NOUVELLES ACTIVITES EN LIEN AVEC LES ENERGIES RENOUVELABLES ET LES NTIC

- *ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES*
- *PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DURABLE EN S'APPUYANT NOTAMMENT SUR L'EXPLOITATION D'ENERGIES RENOUVELABLES*

Le PLU assure le développement du réseau numérique anticipé et favorisé par l'obligation, au sein du règlement des zones AU et AUX, d'une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés, notamment de type « fibre à l'abonné », par la pose anticipée de fourreaux lors des travaux d'enfouissement de réseaux.

1.3. AXE 3 : SOUTENIR UN PROJET PATRIMONIAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL SUPPORT D'UN CADRE DE VIE POUR TOUS



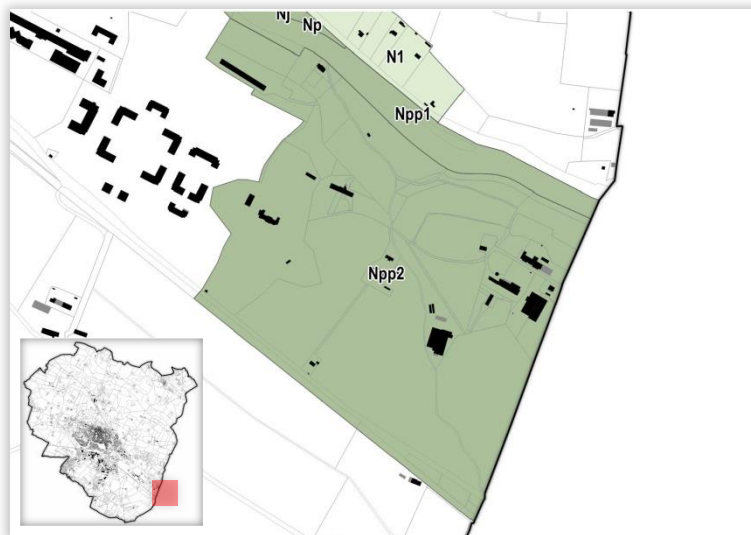
-  Espaces publics à requalifier
Patrimoine à valoriser
-  Espace de la gare à restructurer
-  Périmètre et dispositions de la ZPPAUP à intégrer
-  Bas du Pech et abords du Moulin du Cugarel à préserver
-  Bassins et port du Canal à mettre en valeur
-  Interface Canal/quartier de Narcissou à qualifier
-  Parcs et jardins à préserver et développer aux abords du Canal
-  Ripisylve du Tréboul à protéger
-  Qualité environnementale à développer dans les futurs quartiers

1.3.1. OBJECTIF 1 : SAUVEGARDER LA RICHESSE NATURELLE ET PAYSAGERE DU TERRITOIRE

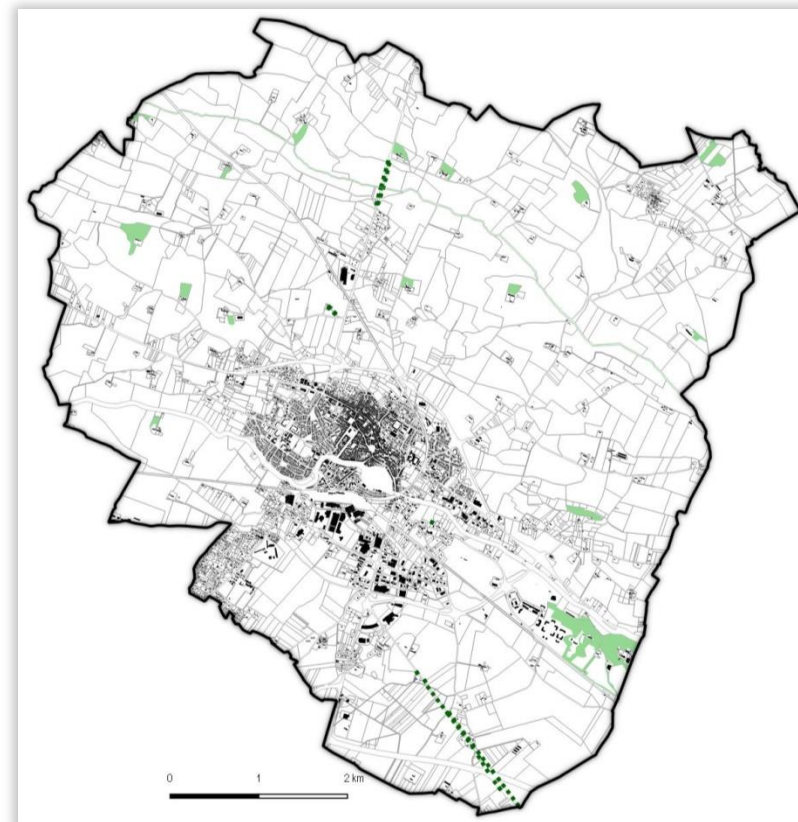
➤ PRESERVER ET AFFIRMER LES TRAMES VERTES ET BLEUES : CORRIDORS ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE DE CASTELNAUDARY

Le P.L.U. prend en compte la **préservation des corridors aquatiques de la trame bleue** en protégeant le Canal du Midi en secteur Npp1. Il préserve les cours d'eau du Fresquel et de la vallée du Tréboul par **des secteurs de protection stricte Np et Ap**. De plus, au sein du règlement, le PLU impose un **retrait des constructions à 10 mètres du Tréboul**. Il contribue également à la **préservation de la ressource en eau**, avec notamment un **secteur Apf spécifique**, de protection stricte, correspondant aux périmètres de protection des forages d'eau.

Le P.L.U. **préserve les trames vertes** en évitant de définir des zones de développement urbain à proximité des continuités écologiques, notamment au Nord du centre-ville. La **préservation d'alignement d'arbres** (éléments paysager à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) **et de boisements (espaces boisés classés** au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme) participe à l'affirmation de la trame verte et à réduire les ruptures des continuités écologiques, au même titre que **le classement de près de 89% de la superficie communale en zone naturelle N ou agricole A** et la **protection de l'arboretum des Cheminières en zone dédiée** de protection stricte Npp2.



Protection des espaces naturels de l'arboretum des Cheminières par une zone dédiée de protection stricte Npp2, participant à la préservation des réservoirs de biodiversité et à la fonctionnalité des milieux écologiques présents



Préservations et protections des espaces naturels sensibles

--- Alignements d'arbres

■ Espace Boisé Classé

Protection des boisements ponctuels et des alignements d'arbres, participant à la préservation de la trame verte

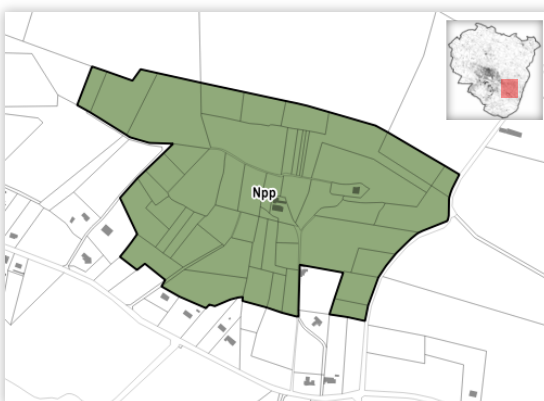
- **PROTEGER LES SILHOUETTES DES DOMAINES ET LES ALIGNEMENTS SIGNALANT L'ENTREE DES DOMAINES PRIVES**

Le P.L.U. identifie au titre des **éléments paysagers à protégés** (l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme) des **alignements d'arbres structurants** présents le long des grands axes de circulation et aux entrées des anciens domaines agricoles.



- **PROTEGER LE CARACTERE NATUREL ET PAYSAGER DE LA BUTTE DE MONTMER : LIGNE DE FORCE DU PAYSAGE**

Le PLU assure la **protection de la butte de Montmer par un classement en zone stricte Np**.



Classement en secteur Npp de la butte de Montmer pour assurer sa préservation

- **PRESERVER LE BAS DU PECH EN CONTREBAS DU MOULIN DE CUGAREL, SECTEUR AGRICOLE ET NATUREL A CONSERVER**

Le P.L.U. de Castelnaudary prévoit de protéger ce site et de requalifier ses abords pour le valoriser. La commune souhaite également requalifier l'espace compris entre le remblai du Pech et la RD6113. **Le classement en zone A du bas du Pech en contrebas du Moulin de Cugarel**, permet de préserver ce secteur remarquable.

- **PRESERVER LE PAYSAGE AGRICOLE GARANT D'UNE IDENTITE TERRITORIALE RURALE FORTE**

- **LIMITER L'EXTENSION DU BATI DIFFUS EN ZONE AGRICOLE**

La préservation du paysage rural agricole communal est assuré par le **classement en zone A**, et le règlement définit. Le P.L.U. **limite l'extension du bâti diffus en zone agricole** en interdisant les nouvelles constructions (hormis les installations publiques et techniques, ainsi que les constructions nécessaires à l'exploitant en activité et dont l'agriculture est l'activité principale).



Classement en zone A du Moulin de Cugarel et du bas du Pech permettant notamment la préservation du cône de vue sur les collines cultivées, paysage identitaire de la commune

- **PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE CANAL DU MIDI, SITE CLASSE PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO**

Le P.L.U. assure la préservation et la mise en valeur site par un **classement strict, spécifique (Npp1)**, du Canal et de ses abords.

PROTECTION DU CASTELET ET DE SES ABORDS PAR UN SECTEUR DE PROTECTION STRICTE NPP

PROTECTION DE LA TRAME VERTE COMPOSEE PAR LA RIPISYLVE LE LONG DU FRESQUEL, EN ESPACE BOISE CLASSE

PRESERVATION DES ABORDS DU FRESQUEL PAR UN SECTEUR DE PROTECTION STRICTE AP

PRESERVATION DE L'IDENTITE RURALE ET AGRICOLE DU PAYSAGE PAR UN CLASSEMENT EN ZONE A DES COLLINES CULTIVEES

PROTECTION DES FORAGES ET DE LA RESSOURCE EN EAU PAR UN CLASSEMENT SPECIFIQUE APF

MOULIN DE CURAGEL ET LEE BAS DU PECH PRESERVES PAR UN CLASSEMENT A

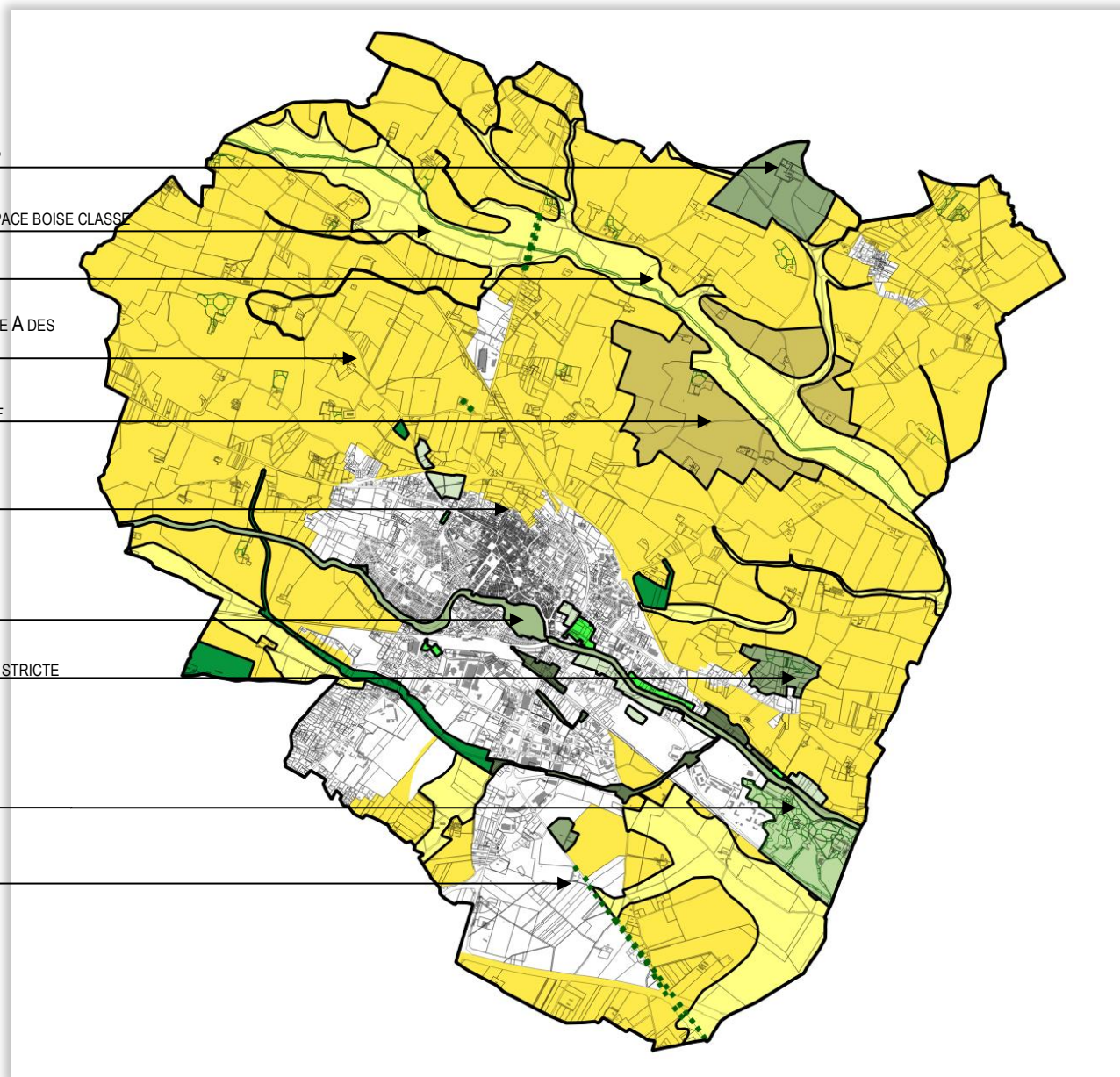
CANAL DU MIDI ET SES ABORDS PROTEGES PAR UN CLASSEMENT PROPRE Npp1

PRESERVATION DE LA BUTTE DE MONMER PAR UN CLASSEMENT EN ZONE NPP DE PROTECTION STRICTE

PRESERVATION DES BOISEMENTS PAR UN CLASSEMENT EN ESPACES BOISES CLASSES

PRESERVATION D'ALIGNEMENTS D'ARBRES

- Zones agricoles
- zone agricole A
 - zone agricole de protection stricte pour les espaces les plus sensibles (Ap)
 - zone agricole de protection stricte des forages d'eau (Apf)
- Préservations et protections des espaces naturels sensibles
- zone naturelle N
 - zones naturelles à vocation particulière (Na, Nc, Nm, Nv)
 - zones naturelles protégeant les jardins (Nj, Nje)
 - zones naturelles de protection stricte et spécifiques (Np, Npp, Npp1, Npp2)
- Alignements d'arbres
 - Espace Boisé Classé



Zones agricoles et naturelles du PLU

1.3.2. OBJECTIF 2 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT D'UNE IDENTITE « CŒUR DE VILLE »

➤ METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE DU CŒUR DE VILLE

Le P.L.U. cherche à **valoriser le patrimoine du cœur de ville** renvoyant à la ZPPAUP au sein du règlement des zones U1, U2 et U3, en faisant référence aux **préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France** et au **Service Régional de l'Archéologie** concernant les sites archéologiques recensés.

Le P.L.U. délimite également **une zone propre au cœur historique de la commune (U1) avec des règles spécifiques** au niveau des articles 6, 7 10 et 11 permettant de respecter l'identité urbaine et architecturale des lieux.

➤ OFFRIR DES ESPACES PUBLICS GENEREUX ET DE QUALITE

Il participe également à la **mise en valeur du patrimoine par la requalification d'espaces publics** avec la création d'une zone d'agrément au jardin de Sirven ou un aménagement paysager rue des Remparts (emplacements réservés).

➤ IMPOSER LA VALORISATION PATRIMONIALE, PAYSAGERE ET URBAINE DANS LES NOUVELLES OPERATIONS DE DEVELOPPEMENT

Le P.L.U. met en place **d'Orientation d'Aménagement et de Programmation prenant en compte la sensibilité paysagère et environnementale des sites de développement** (aménagement de voies douces, maintien d'espace végétal en frange des sites afin de réaliser des espaces verts assurant la qualité paysagère des sites de développement).

Au sein du règlement des zones UA, U2, U3, AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5, le P.L.U. impose **un traitement des espaces libres et plantations afin d'assurer l'intégration paysagère des nouvelles opérations** :

- **les parties de terrain libre de toute occupation doivent être aménagées en aires de jeux ou en espaces verts plantés** d'arbres tige à raison de 30% minimum de la surface de l'unité foncière ;
- la **conservation de la végétation** existante est exigée : **les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées** par des plantations au moins équivalentes ;
- dans les opérations d'ensemble de plus de 3 lots ou logements, il est exigé **un minimum de 40 m² d'espace vert privatif** par lot ou logement créé ;
- les aires de stationnement doivent faire l'objet d'**un aménagement paysager et être** plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour 2 emplacements, et dans certaines zones, le stationnement doit être perméable.

1.3.3. OBJECTIF 3 : DEVELOPPER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DANS LE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE

➤ POSITIONNER LES PROJETS DANS UNE DEMARCHE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE A L'ECHELLE DE LA VILLE, DES QUARTIERS ET DES BATIMENTS

La commune de Castelnaudary a décidé au sein de son P.L.U. de **favoriser le développement des énergies renouvelables en recommandant l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves**, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages. Elle souhaite faciliter notamment l'implantation de panneaux solaires, dans les zones urbaines et à urbaniser au sein du règlement, tout en les soumettant à déclaration préalable. Ils seront autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent à l'architecture et au site.

La commune souhaite également **développer son réseau de cheminements doux** qui se traduit à l'intérieur des futures zones AU par le biais de prescriptions au sein des O.A.P. De plus, le PLU prévoit plusieurs **emplacements réservés à vocation de voies piétonnes et cyclistes** pour faciliter et sécuriser les déplacements doux.

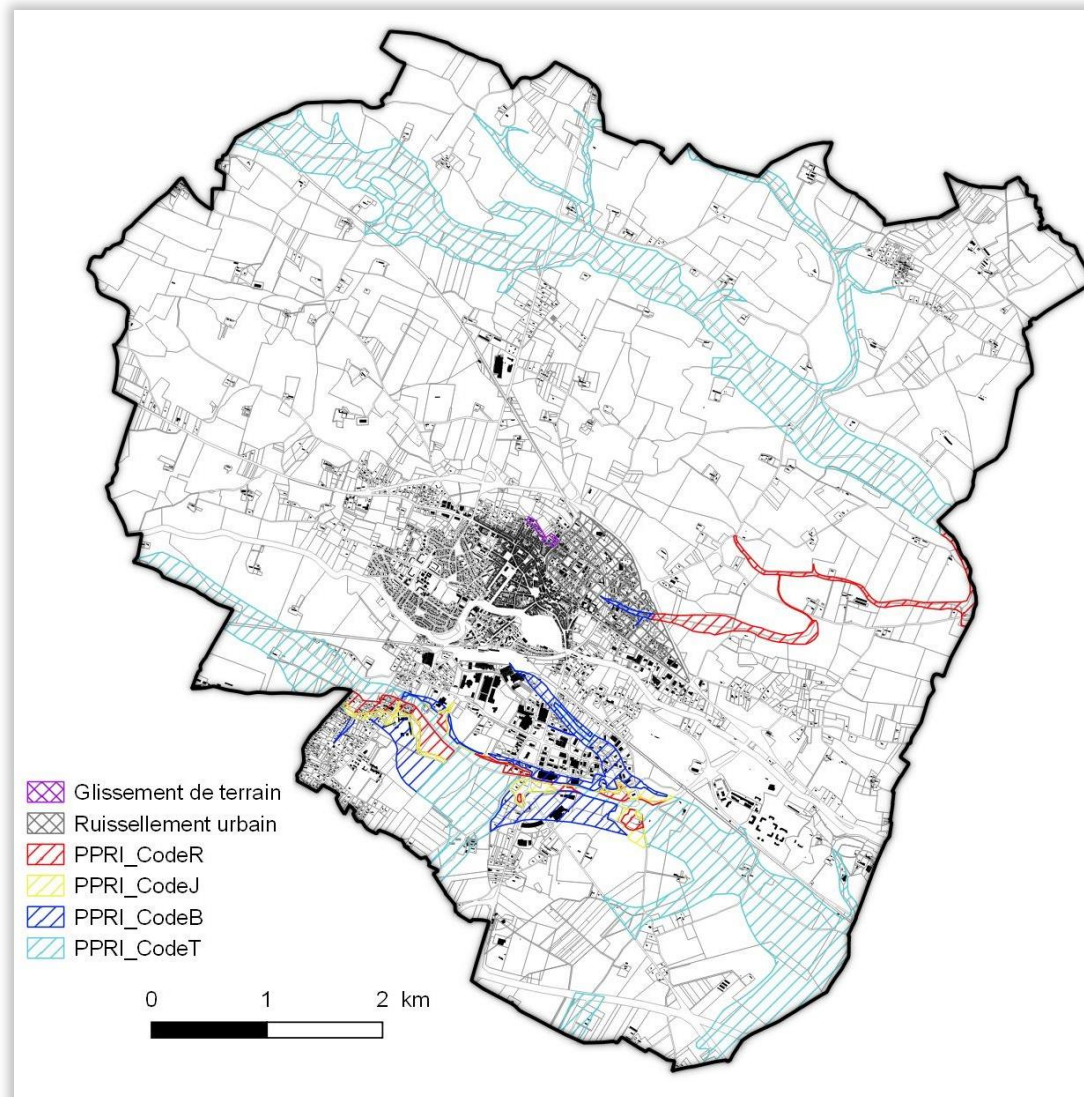
1.3.4. OBJECTIF 4 : PREVENIR LES RISQUES ET NUISANCES POUR GARANTIR LA SECURITE ET LE BIEN-ETRE DE TOUS

- *INTEGRER LE PPRI DU BASSIN VERSANT DU FRESQUEL DANS LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT URBAIN*
- *PREVENIR LES RISQUES LIES AUX GLISSEMENTS DE TERRAINS SUR LE SECTEUR DE LA CRETE DU PECH ET LES HAUTS DU LOTISSEMENT DE SAINTE-CATHERINE*
- *PRENDRE EN COMPTE LES INSTALLATIONS CLASSEES LIEES A L'INDUSTRIE ET A L'AGRICULTURE.*

Le PPRI du Bassin de Fresquel, approuvé le 30 novembre 2011, comprend la vallée du Fresquel et ses affluents. Ainsi, la rivière le Fresquel et les ruisseaux de la Nauze, de la Goutine, de la Mandre et de Glandes sont classés en protection stricte (Np et Ap). **Le P.L.U. favorise le développement de l'urbanisation hors des zones à risque du PPRI concernées par des principes d'inconstructibilité.** Il prend également en compte le zonage du PPRI au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (site d'En Tourre, AU4). De plus, **le périmètre du PPRI est reporté sur le zonage** du P.L.U. de la commune. Dans le règlement du P.L.U., des renvois systématiques au PPRI permettent de prendre en compte le risque sur toutes les zones concernées : le règlement du PPRI s'impose à celui du PLU, notamment quant aux limitations d'utilisation du sol.

Le plan de zonage du PLU figure également les zones concernées par un **risque de ruissellement urbain**, auquel le règlement fait référence (zones U2 et Ux2) en autorisant les constructions nouvelles sous réserve que le premier niveau des constructions y compris le garage soit édifié à au moins 0,60 m au-dessus de l'axe de la rue.

De même, le règlement graphique affiche les secteurs soumis aux **risques de glissement de terrain** (secteur de la crête du Pech et les Hauts du lotissement de Sainte-Catherine).



2. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pour encadrer le développement des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U., la commune a choisi d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), telles que prévues aux articles L 151-6 et L157-7 du Code de l'urbanisme :

- « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »
Article L151-6.
- « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
 - définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
 - favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
 - comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
 - porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
 - prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
 - adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »
Article L151-7.

Les orientations d'aménagements et de programmation définies dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. de la commune de Castelnaudary concernent **sept secteurs de développement de l'urbanisation à vocation résidentielle et économique**. Elles cherchent à garantir à la fois la qualité des aménagements réalisés dans le cadre du développement urbain, mais également la bonne intégration des nouvelles constructions au sein de l'environnement communal, dans un souci de préservation des qualités urbaines et d'intégration paysagère des quartiers et des sites environnants. En effet, les choix retenus dans les orientations d'aménagement et de programmation reposent sur la volonté de développer ces secteurs en cohérence avec les tissus naturels et urbains existants.

Plusieurs grands partis d'aménagement ont été fixés, communs à l'ensemble des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :

- proposer des orientations qui permettent, au sein des secteurs de développement résidentiel, de **proposer un véritable parcours résidentiel des ménages** en encourageant le développement de formes urbaines variées, tout en respectant l'identité de la commune ;
- **mener une réflexion sur l'aménagement des sites à vocation économique**, notamment en termes de desserte afin de limiter le nombre de voirie et d'accès au site, et d'éviter la création d'impasses ;
- **développer les mobilités douces par l'aménagement de cheminement dédiés**, à la fois en assurant la desserte interne des sites mais également leur connexion avec les espaces environnant ;
- réaliser des aménagements de qualité prenant notamment en compte le lien avec les espaces urbaines et naturelles environnant pour **assurer une intégration paysagère de qualité et une gestion des franges des sites**.

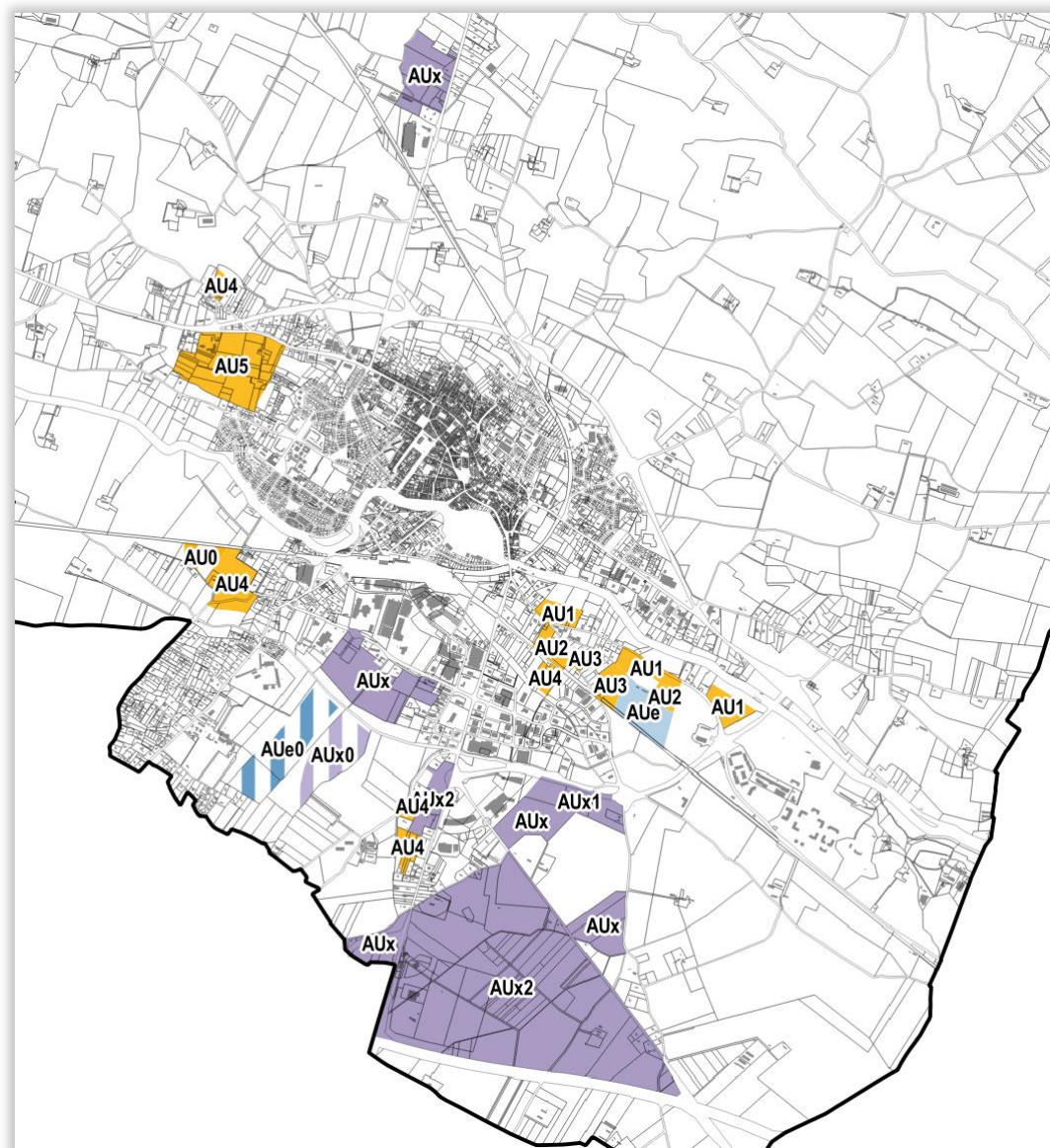
2.1. PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET CHOIX DES SECTEURS SOUMIS A OAP

La commune souhaite poursuivre sa politique d'accueil démographique, facteur de son dynamisme mais souhaite inscrire ce projet dans une logique de développement maîtrisé. L'objectif de croissance retenu par la municipalité induit **l'accueil potentiel de 3 252 habitants de plus qu'en 2012 à l'horizon 2030 et un besoin effectif de créer 2361 logements dont 1959 constructions neuves à la même échéance**. Pour permettre le développement de ces constructions la commune s'est fixée un objectif de densité de l'ordre de 24,5 logements/hectares, se traduisant par un besoin foncier brut d'un peu plus de **81 hectares pour développer l'habitat, en sus du potentiel de densification**.

L'accueil de population ne pouvant être envisager sans le mise en place de **mesures favorables au maintien d'un bon niveau d'équipement et au développement de l'emploi**, la collectivité a également tenu à permettre l'implantation de nouveaux équipements et de nouvelles activités économiques sur son territoire. **A cet fin, près de 228 hectares seront destinés à la réalisation de nouveaux équipements (23 ha) et à l'accueil de nouvelles activités (20,25 ha)**, Parc Régional d'Activités Nicolas Appert inclus (133 ha en cours d'aménagement).

En raison de l'importance des superficies mobilisées, la municipalité a souhaité mettre en place une stratégie d'aménagement visant à maîtriser l'urbanisation dans le temps et dans les espaces. Ainsi, le PLU révisé prévoit :

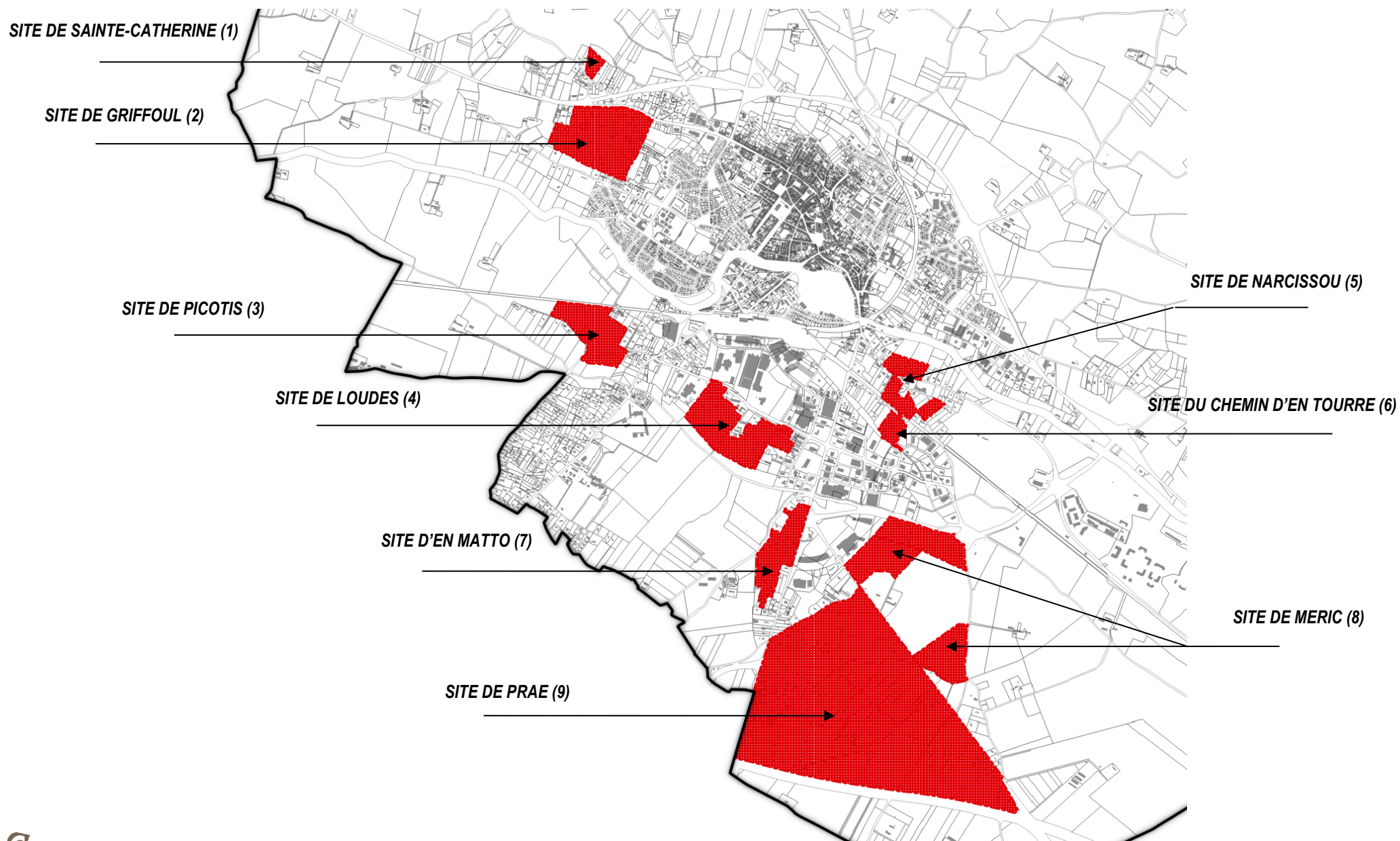
- un développement de l'urbanisation **en deux-temps**, à court-moyen terme et à moyen long terme : ce principe a trouvé une traduction au plan de zonage via l'identification de zones AU à vocation d'habitat, d'équipements ou d'activités **pouvant être aménagés au fur à mesure de la réalisation des réseaux** et de zones AU0 gelées dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLU. Précision que les secteurs AU4 font l'objet de dispositions particulières permettant un aménagement du secteur en plusieurs tranches. Cette mesure vise à éviter tout blocage des aménagements pouvant être prévus, en particulier sur le secteur de Picotis qui bénéficie d'une autorisation de construire. L'aménagement de cette zone pourra s'étendre au maximum sur 9 ans. A noter qu'aucun échéance spécifique n'a été défini concernant l'aménagement du Vallon de Griffoul en raison de difficultés rencontrées.
- et **encadre les possibilités d'aménagement** aux travers d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : des schéma d'aménagement ont ainsi été dessinés sur l'ensemble des secteurs destinées à être ouvert à l'urbanisation court terme. Cette mesure concerne tant les secteurs à vocation d'habitat que d'activités . A noter que seuls les secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3 et AUE implantés sur la partie Est de Narcissou n'ont pas fait l'objet d'OAP. Ces derniers sont sous le coup d'une servitude de projet, dans l'attente des conclusions de l'étude opérationnelle réalisée sur la zone. Les conditions d'aménagement seront définies ultérieurement, lors de leur ouverture à l'urbanisation.



Ouverture à l'urbanisation à court-moyen terme	Ouverture à l'urbanisation à moyen-long terme
■ Habitat	■ Habitat
■ Equipements	■ Equipements
■ Activités	■ Activités

2.2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS

Localisation des secteurs soumis à OAP



2.2.1 SITE DE SAINTE-CATHERINE

Le site de l'OAP Sainte-Catherine représente une surface d'environ 5 ha, dont 1,26 ha en zone à urbaniser AU4.

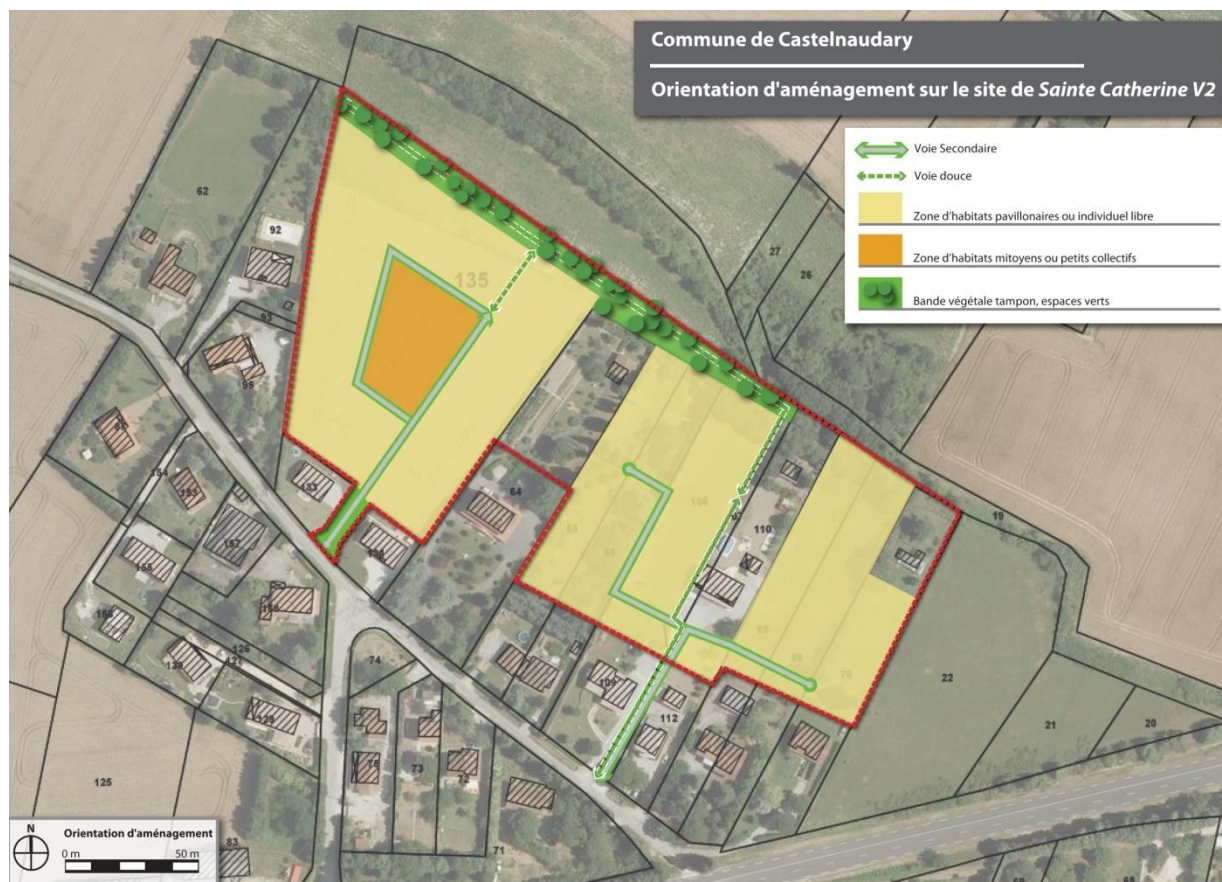
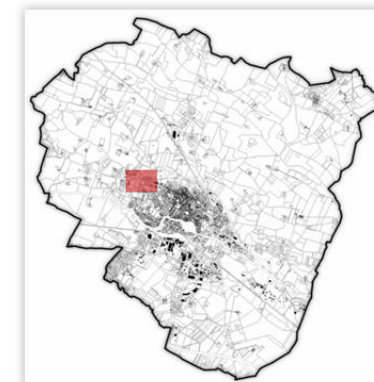
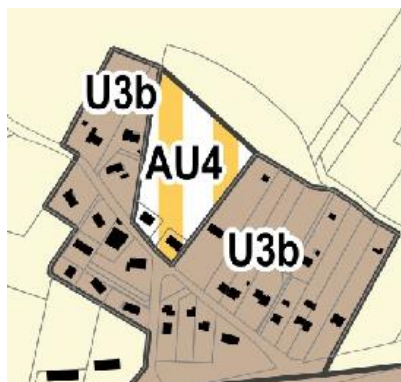
L'objectif de l'OAP est d'assurer l'intégration du nouveau quartier résidentiel en AU4 avec le tissu urbain existant, tout en gérant les friches entre l'urbanisation et la zone agricole A au Nord. L'OAP permet également la densification du tissu existant à l'Est de l'OAP.

Le maillage viaire est organisé de façon à limiter le nombre d'accès sur la voie existante. En ce sens, il prend la forme d'un bouclage en zone AU4 et de deux voies en impasses à l'Est du secteur. La desserte est complétée par un maillage de cheminements doux permettant le désenclavement Nord du site de l'OAP. Un cheminement doux, au sein de la bande végétale Nord du site permet d'assurer la liaison entre les deux secteurs de développement résidentiel.

Parallèlement, l'OAP poursuit un objectif de **proposer plusieurs formes d'habitat sur le secteur afin d'assurer une mixité des formes urbaines** par des densités différentes. Ainsi, le PLU projette le développement d'habitations de type pavillonnaire sur les zones extérieures du site et à l'Est, et d'un habitat collectif au centre de l'opération en AU4.

Enfin l'OAP assure une gestion qualitative des franges Nord du site, par un espace tampon vert, arboré, accueillant un cheminement doux, jouant le rôle d'espace tampon entre l'urbanisation et les espaces agricoles.

Les espaces plantés seront de préférence constitués de préférence d'**essences locales**.



2.2.2. SITE DE GRIFFOUL

Le site de l'OAP Griffoul représente une surface d'environ 19 ha et vise à encadrer la réalisation des opérations d'aménagement à venir et **initialement prévues dans le cadre d'une ZAC**.

L'objectif de l'OAP est d'assurer l'intégration du nouveau quartier résidentiel avec le tissu urbain existant, tout s'assurant du bon traitement des lisières avec les espaces agricoles. Le schéma d'aménagement assure une gestion qualitative des franges du site, en prévoyant la réalisation d'espaces verts arborés entre l'urbanisation et les espaces agricoles. Ces aménagements seront favorables à la bonne infiltration des eaux de ruissellements, dont la prise en charge sera garantie par des ouvrages de rétention.

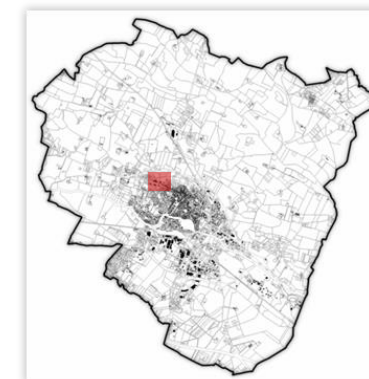
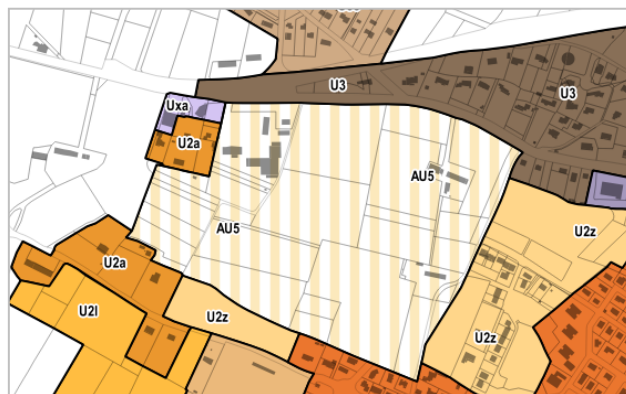
Le maillage viare propose une desserte du site à partir des voies existantes. Au Nord, un accès sécurisé par l'aménagement d'un giratoire sera aménagé. Aussi, la desserte interne forme une **boucle** afin de desservir l'ensemble de la zone et d'**éviter les impasses**. La desserte est complétée par un maillage de cheminements doux en accompagnement des voies. **Des allées promenades** sont ainsi proposées au sein des espaces verts aménagés afin **d'établir des liaisons** en direction des quartiers résidentiels périphériques et de promouvoir de nouveaux usages, mais également entre les différents espaces publics du quartier. Le maillage viare pourra intégrer **des pistes et bandes cyclables**, permettant de favoriser l'usage des modes de déplacements alternatif au « tout-voiture ». **L'aménagement végétal des voies est recommandé**, afin de donner des éléments de respiration aux rues. Aussi, les voies principales pourront se distinguer par la plantation de grands arbres, tandis que les voies secondaires, à échelle plus petite, peuvent être le lieu où des plantations le long des trottoirs viendront apporter cette ambiance végétale.

Les espaces plantés seront de préférence constitués de préférence d'**essences locales**.

Le schéma d'aménagement propose également **plusieurs formes d'habitat sur le secteur afin d'assurer une mixité des formes urbaines**. Ainsi, le PLU projette le développement d'habitations sous des tailles et des formes individuelles, collectives et semi-collectives, mais également la réalisation de commerces, d'équipements et de services.

Aucune obligation en matière de **production de logements sociaux** n'est fixée sur la zone, le foncier n'étant pas de domanialité publique. Toutefois, la présence de logements sociaux pourra être intégrée au programme de logements défini ultérieurement.

Il est préconisé, dans le cadre des nouvelles constructions, de mettre en place des installations **favorisant la performance énergétique**, comme par la mise en place de panneaux solaire thermiques et solaires photovoltaïques.



2.2.3. SITE DE PICOTIS

Le site de Picotis correspond à un classement zones **AU4 et AU0** au plan de zonage. D'une superficie de **11 ha**, il a vocation à accueillir un **développement résidentiel**.

Afin de permettre une ouverture progressive de la zone AU4, l'aménagement de la zone AUE4 pourra être effectué dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, divisée en deux ou trois tranches successives échelonnées sur une période d'environ 9 ans.

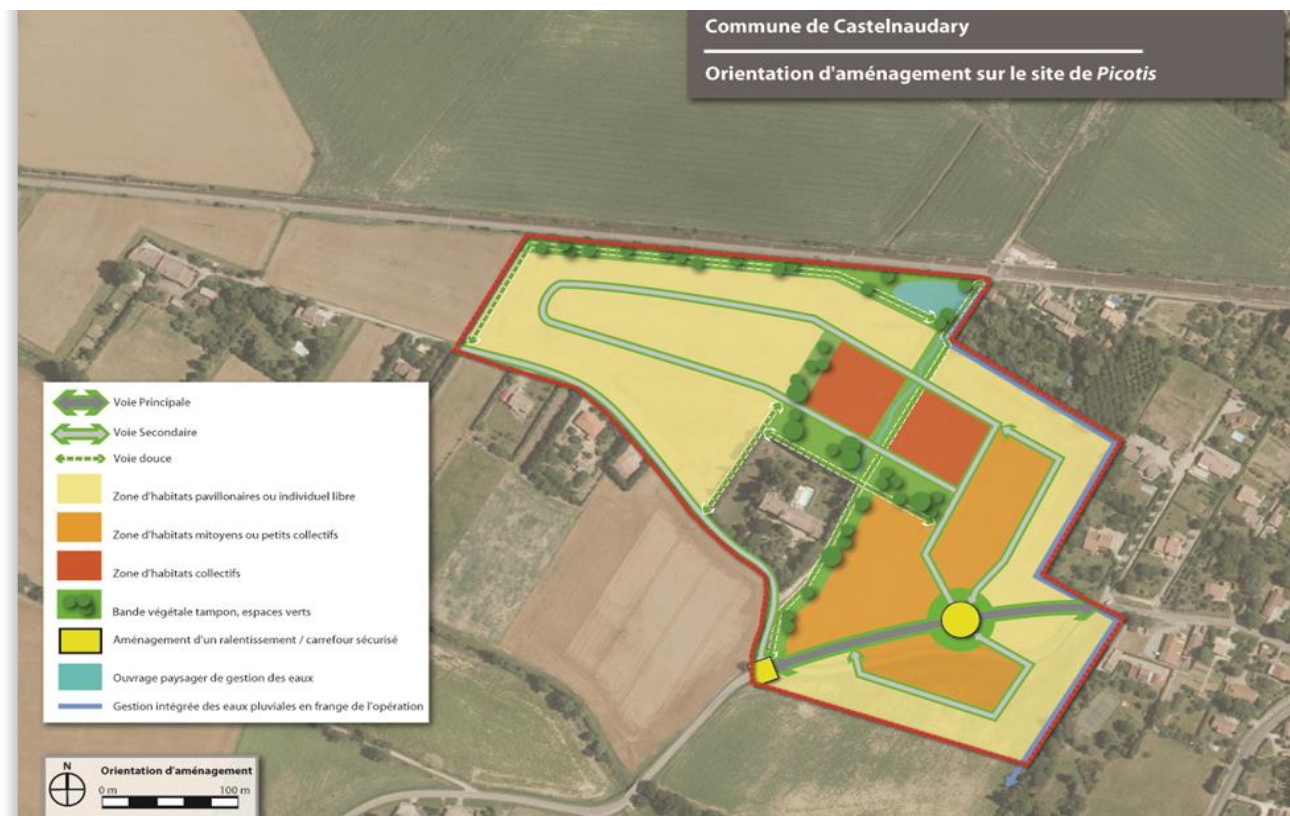
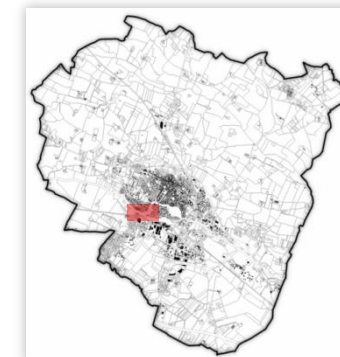
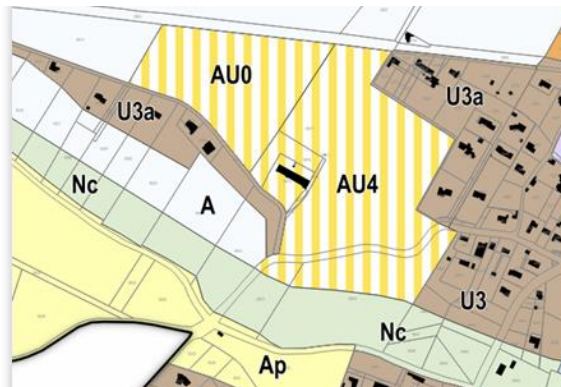
L'OAP assure une desserte du site à partir d'une voirie principale, **reposant sur un axe existant**, avec un accès sécurisé par l'aménagement d'un carrefour. La desserte interne est organisée sous la forme de bouclages afin de desservir l'ensemble de la zone et d'**éviter les impasses**.

L'aménagement du site repose sur l'**aménagement d'un espace vert central**, desservis par des liaisons douces permettant un lien avec l'ensemble de l'opération. Ces aménagements permettent notamment de **garantir une bonne intégration paysagère du secteur de développement**, situé en limite de l'urbanisation.

Les espaces plantés seront de préférence constitués de préférence d'**essences locales**.

Le PLU prévoit sur ce site le **développement de formes urbaines variées**, du plus dense depuis le centre (collectif) au moins dense en franges extérieures du site (habitat pavillonnaire).

L'OAP intègre également **une gestion des eaux de pluies en frange de l'opération**.

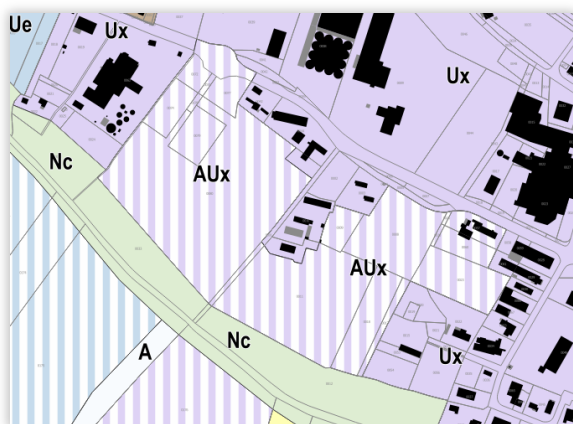
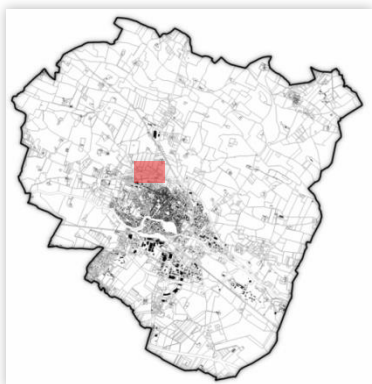


2.2.4. SITE DE LOUDES

Le site de Loudes (**AUx**) est un secteur de développement à **vocation économique**, d'une superficie de **16 ha**. Ce site est concerné par le **projet de voie ferrée**, qui coupe l'opération en deux. L'objectif principal de l'OAP est de définir l'organisation du site, en lien avec les projets environnants. Ainsi, le projet de voie ferrée induit d'**aménagement une traversée de la voie** afin de desservir l'ensemble de l'opération. De plus, situé au Nord du projet d'implantation du campus lycéen (lycées déjà réalisés), le site doit garantir un accès à l'équipement depuis le rond-point situé au Nord-ouest.

Le second enjeu de l'OAP concerne la **limitation des nuisances liées au passage de la voie ferrée**. Ainsi, les orientations proposées définissent l'aménagement de **zones tampon végétalisées** de part et d'autre de la voie ferrée, mais également en limite Sud de l'opération.

Les espaces plantés seront de préférence constitués de préférence d'**essences locales**.



2.2.5. SITE DE NARCISSOU

Ce secteur d'OAP est constitué de trois ensembles classés **AU1, AU2 et AU3** au plan de zonage, d'une superficie totale d'environ **7ha**, principalement à **vocation résidentielle**. A noter qu'une emprise dédiée à la réalisation d'équipements publics est également réservée.

L'objectif est de permettre la réalisation de nouveaux quartiers résidentiels, dans le cadre d'un **réaménagement d'ensemble** du secteur de Narcissou.

A cet égard, un travail sur les formes urbaines a été réalisé. Il a conduit à privilégier la réalisation de logements individuels aux contacts des tissus existants, et de réserver des emprises aux opérations mixtes aux abords des équipements publics (logements mitoyens, semi-collectifs, etc.).

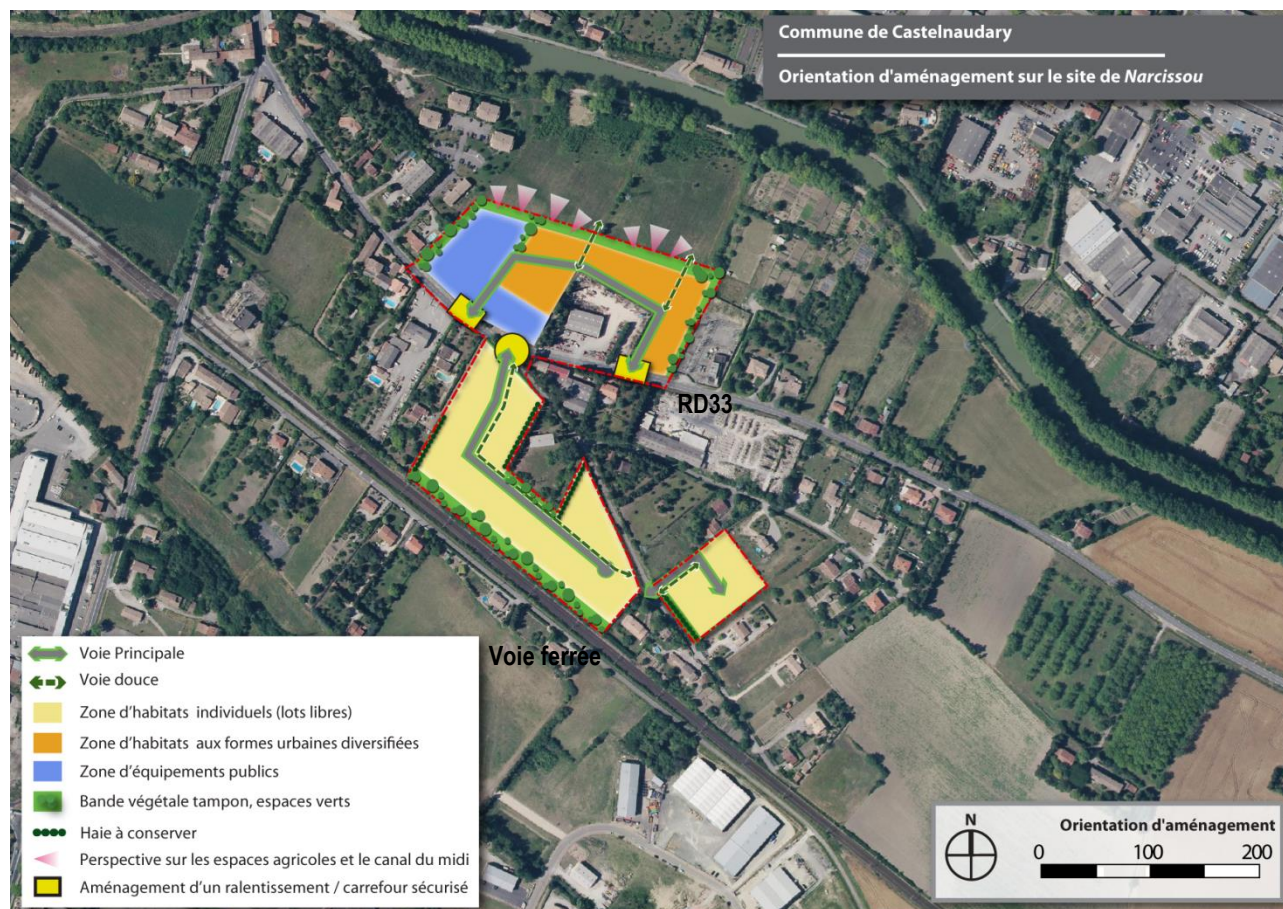
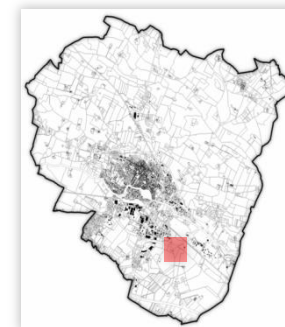
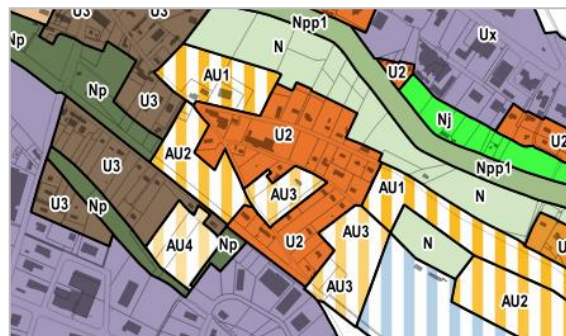
Par ailleurs, le schéma d'aménagement propose d'optimiser la desserte des futurs quartiers, en s'appuyant sur le réseau de voiries existant. Il prévoit la réalisation d'une desserte interne optimale en proposant, dans la plupart des cas, **la réalisation de voies sans impasse**.

Afin d'assurer la mise en sécurité des accès jugés à risque, plusieurs carrefours seront réalisés le long de la route de Pexiora (RD33).

Les voies de desserte seront accompagnées de **cheminements piétons sécurisés afin d'inciter au développement des mobilités douces**. Cet objectif est renforcé par la **création de voies douces assurant le désenclavement du site**, en proposant des itinéraires en direction des quartiers périphériques et du canal du Midi.

Afin de tenir compte de la qualité des paysages en présence, **un traitement spécifique des lisières est prévu**. Ces dernières devront faire l'objet de plantation, tout en préservant les vues et ouvertures sur canal du midi. Ces aménagements permettront aux abords de la voie ferrée de constituer des écrans « sonores » et de ce fait, limiter l'exposition des personnes aux nuisances ferroviaires.

Les espaces plantés seront de préférence constitués de préférence d'**essences locales**.



2.2.6. SITE DU CHEMIN D'EN TOURRE

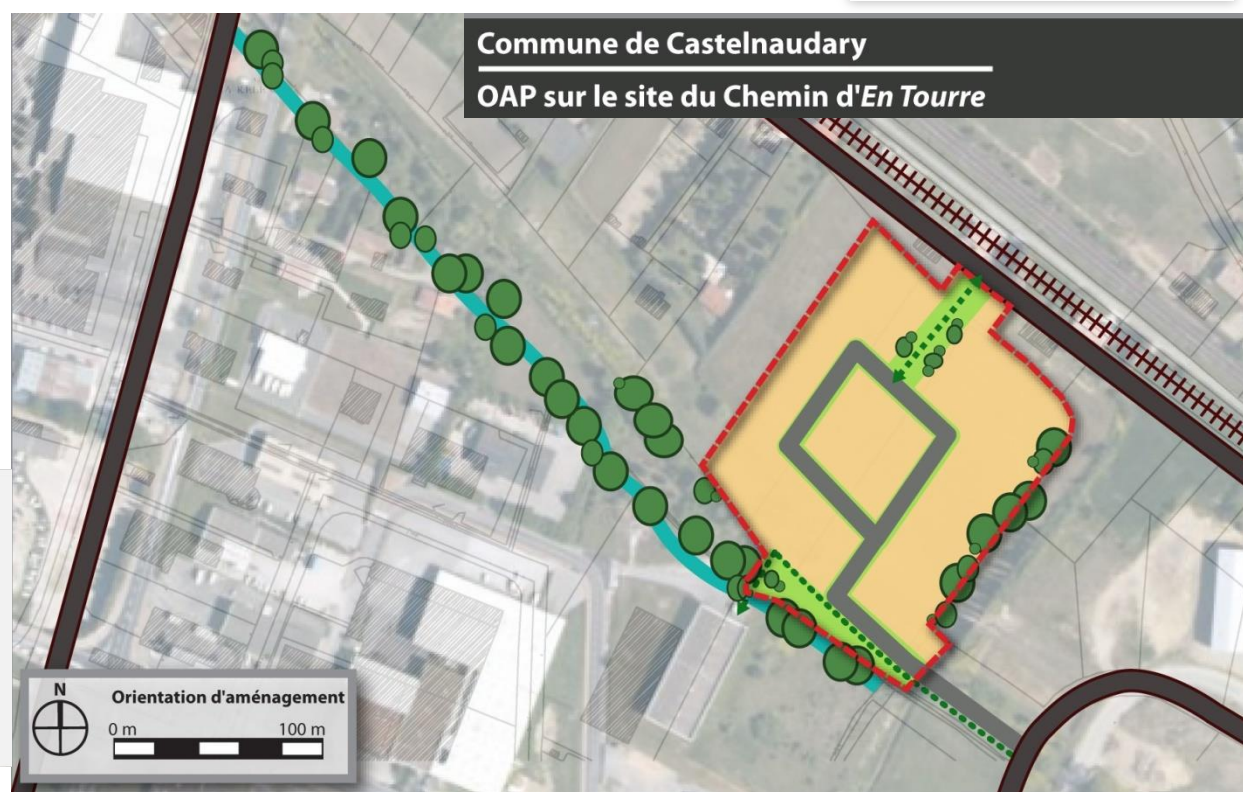
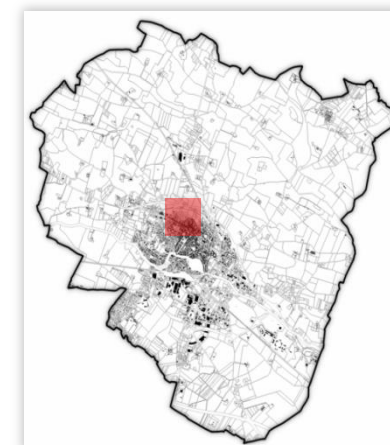
Ce secteur d'OAP est un secteur de développement classé **AU4** au plan de zonage, d'une superficie d'environ **1,86 ha**, à **vocation résidentielle**.








L'objectif est de proposer le développement d'un nouveau quartier résidentiel.

En termes d'accessibilité, l'OAP préconise **la recherche d'une desserte optimale des futures parcelles par la mise en place d'une voirie sans impasse** se connectant à l'existant. L'aménagement des voies de desserte doit s'accompagner de **cheminements piétons sécurisés afin d'inciter au développement des mobilités douces**. Cet objectif est renforcé par la **création de voies douces assurant le désenclavement du site** par le Nord et par le Sud. Cette « coulée verte » s'accompagne d'espaces verts et de boisements en frange Est du secteur, formant une continuité avec la zone verte située au sud (ruisseau de l'Epanchoir), classée en zone naturelle au règlement graphique.

Les espaces plantés seront de préférence constitués de préférence d'**essences locales**.

L'OAP recherche **une approche bioclimatique des constructions grâce à l'implantation de la voie** qui permettra à l'ensemble des constructions de s'implanter en haut des parcelles, pour bénéficier d'une orientation sud-ouest/nord-est, garantissant un bon ensoleillement.



	Voirie existante		Voirie ferrée
	Espaces verts et fossé drainant existants		
	Voies de desserte à créer avec cheminements piétons		
	Cheminements piétons et cycles à créer		
	Espaces verts à aménager		
	Zones d'habitat		

2.2.7. SITE D'EN MATTO

Classé en zones **AU4** et **AUx2**, le site d'En Matto est concerné par une OAP. A **vocation résidentielle et économique**, il s'étend sur une superficie d'environ **9 ha**.

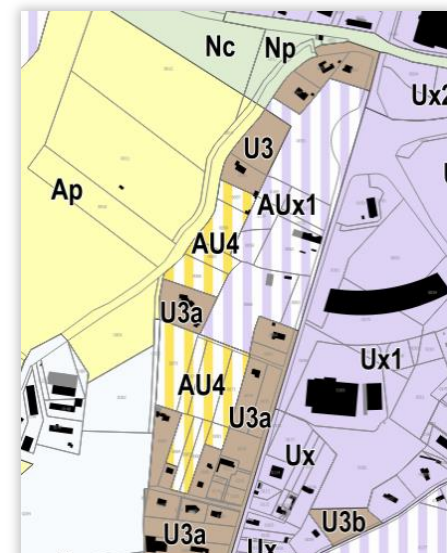
Le principal objectif de l'OAP est d'**organiser un maillage viaire performant** par la mise en place de nouvelles voiries, hiérarchisées et clairement identifiables par des aménagements distincts. Ces voies se rattachent au réseau viaire existant par le giratoire d'En Matto. Au Sud du site, le schéma de principe préserve une possibilité d'extension de la voie, afin de ne pas multiplier les carrefours sur la D6 en cas de développement futur du Sud du site. De plus, afin de compléter la desserte du site, l'OAP prévoit l'**aménagement d'un système de cheminements doux** le long des voies nouvelles.

Le P.L.U. favorise **une mixité fonctionnelle au sein du site**, tout en évitant les nuisances, par la création d'un secteur réservé à l'implantation d'activités économiques au Nord, et la création d'un quartier résidentiel au Sud. Ces deux quartiers sont séparés par les nouvelles voies.

L'OAP préserve le patrimoine naturel et les paysages par le **maintien du tissu bocager aux abords du ruisseau de la Pommelle** (en limite Ouest du site) et la **mise en place d'espaces verts de qualité aux abords de la route départementale** (jouant également un effet « vitrine » pour les activités).

Les espaces plantés seront de préférence constitués de préférence d'**essences locales**.

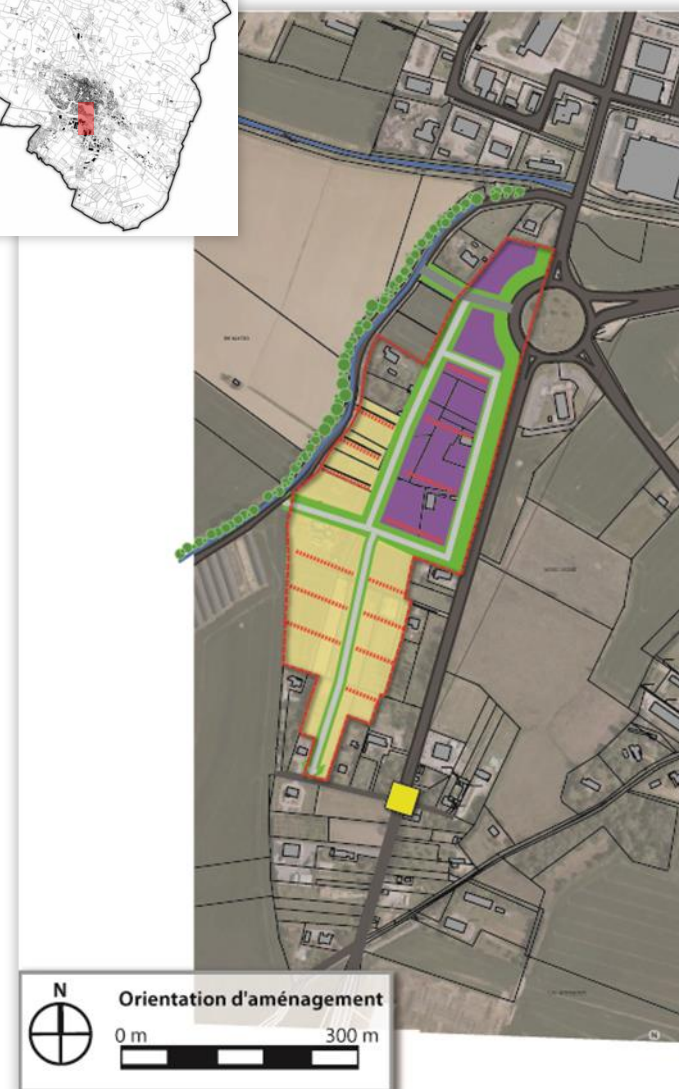
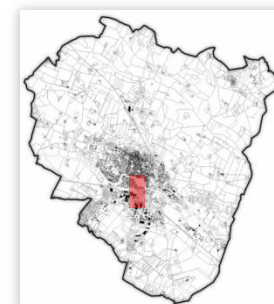
Enfin, le schéma d'aménagement proposé recherche une **approche bioclimatique** des constructions par la mise en place de principes d'implantations permettant de bénéficier d'un maximum d'ensoleillement.



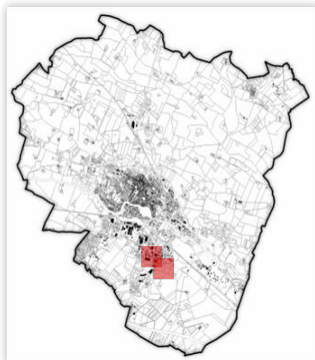
Commune de Castelnaudary

Orientation d'aménagement sur le site d'en Matto

-  Maintien du tissu bocager existant comme marque de la limite à l'urbanisation, réserve de biodiversité, écran contre le vent.
-  Secteurs dédiés à l'accueil d'activités.
-  Secteurs dédiés à l'accueil d'habitats et favorisant la mixité des formes urbaines entre maisons individuelles et logements intermédiaires.
-  Secteurs dédiés à la création d'espaces verts de qualité intégrant un système de gestion des eaux pluviales, des cheminements doux. Les platanes le long de la route de Mirepoix devront être conservés, d'autres seront replantés.
-  Voiries principales devant accueillir différents types de circulation et des aménagements paysagers.
-  Voiries secondaires devant privilégier la voirie partagée.
-  Implantation est-ouest des constructions perpendiculaires aux axes de circulation et permettant un meilleur ensoleillement des constructions.
-  Zones d'habitats pavillonnaires ou individuels libres
-  Aménagement d'un ralentissement / carrefour sécurisé



2.2.8. SITE DE MERIC



Cette OAP concerne deux secteurs de développement à **vocation économique** classés au plan de zonage **AUx et AUx1** au nord et **AUx** au sud. Les sites représentent une superficie totale d'environ **23,9 ha**.

Ce site est dédié à l'accueil d'activités. La desserte du secteur doit être performante et permettre la circulation potentielle de poids lourds. Afin de **sécuriser les entrées du site**, l'OAP prévoit l'**aménagement de carrefours sécurisés** imposant un ralentissement de la circulation. La desserte du site recherche à **éviter la formation d'impasses et d'aires de retournement**. La limite Nord, le long de la RD6313 est aménagée par un cheminement doux arboré, venant rejoindre l'espace arboré, à proximité du giratoire.

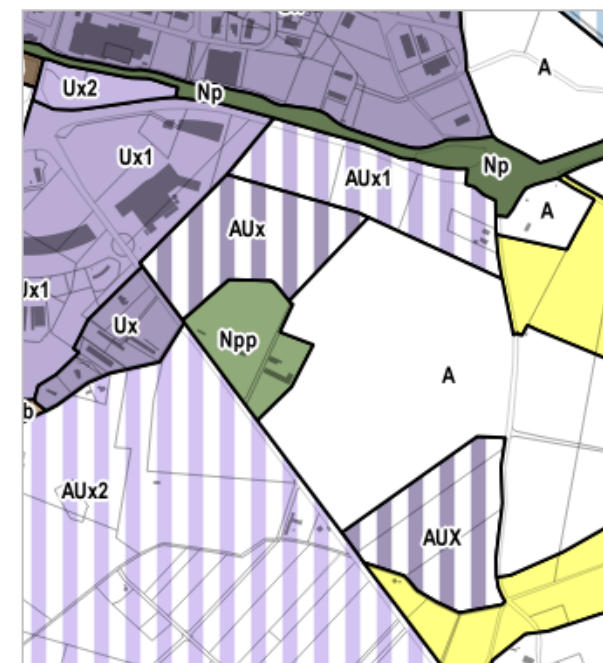


En limite de zone, bordant des espaces agricoles, **une bande végétale vient s'implanter, jouant le rôle d'une zone tampon**, aménagée en espaces verts.

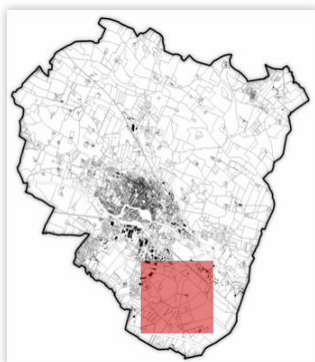
Les **voiries principales sont végétalisées** par l'aménagement d'arbres et de parterres le long des trottoirs afin de conserver une ambiance arborée au site.

Bordant le giratoire, à l'Est du site, un espace paysager d'environ 2,5 ha permet de donner un souffle vert en entrée de zone d'activités, desservi par un cheminement doux bordant la partie Nord de la zone d'activités.

Les espaces plantés seront de préférence constitués de préférence d'**essences locales** (cf. « recommandations applicables au sein des orientations d'aménagement et de programmation » p13).

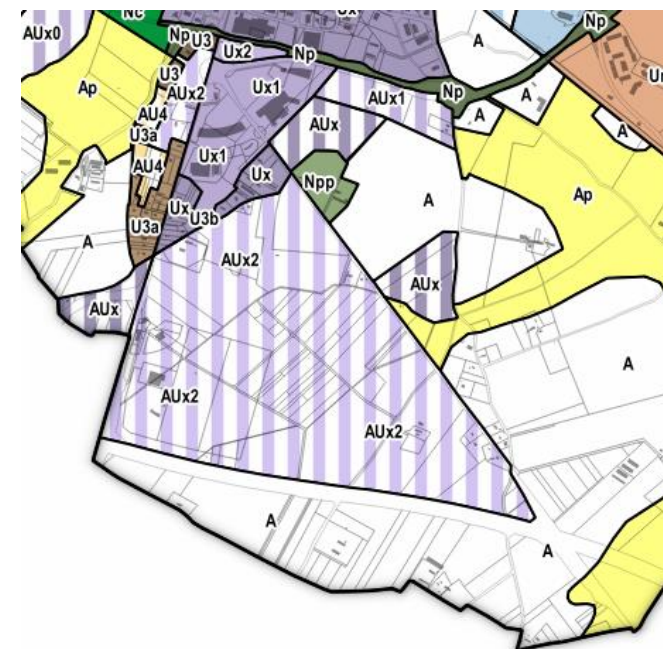
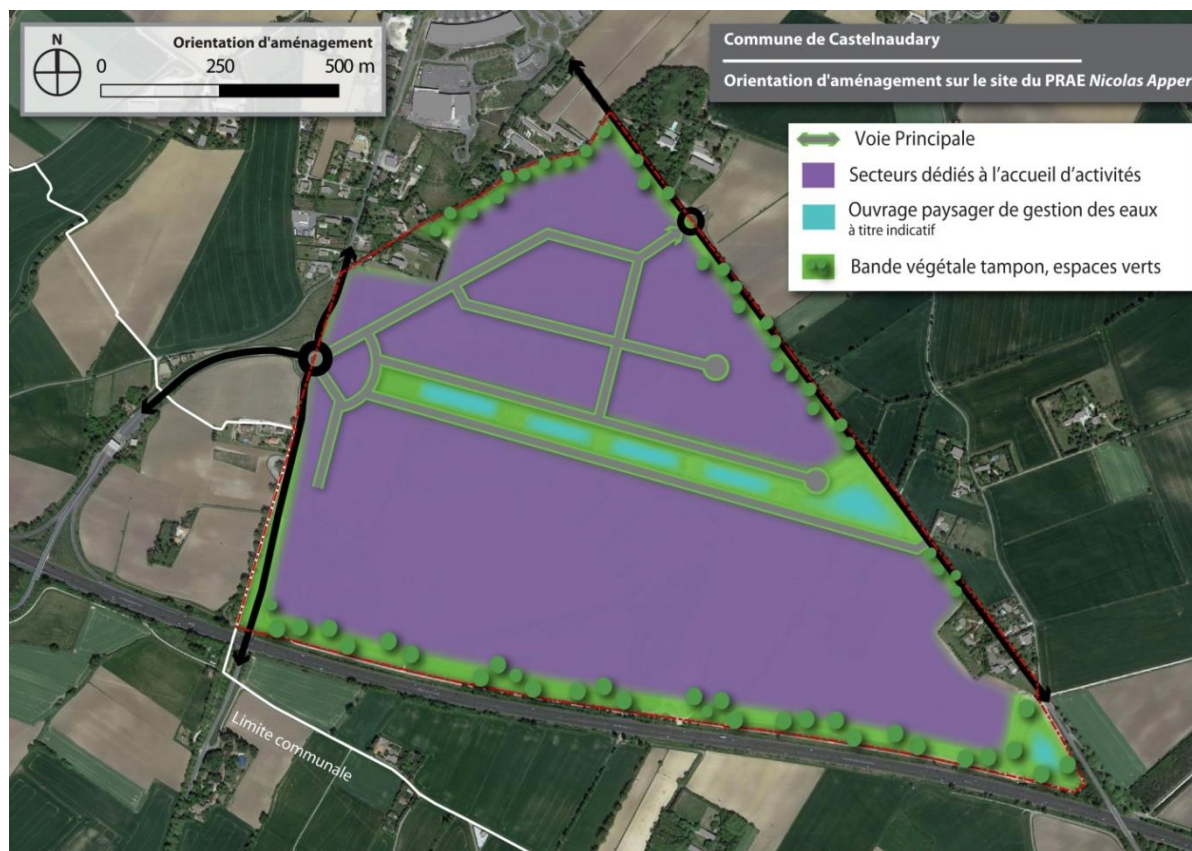


2.2.9 SITE DE PRAE NICOLAS APPERT



Cette OAP concerne le secteur de développement à **vocation économique** classés au plan de zonage **AUx2**. L'OAP couvre les emprises du Parc Régional d'Activités économique de Castelnaudary d'une superficie totale de 133 ha. Pour mémoire, la Région a lancé le début des travaux d'aménagement du parc en juin 2009. Après l'implantation d'un hôtel, d'un restaurant et d'une aire pour poids lourds, le site est en passe d'accueillir une nouvelle activité. Les travaux nécessaires à l'implantation de la SOCAMIL, une centrale d'achats du groupe Leclerc, se termineront très prochainement induisant ainsi la création de plusieurs emplois.

Cette OAP s'inscrit dans la continuité des orientations de projet initialement définies. Ainsi, celle-ci propose un principe de desserte, **reposant sur les voiries et carrefours d'ores-et-déjà aménagés et sécurisés**. Conformément au projet d'aménagement de la zone, les voiries principales devront être végétalisées par l'aménagement d'arbres et de parterres le long des trottoirs afin de proposer une ambiance arborée sur site. De plus, en limite de zone, des **bandes végétales sont préconisées, jouant le rôle d'une zone tampon**, aménagée en espaces verts. Les espaces plantés seront de préférence constitués de préférence d'**essences locales** établies le cas échéant, en cohérence « recommandations applicables au sein des orientations d'aménagement et de programmation » (cf.p15).



3. JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

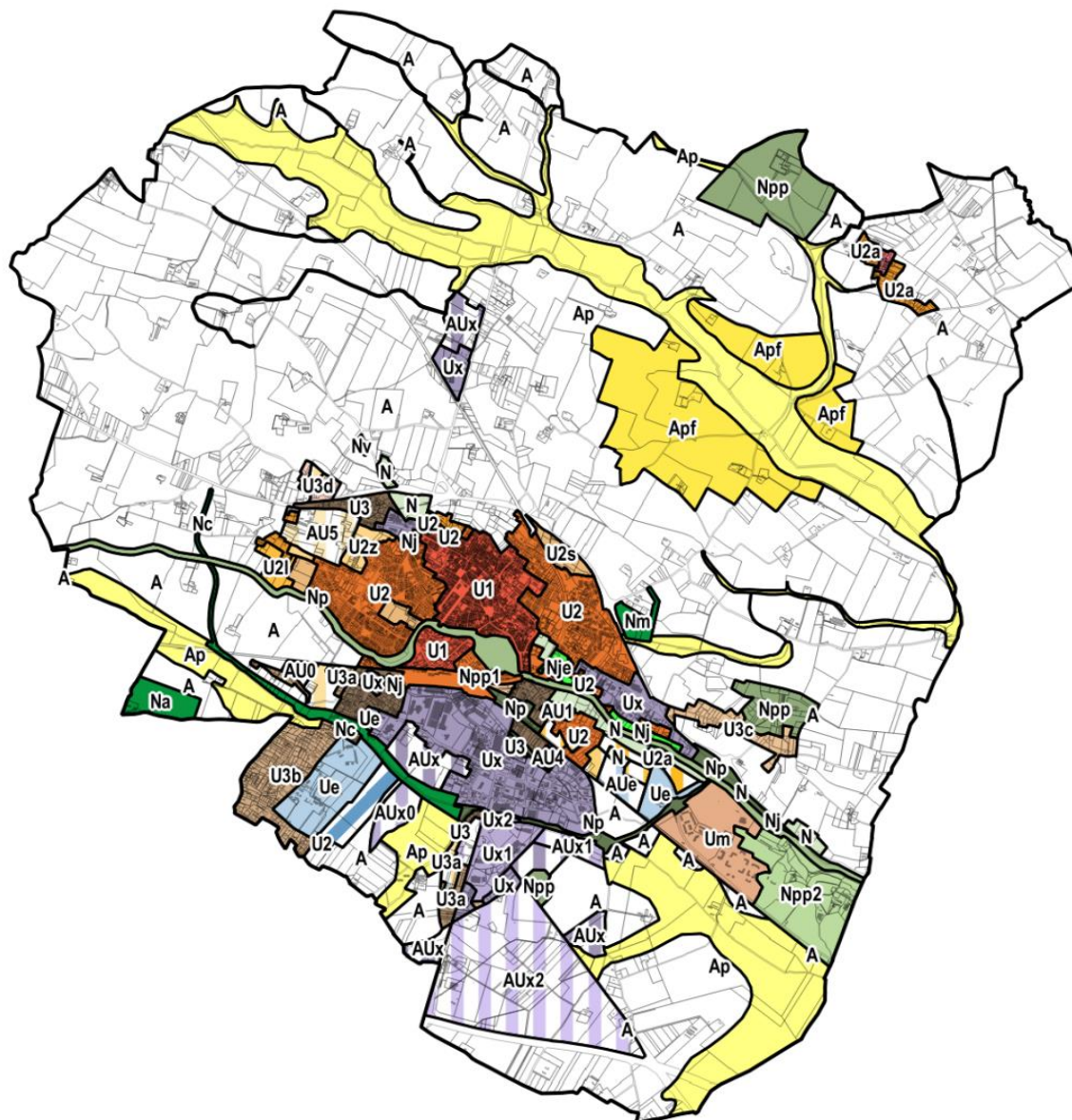
3.1. LES ZONES DU P.L.U.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme, dont la traduction spatiale est graphiquement représentée sur le plan de zonage, délimite différentes zones dans lesquelles les règles d'urbanisme diffèrent, afin s'assurer un développement cohérent et qualitatif de la commune, en accord avec les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il délimite également des secteurs au sein desquels s'appliquent des prescriptions, servitudes et réservations afin d'assurer la protection et la mise en valeur d'espaces patrimoniaux ou paysagers (éléments du patrimoine et du paysage), la préservation de boisements significatifs et de qualité (espaces boisés classés), la réservation d'emplacements pour l'aménagement d'ouvrages et équipements publics (emplacements réservés).

En vertu des dispositions de l'article R.151-17 du Code de l'Urbanisme, **le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.**

Le territoire de Castelnaudary est ainsi divisé en **quatre types zones**, lesquelles comprennent le cas échéant des secteurs et sous-secteurs dotés de dispositions particulières. Le règlement peut ainsi définir des règles applicables à l'ensemble d'une zone mais également distinguer des prescriptions entre plusieurs secteurs ou sous-secteurs au sein d'une même zone.



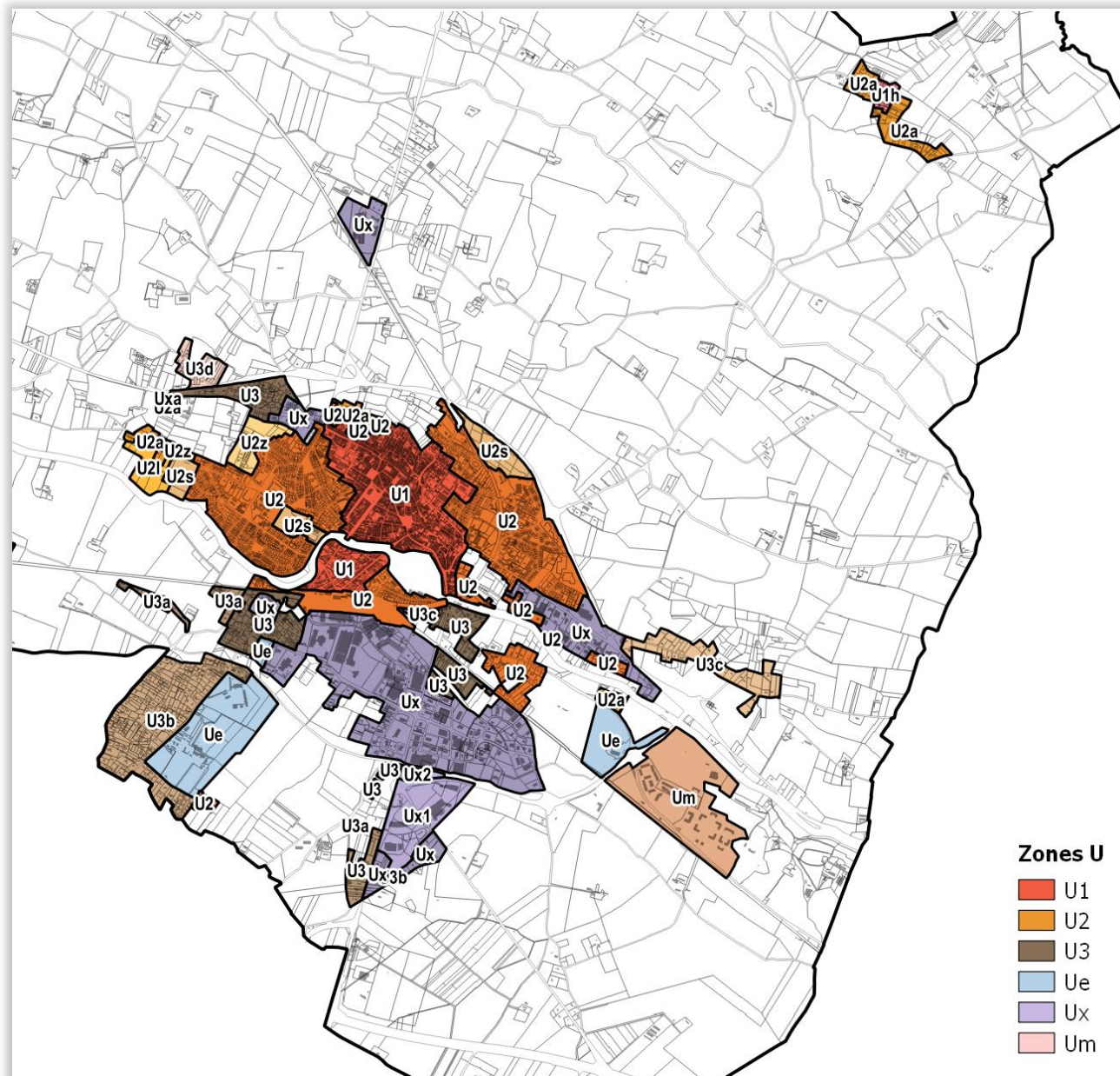
3.1.1. LES ZONES URBAINES U

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Article R.151-18 du Code de l'urbanisme.

Au total, les zones urbaines du PLU représentent 651,5 ha, soit 13% de la superficie de la commune de Castelnaudary.

Les zones urbaines, à vocation d'habitat, d'équipements et d'activités correspondent à des secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Pour la commune de Castelnaudary, le règlement et sa traduction graphique (plan de zonage) distinguent cinq secteurs en zone urbaine U, en fonction de morphologie urbaine des espaces bâtis et de leur vocation.



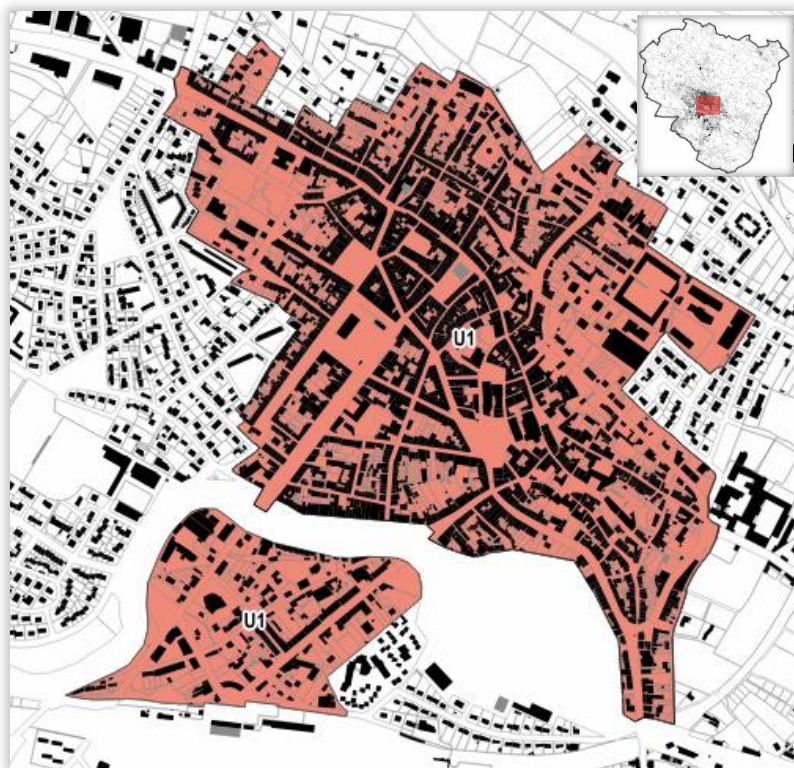
LA ZONE URBAINE U1 : CENTRES ANCIENS A VOCATION MIXTE

La zone U1 correspond au centre ancien à vocation mixte d'habitat, de service et de commerces, et d'équipements. Zone desservie par les réseaux, il s'agit du centre à la fois historique et fonctionnel de Castelnaudary. La délimitation de cette zone permet d'afficher la vocation centrale de ces espaces urbains et d'y associer un règlement adapté. En effet, la zone U1 se caractérise par des **formes urbaines denses et anciennes qui nécessitent des règles spécifiques** afin d'assurer la préservation du bâti existant et la bonne intégration des futures constructions. Il s'agit principalement d'un habitat aggloméré, implanté à l'alignement des voies.

Le secteur U1h correspond au hameau ancien des Crozes et vise à une moindre densité de construction qu'au niveau du bourg de Castelnaudary en raison de l'absence d'assainissement collectif.

Cette zone permet également de **prendre en compte la ZPPAUP** (également prise en compte par les zones U2 et U3) : en délimitant une zone propre au cœur historique de la commune, le PLU permet ainsi de définir des règles particulières et adaptées, notamment au niveau des articles 6, 7, 10 et 1, et de respecter l'identité urbaine et architecturale de ces espaces.

Les zones U1 représentent au total 77,9 ha, soit 1,6% de la surface de Castelnaudary. La quasi-totalité des espaces classés en secteur U1 (dont U1h) correspondent à des espaces bâtis. Néanmoins, l'analyse du potentiel bâtis au sein des espaces urbanisés menée au sein du PLU a permis d'identifier **un potentiel constructible résiduel de 0,3 ha**.



Zone U1 – Centre historique et fonctionnel de la commune



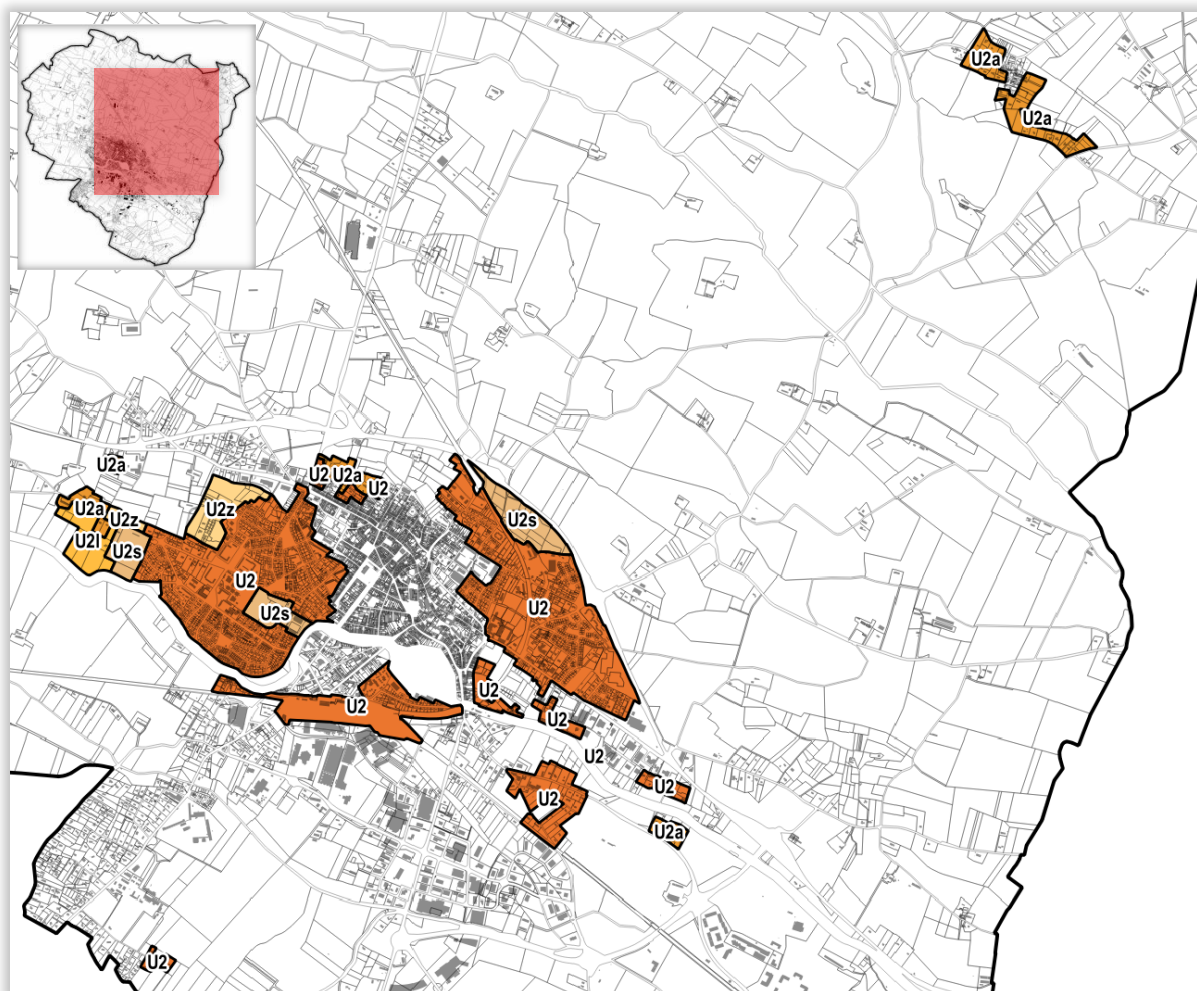
Zone U1h – Centre historique du hameau des Crozes

LA ZONE URBAINE U2 : ESPACES URBAINS PERIPHERIQUES AUX CENTRES

Les zones urbaines U2 correspondent aux **secteurs urbains périphériques des centres anciens** (de Castelnaudary et du hameau des Crozes), déjà urbanisés.

La zone U2 comporte **quatre sous-secteurs** afin de prendre en compte la vocation des différents espaces urbains (U2i, U2s et U2z à vocation particulière), mais également les problématiques d'assainissement (U2 et U2a).

Les zones U2, tous secteurs confondus, représentent **au total environ 204 ha, soit 4,3% de la surface communale** de Castelnaudary. Environ 84% de la zone (U2 et U2a) correspondent à des espaces urbains mixtes mais qui ont vocation à accueillir principalement des habitations.



Zone U2 – Secteurs urbains périphériques en continuité des centres urbains

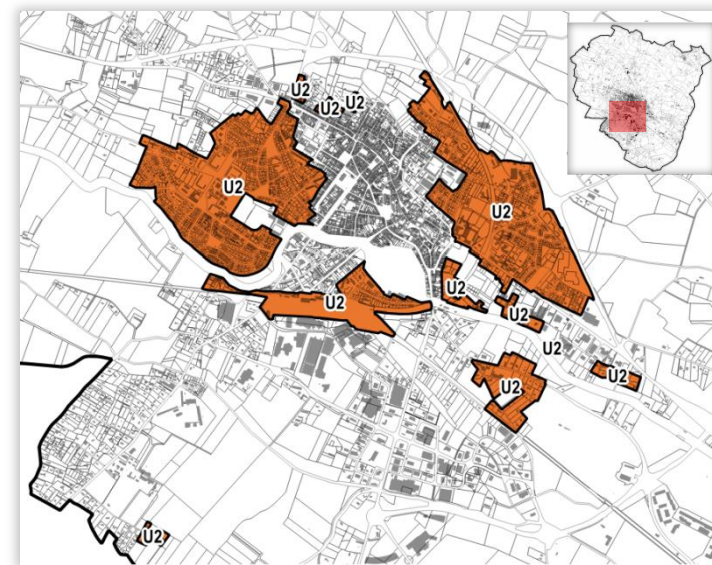
➔ **LES SECTEURS URBAINS U2 ET U2a : SECTEURS URBAINS MIXTES A VOCATION PRINCIPALEMENT RESIDENTIELLE**

Il s'agit d'une **zone urbaine d'habitat pavillonnaire groupé** qui se caractérise principalement par un **habitat mixte** qui correspond aux quartiers des Fontanilles, de l'Estambigou, de Perier, de la Gare et de Narcissou, ainsi qu'au hameau des Crozes. Cette zone U2 est également marquée par une mixité des fonctions urbaines. Sa délimitation permet également de **prendre en compte la ZPPAUP** (également prise en compte par les zones U1 et U3) : le PLU permet ainsi de définir des règles particulières et adaptées, notamment au niveau des articles 6, 7, 10 et 1, et de respecter l'identité urbaine et architecturale de ces espaces. Les zones U2 ont été définies au regard des préconisations du schéma directeur d'assainissement : **le règlement de Castelnaudary distingue en ce sens les secteurs U2 en assainissement collectif, des secteurs U2a en assainissement non collectif** (hameau des Crozes notamment). La distinction réglementaire entre les secteurs U2 et U2a concerne principalement l'article 4 du règlement (desserte par les réseaux).

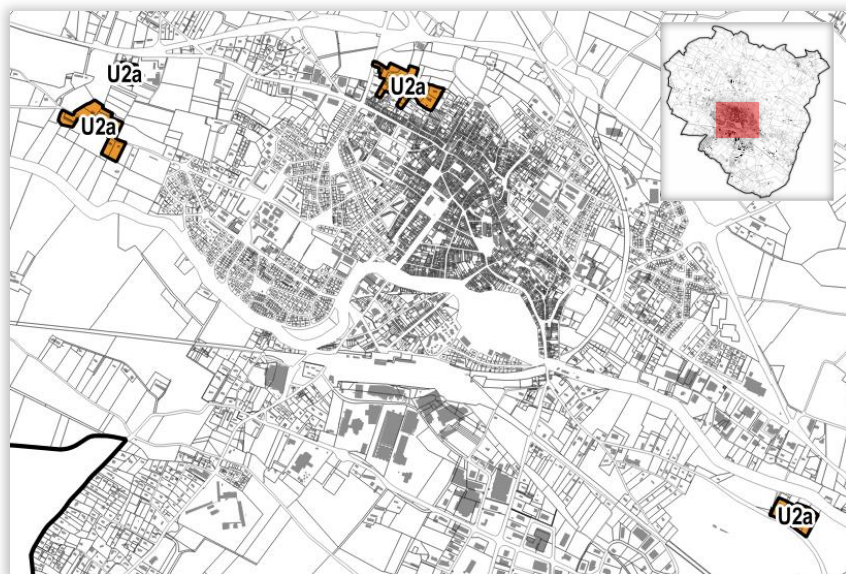
Les secteurs **U2** correspondent à la majeure partie des espaces urbanisés classés en zone U au plan de zonage avec **153,4 ha**, soit **3,2% de la surface communale**, 75,1% de la surface de la zone U2, et **plus d'un quart de la superficie des zones urbaines**.

Les **secteurs U2a** sont plus réduits et moins nombreux. Ils représentent **18,8 ha**, soit 0,4% de la surface communale. Leur délimitation permet donc notamment de préconiser **des règles spécifiques nécessaires dans des secteurs non desservis par l'assainissement collectif**, afin de prévenir et limiter les impacts sur l'environnement.

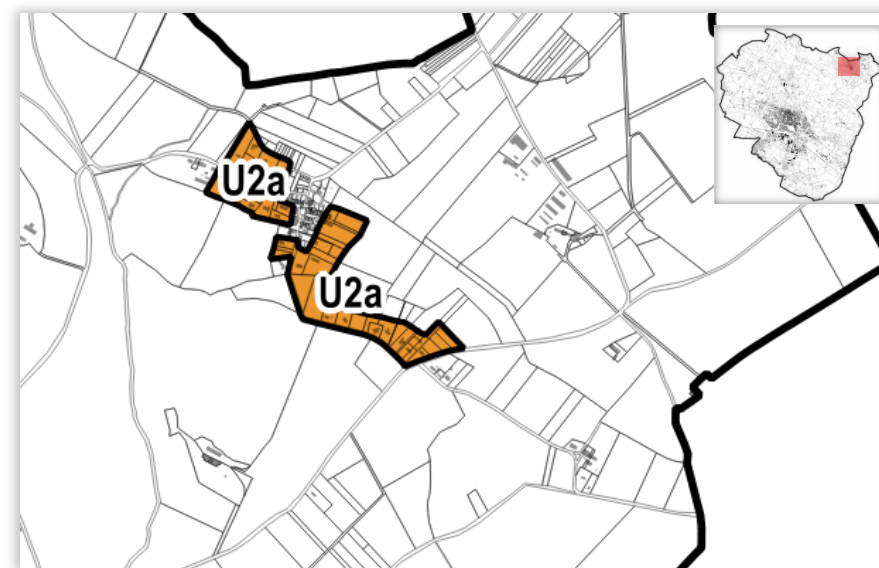
La majorité des espaces classés en secteurs U2 et U2a sont déjà bâtis. Néanmoins, **l'analyse du potentiel bâtis au sein des espaces urbanisés menée au sein du PLU a permis d'identifier un potentiel constructible de 4,5 ha au sein de ces secteurs** (soit 2,2% de la surface de la zone U2, tous secteurs confondus), dont 3,12 au sein du secteur U2 en assainissement collectif (soit 69,3% du potentiel constructible résiduel identifié en zone U2).



Secteurs U2 – Secteurs urbains périphériques mixtes en assainissement collectif



Secteurs U2a – Secteurs urbains périphériques à la ville centre en assainissement non collectif



Secteurs U2a – Secteurs urbains périphériques au hameau ancien des Crozes en assainissement non collectif

➤ LES SECTEURS URBAINS U2s : ZONE D'ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

Les **secteurs U2s** correspondent à des **espaces périphériques au centre ancien de Castelnaudary, à vocation d'équipements sportifs**, et déjà existants. Il correspond :

- 1 - au complexe sportif de Pierre de Coubertin situé au cœur du quartier résidentiel des Fontanilles ;
- 2 - au complexe de la Giraille localisé à l'Ouest du quartier du Périé en bordure du canal du Midi ;
- 3 - au complexe du Millénaire situé au Nord/Est sur les franges de la ville à proximité de la RD 6113. Ce dernier permet de rééquilibrer l'offre d'infrastructure sportive dans cette partie de la ville et permet de par sa taille, de nouvelles possibilités d'équipements sportifs.

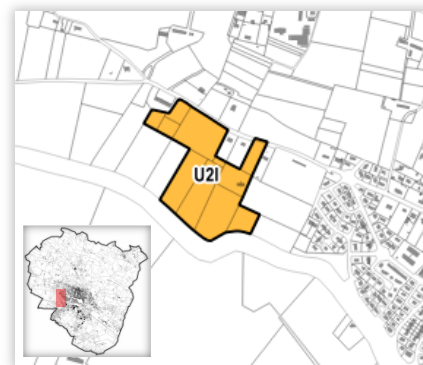
Les secteurs U2s représentent au total **16,6ha** soit 0,35% de la surface communale.



Secteurs U2s dédiés aux équipements sportifs

➤ LE SECTEUR URBAIN U2L : SECTEUR DU CAMPING ET DU STAND DE TIR

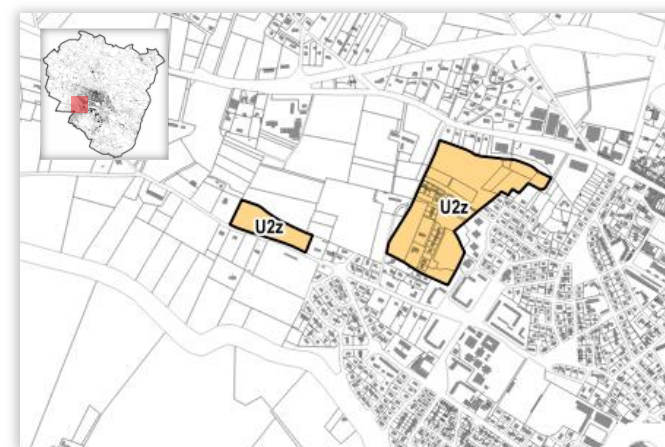
Le **secteur U2L** est réservé au **camping de la Giraille et au stand de tir Les Brunels** dans la zone d'activité d'EnTourre I, équipements existants situés en bordure du canal du Midi. Il s'étend sur une surface de **6,5 ha**, soit 0,14% de la surface communale et 1,2% de l'ensemble des zones urbaines.



Secteur U2L dédiés au camping et au stand de tir

➤ LES SECTEURS URBAINS U2z : SECTEUR URBAIN DE LA ZAC VALLONS DE GRIFFOUL

Les secteurs U2z correspondent aux **espaces déjà urbanisés dans la cadre de la réalisation de la ZAC de Vallons de Griffoul**. D'une surface totale de 8,8 ha, ces secteurs représentent 0,2% de la surface communale et 1,7% de l'ensemble des zones urbaines.



Secteurs U2z – ZAC Vallons de Griffoul

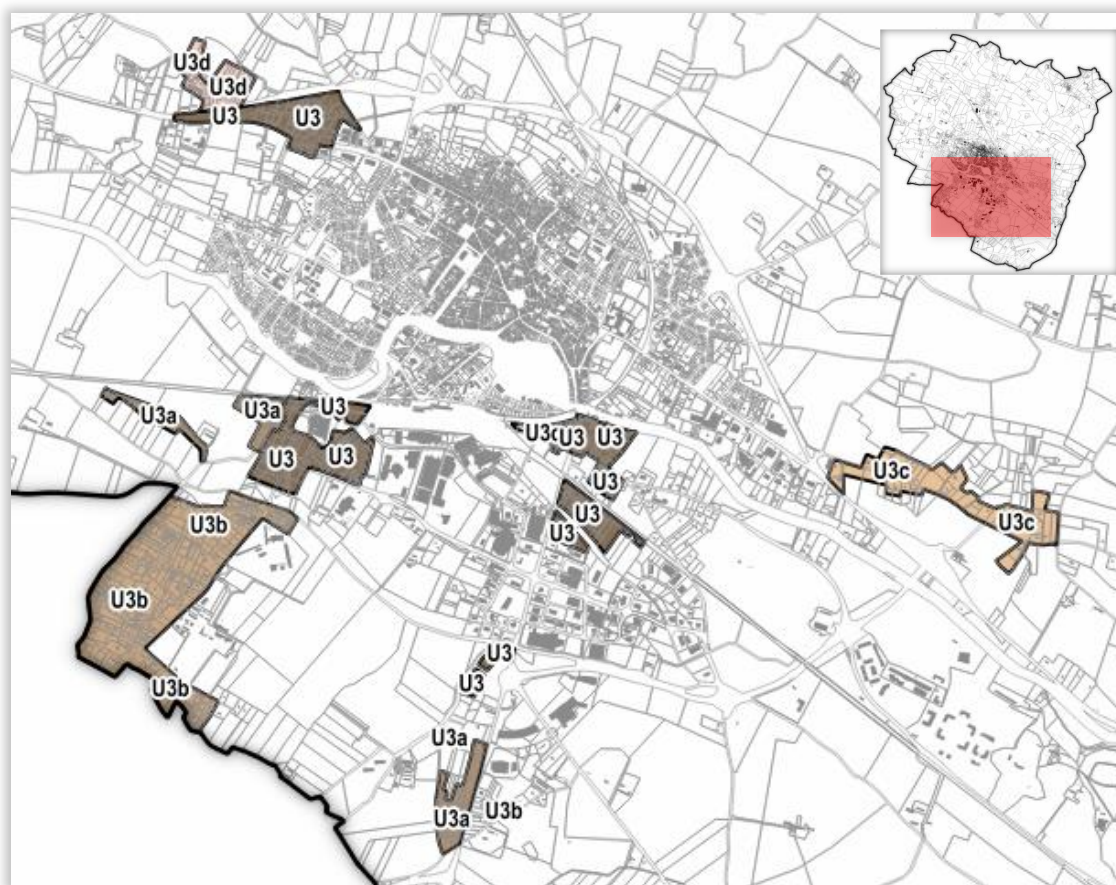
LA ZONE URBAINE U3 : SECTEURS D'HABITAT PAVILLONNAIRES A L'ECART DU CENTRE-VILLE

La zone U3 correspond aux **secteurs de développement urbains existants et discontinus**, composés principalement d'habitat pavillonnaire, **situés à l'écart du centre-ville** de Castelnaudary, dont notamment les quartiers de Sainte-Catherine, Picotis, d'En Touzet, d'En matto et de Sainte-Catherine, situés au-delà de la RD6113, et aux entrées de ville Sud.

La délimitation de cette zone permet également de **prendre en compte la ZPPAUP** (également prise en compte par les zones U1 et U2) : le PLU permet ainsi de définir des règles particulières et adaptées, notamment au niveau des articles 6, 7, 10 et 1, et de respecter l'identité urbaine et architecturale de ces espaces.

Au total, la zone U3 représente **115,2 ha**, soit 2,4% de la surface communale et **20,5% de l'ensemble des zones urbaines**. Elle se décline en **plusieurs secteurs** permettant de prendre en compte les secteurs non desservis par l'assainissement collectif (U3a) et ceux concernés par une densité plus faible (U3b, U3c et U3d).

La majorité des espaces classés en zone U3 sont déjà bâtis. Néanmoins, l'analyse du potentiel bâtis au sein des espaces urbanisés menée au sein du PLU a permis d'identifier **un potentiel constructible résiduel de 17,72 ha** : dont 17% en secteurs U3, 12,9% ha en secteurs U3a, et 70,2% (12,44 ha) en secteurs U3b, U3c et U3d116.1.



Zone U3 de développement urbain pavillonnaire à l'écart du centre urbain

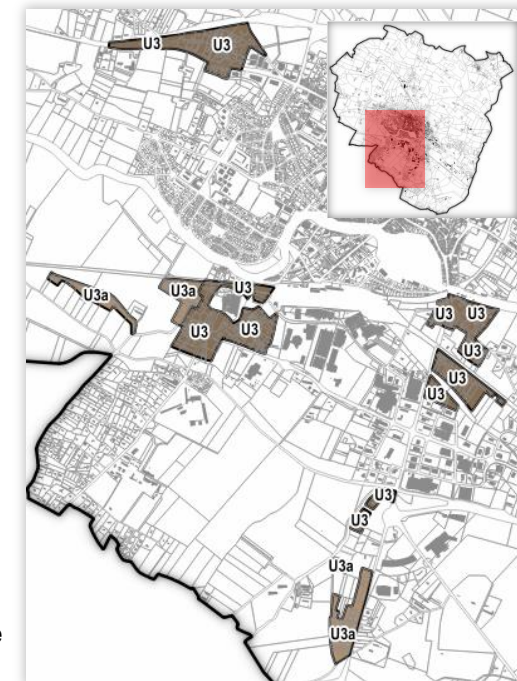
➤ LES SECTEURS URBAINS U3 ET U3A : ESPACES URBANISES EN ASSAINISSEMENT COLLECTIFS ET NON COLLECTIF

Les **secteurs U3 et U3a** ont été définies en accord avec les **préconisations du schéma directeur d'assainissement**. Les secteurs U3 correspondent aux espaces pavillonnaires en assainissement collectif, et les secteurs U3a ceux en assainissement non collectif. La distinction réglementaire entre ces secteurs concerne principalement l'article 4 du règlement (desserte par les réseaux). Leur délimitation permet donc notamment de préconiser des règles spécifiques nécessaires dans des secteurs non desservis par l'assainissement collectif, afin de prévenir et limiter les impacts sur l'environnement.

L'ensemble des secteurs U3 et U3a représente **50,2 ha** soit moins de la moitié de la surface de la zone U3 (43,3%).

Les secteurs U3 englobent une surface bâtie plus importante avec 38,4 ha, quand les secteurs U3a représentent 11,8 ha.

On notera qu'afin de desservir au mieux le quartier d'En Matto, plusieurs emplacements réservés ont été inscrits au document graphique pour élargir ou créer des voies.

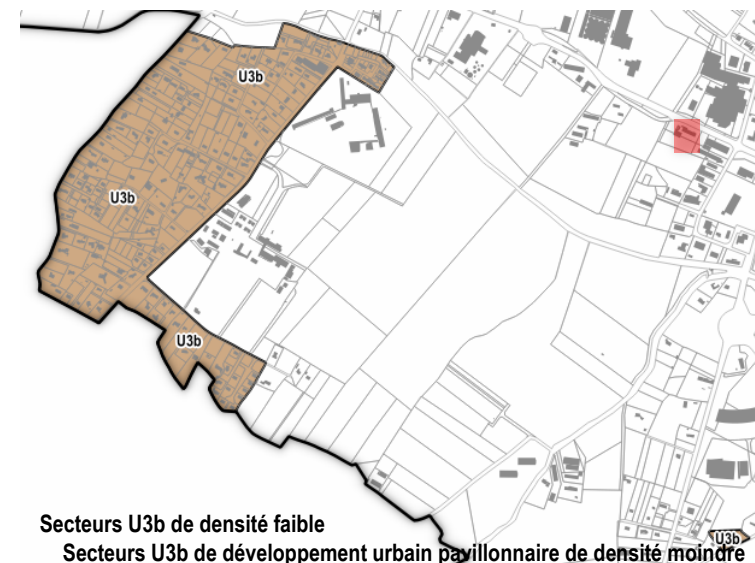


Secteurs U3 et U3a de développement urbain pavillonnaire

➤ LES SECTEURS URBAINS U3B : SECTEURS D'HABITAT DE FAIBLE DENSITE

Les secteurs **U3b** correspondent à des **secteurs de faible densité**, soit au quartier d'En Touzet et d'En Matto. En raison de **problèmes de desserte en eau potable et d'accessibilité** (réseau viaire non configuré pour accepter une forte densification des secteurs, d'où l'identification de plusieurs emplacements réservés, inscrits au document graphique pour élargir ou créer des voies), le règlement **limite l'emprise au sol** au sein de secteur, contrairement aux secteurs U3 et U3a.

Les secteurs U3b représentent **42,5 ha**. Il s'agit d'environ un tiers des espaces de la zone U3 (36,6%).



Secteurs U3b de densité faible
Secteurs U3b de développement urbain pavillonnaire de densité moindre

➤ LES SECTEURS URBAINS U3c : SECTEURS DE DENSITE LIMITEE

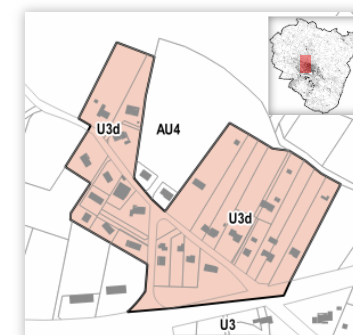
Les secteurs **U3c** représentent 16,8 ha et correspondent à des **secteurs d'habitat pavillonnaire périphérique, qui se sont développés à l'écart du centre-ville de Castelnaudary**, concernés par des **problèmes de desserte en eau potable et d'accessibilité** (réseau viaire non configuré pour accepter une forte densification des secteurs). La délimitation en U3c permet donc de prendre en compte cette problématique et d'identifier ces espaces comme des **secteurs de densité limitée** (plus faible qu'en secteurs U3b) : le règlement limite l'emprise au sol au sein de secteur, contrairement aux secteurs U3 et U3a, en limitant l'emprise au sol à 10% des terrains afin de limiter l'imperméabilisation des sols (quand les secteurs U3b sont limités à une emprise au sol de 20%). Il s'agit des quartiers du chemin du Président et de Pech Montmer.



Secteurs U3d de densité limitée

➤ LE SECTEUR URBAIN U3D : SECTEUR DE DENSITE MOINDRE

Le secteur U3d représente 5,7 ha, environ 5% de l'ensemble de la zone U3. Ce secteur représente l'espace urbaine d'habitat pavillonnaire périphérique du quartier de Sainte-Catherine, au Nord de la RD6113. Egalement concerné par des **problèmes de desserte en eau potable et d'accessibilité**, le réseau viaire n'est pas configuré pour accepter une forte densification de ce secteur. La définition du secteur U3d permet de prendre en compte cette problématique. Le secteur de Sainte-Catherine possède une emprise au sol des constructions relativement plus importante que dans le secteur U3c. Ainsi, la définition d'un secteur U3d permet d'adapter le règlement avec une emprise au sol des constructions supérieure, limitée à 40% du terrain.



Secteur U3d de densité moindre

LA ZONE URBAINE Ue : SECTEURS DEDIES AUX EQUIPEMENTS

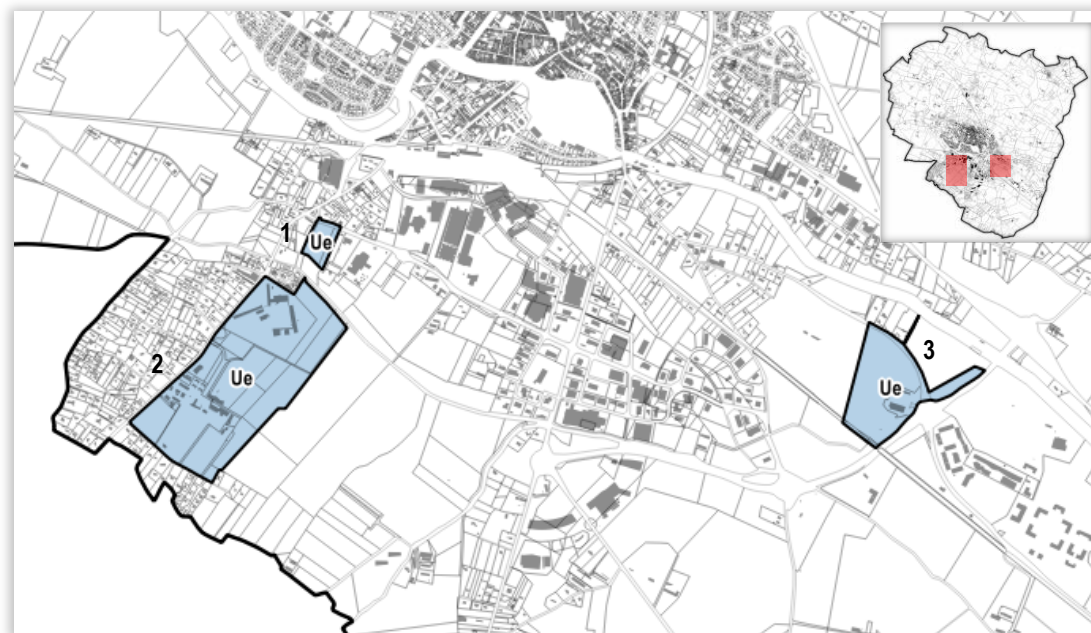
La zone urbaine **Ue** concerne deux secteurs d'une superficie totale de **45,7 ha**, soit 1% de la surface communale. Cette zone est **dédiée à des équipements publics et de loisirs**.

La zone UE compte trois sites :

1/ le Campus lycéen : implanté Sud –ouest du bourg, il accueille des infrastructures scolaire. Sa délimitation suit l'emprise des installations existantes ;

2/ le site d'enseignement secondaire, du lycée agricole et professionnel d'En Touzet : cette zone couvre l'intégralité des infrastructures existantes sur une superficie de près de 18,05 ha ;

3/ le site de Donadery, ayant vocation à accueillir des équipements publics dédiés à la culture et au tourisme, incluant parking et cheminement doux. L'autorisation de construire ayant d'ores-et-déjà été délivré, ce dernier sera prochainement aménagé. A ce titre le site a bénéficié d'un classement en zone urbaine afin de souligner sa nouvelle vocation.



Zones Ue à vocation d'équipements

LA ZONE URBAINE Um : SECTEUR RESERVE AUX INSTALLATIONS MILITAIRES

La zone **Um** est réservée aux installations militaires, en lien avec la caserne existante. En effet, la commune recense sur son territoire le site de la légion étrangère située à l'Ouest de la ville le long du Canal du Midi. Cet équipement requiert un **règlement spécifique** qui lui a été appliqué (articles 1, 6, 7 et 14) : destination des constructions de la zone réglementée, recul spécifique par rapport aux axes de voirie, recul vis-à-vis des limites séparatives spécifique en lien avec la sécurité du site.

La zone représente une superficie de **43,4 ha**, soit 0,9% du territoire communal. On notera l'intégralité de la zone, **est occupés par les installations militaires existantes**.



Zone Um à vocation d'équipements militaires

LA ZONE URBAINE Ux : SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE

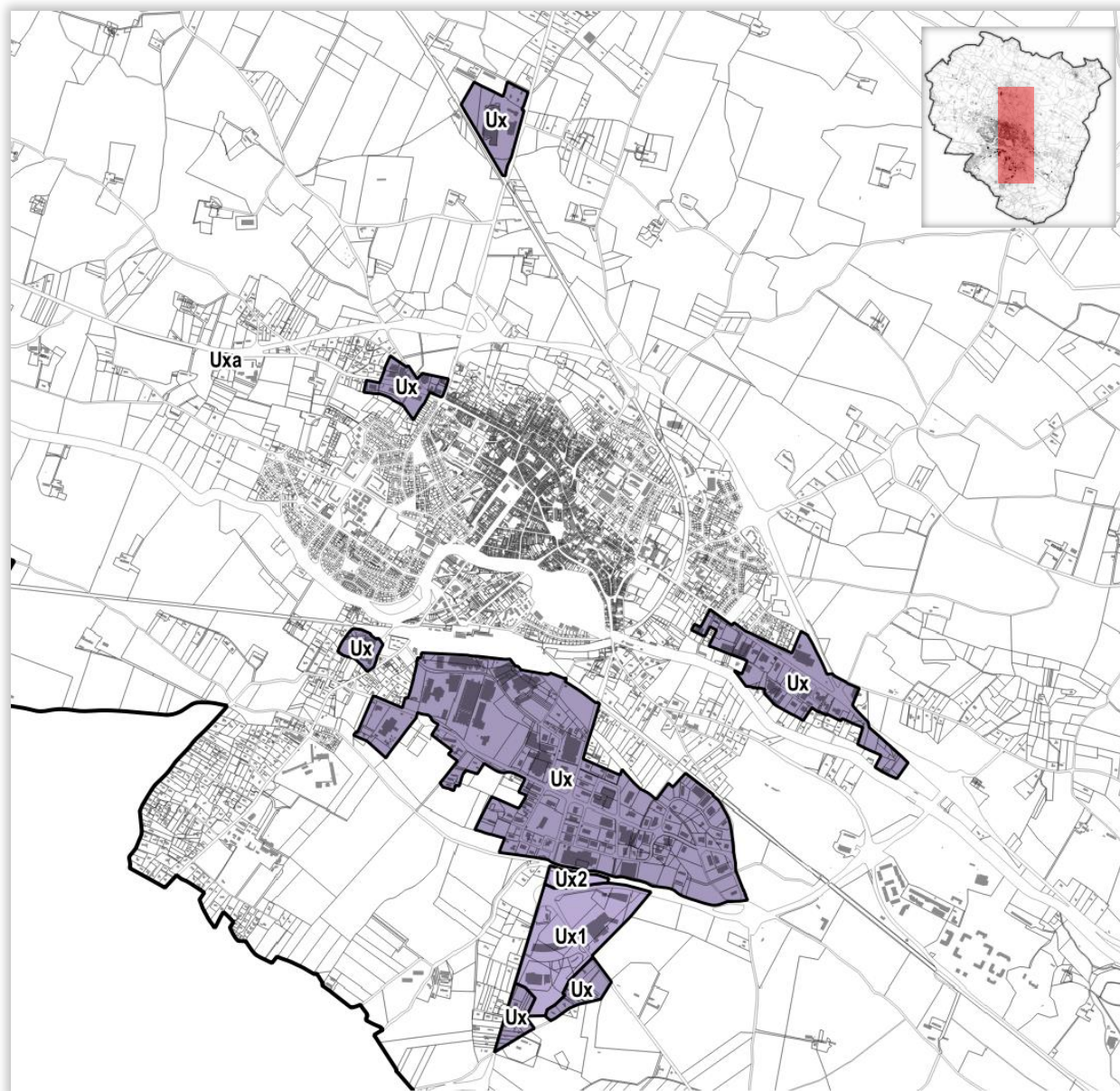
La zone Ux correspond à des zones d'activités existantes. Elle est destinée à des activités industrielles, commerciales et artisanales. Les habitations y sont interdites, exceptées celles directement liées au fonctionnement des activités économiques.

La zone représente un total de **165,1 ha**, soit 3,5% de la surface communale et **29,1% de l'ensemble des zones urbaines**. Elle comporte **trois secteurs** dont délimitation permet de distinguer la vocation des activités (Ux1 et Ux2) ou encore de prendre en compte les problématiques en matière d'assainissement (Uxa).

Les secteurs Ux, non indicés, représentent la majeure partie de la zone (90%) avec **141,9ha** (soit 2,96% de la surface communale et **un quart du total des zones urbaines**). Ils ont vocation à accueillir tout type d'activités et comprend quatre principales zones d'activités :

- la zone de Sainte-Catherine accueille des activités à vocation artisanale et commerciale le long de la RD1113, entrée Ouest de la ville ;
- la zone de Saint-Siméon accueille des activités à vocation artisanale et commerciale le long de la RD1113, entrée Est de la ville ;
- la zone de Plaisance accueille des activités à vocation industrielle et artisanale située à l'entrée Nord le long de la RD624 ;
- la zone Ux d'En Tourre accueille des activités industrielles et commerciales. Cette zone d'activité s'est développée en trois phases. Seule la partie Est de la zone peut accueillir de nouvelles entreprises, une pépinière d'entreprise gérée par la communauté de communes de Castelnaudary et du bassin Lauragais ;
- les deux zones Ux de Quinquiris, situées le long de la VC n°17, qui s'inscrivent dans la continuité de la nouvelle zone commerciale d'En Matto.

On notera qu'il n'y a plus aucune possibilité à construire.

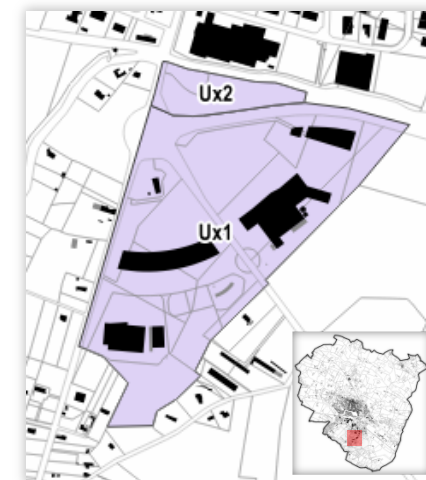


➔ *LES SECTEURS URBAINS Ux1 ET Ux2 : SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE AU SUD DE LA COMMUNE DEFINIS PAR DES DISPOSITIONS PARTICULIERES*

Les secteurs **Ux1 et Ux2** ont vocation à recevoir des activités économiques plus spécifiques, et **non industrielles**.

Ainsi, le secteur **Ux1 est destiné à des activités commerciales et tertiaires** (bureaux, services) : il s'agit du secteur d'En Matto, situé à l'entrée Sud de la ville, et qui correspond à la zone commerciale ouverte récemment. Il représente une surface de **20,8 ha**, classés en zone urbaine car accueillant déjà des activités ou concernée par des permis de construire en cours, ce qui représente **12,6% de la superficie de l'ensemble de la zone Ux** et 0,4% du territoire communal.

Le secteur **Ux2** d'En Matto, situé au Nord du secteur Ux1, représente une faible superficie de **2 ha soit 1,2% de la superficie totale de la zone Ux**. Ce secteur est destiné à des activités à vocation de commerces, services et artisanat sans locaux de sommeil.



Secteurs Ux1 et Ux2

➔ *LE SECTEUR URBAIN Uxa : ZONE A VOCATION ECONOMIQUE EN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF*

Le secteur **Uxa** est destiné à accueillir des **activités économiques variées**, au même titre que les secteurs Ux. Cependant, la délimitation de cette zone a pour objectif de **prendre en compte l'absence de desserte par le réseau d'assainissement collectif**. La distinction réglementaire de ce secteur concerne principalement l'article 4 du règlement (desserte par les réseaux). Sa délimitation permet donc notamment de préconiser des règles spécifiques nécessaires dans des secteurs non desservis par l'assainissement collectif, afin de prévenir et limiter les impacts sur l'environnement.

Le secteur Uxa représente une faible superficie avec **0,5 ha**, soit environ 0,3% de la zone Ux dans son ensemble et environ 0,01% de la superficie de Castelnaudary.



Secteur Uxa

3.1.2. LES ZONES A URBANISER AU

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme).

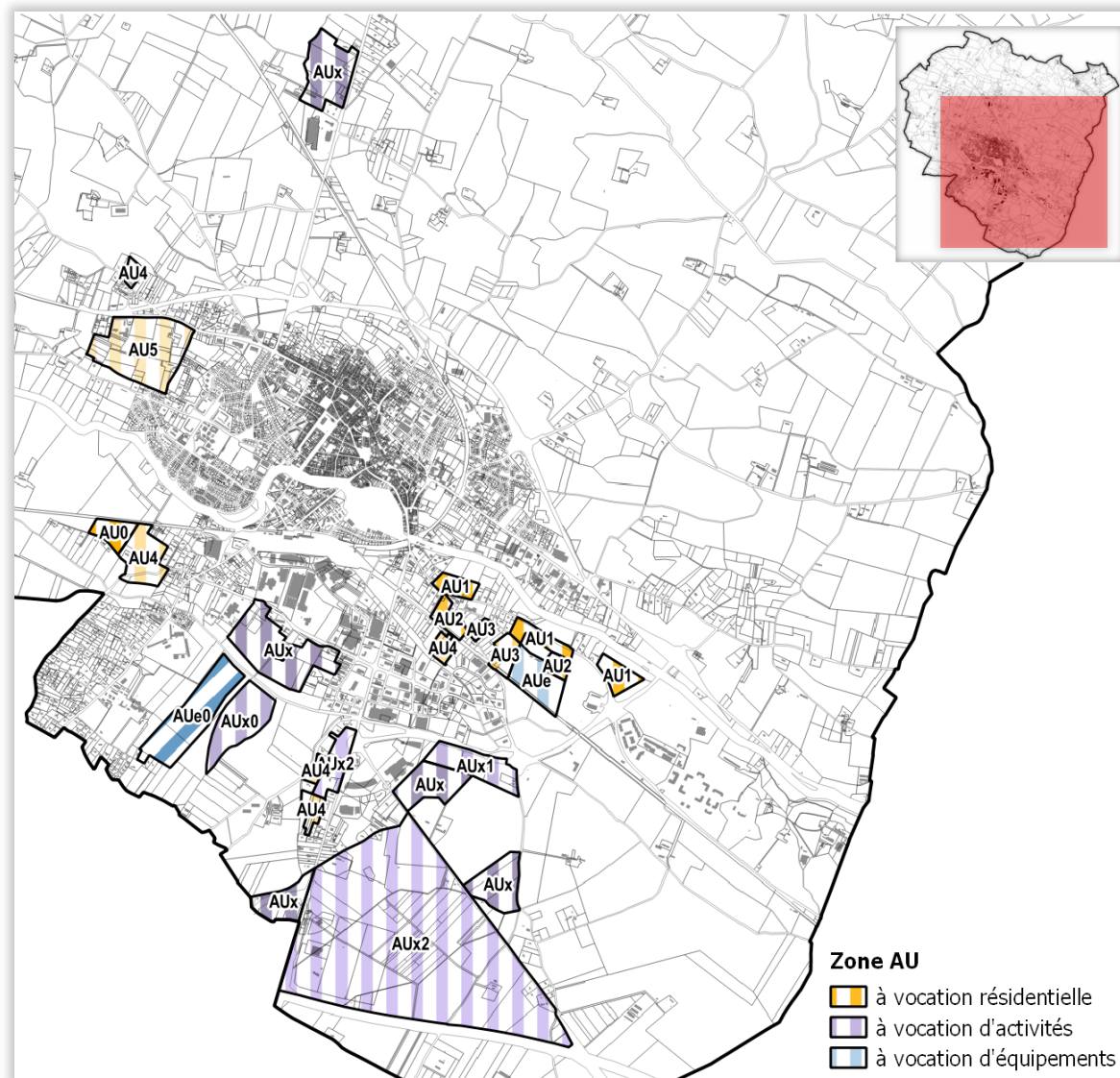
Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation afin de permettre son développement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le règlement. Les zones AU sont soumises à des prescriptions spécifiques définies au sein d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ou n'existe pas encore, cette zone est définie en AU0, à urbaniser à long terme et postérieurement aux zones AU. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones AU0 est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Au total, **l'ensemble des zones à urbaniser représentent une superficie de 282,9 ha, soit 5,9% de la superficie communale**. La majeure partie des espaces classés en zones à urbaniser ont une vocation de développement économique (81% des zones à urbaniser), en cohérence avec l'attractivité importante de Castelnaudary, 1^{er} bassin d'emplois à conforter de l'intercommunalité et du territoire du SCoT.

Le développement résidentiel reste plus restreint avec 55,1 ha soit 19% des zones à urbaniser, le reste des surfaces ouvertes à l'urbanisation étant affecté à la réalisation d'équipements publics et d'enseignement.



Les zones à urbaniser

LES ZONES A URBANISER AU : DEVELOPPEMENT URBAIN MIXTE ET RESIDENTIEL A COURT ET MOYEN TERMES

Les zones à urbaniser AU ont vocation à accueillir le développement résidentiel de Castelnaudary à l'horizon du PLU. Ces zones représentent un total de **55,1 ha**, soit **19% des zones à urbaniser et 1,5% du territoire communal**. Exceptée la zone AU0, zone à urbaniser différée, les zones AU sont destinées à être urbaniser à court et moyen termes. Une partie de ces zones sont concernées par un secteur de Z.A.C (zone d'aménagement concerté). Au total, les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat sont déclinées en **six secteurs**.

➤ **LES ZONES A URBANISER AU1, AU2 ET AU3 : SECTEURS DE DEVELOPPEMENT URBAIN MIXTE DE NARCISSOU ET BAGATELLE**

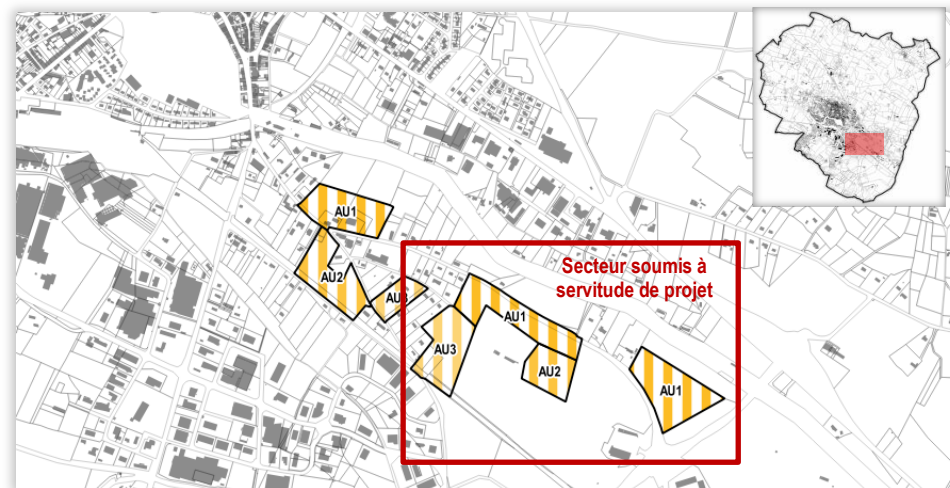
Les zones AU1, AU2 et AU3 concernent les secteurs de développement du quartier de Narcissou. Ces trois zones situées en continuité Est de la ville, feront l'objet d'une **opération d'aménagement d'ensemble**. Majoritairement à vocation résidentielle, ces espaces sont néanmoins destinés à devenir **des espaces urbains mixtes** avec la création d'équipements et de locaux de commerces et services de proximité. Ces trois zones, qui vont structurer l'entrée de ville Est, ont vocation à être densifiées pour répondre aux besoins croissant en terme d'habitat. Une zone d'aménagement différé (Z.A.D) sur une partie de cette espace a été instaurée par l'arrêté préfectoral n°2004-11-2478 en date du 3 novembre 2004. **Compte tenu des enjeux liés à la proximité du Canal du Midi, sa position en entrée Est de la ville, une servitude de projet au titre de l'article L 151-41.5° a été mise en place.** Cette servitude permettra à la collectivité de lancer des études urbaines afin de définir précisément un programme d'équipement et de logements prenant en compte la sensibilité paysagère et patrimoniale des lieux.

Au total, ces trois zones représentent un total de **17,9 ha**, soit 0,4% de la surface communale, **36% des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat**, et 5% de l'ensemble des zones à urbaniser (toutes vocations confondues). On notera qu'une superficie de **1,46 ha est d'ores et déjà construite sur ces zones**.

➤ **LES ZONES A URBANISER AU4 : ESPACE DE DEVELOPPEMENT URBAIN RESIDENTIEL A PICOTIS, EN MATTO ET CHEMIN D'EN TOURRE**

La zone **AU4** possède quatre secteurs de développement, pour un total de **14,3 ha**, soit **25% des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat** et 3% de l'ensemble des zones à urbaniser. Les principaux secteurs correspondent aux quartiers d'En Matto, de Picotis et du Chemin d'En Tourre. La zone AU4 est une **zone à vocation d'habitat**, notamment identifiée en zone AU afin que leur **urbanisation soit conditionnée à la réalisation d'opérations d'ensemble**, pour garantir la cohérence urbaine de ces secteurs.

Ces zones AU4 correspondent à des secteurs stratégiques de développement pour la commune, permettant soit de densifier l'urbanisation au sein des espaces bâtis (secteur de Chemin d'En Tourre et d'En Matto) soit de permettre une extension mesurée dans la continuité des secteurs d'habitat existants. (Picotis). Ces secteurs d'urbanisation future disposent de tous les réseaux y compris l'assainissement collectif. Afin de permettre une ouverture progressive de la zone AU4 de Picotis, l'aménagement de la zone pourra être effectué dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, divisée en deux ou trois tranches successives échelonnées sur une période d'environ 9 ans. On notera que 1,28 ha est déjà bâti au sein de la zone AU4.



Zones à urbaniser AU1, AU2 et AU3 – Narcissou et Bagatelle



Zones à urbaniser AU4 – Picotis et En Matto

➤ **LA ZONE A URBANISER AU5 : ZONE DE DEVELOPPEMENT URBAIN RESIDENTIEL DE LA ZAC DE VALLON DE GRIFFOUL**

Située en continuité Ouest de la ville, la zone à urbaniser AU5 correspond à la **seconde partie du développement urbain programmé au sein de la Zone d'Aménagement Concerté des Vallons du Griffoul**. D'une superficie de **19,5 ha**, cette zone représente **31,9% de la surface des zones à urbaniser à vocation principalement résidentielle**, et 4,5% de l'ensemble des zones à urbaniser. Son urbanisation est conditionnée au respect du schéma d'aménagement de la ZAC, joint en annexe du dossier de PLU et de la réalisation progressive des équipements internes à la ZAC.

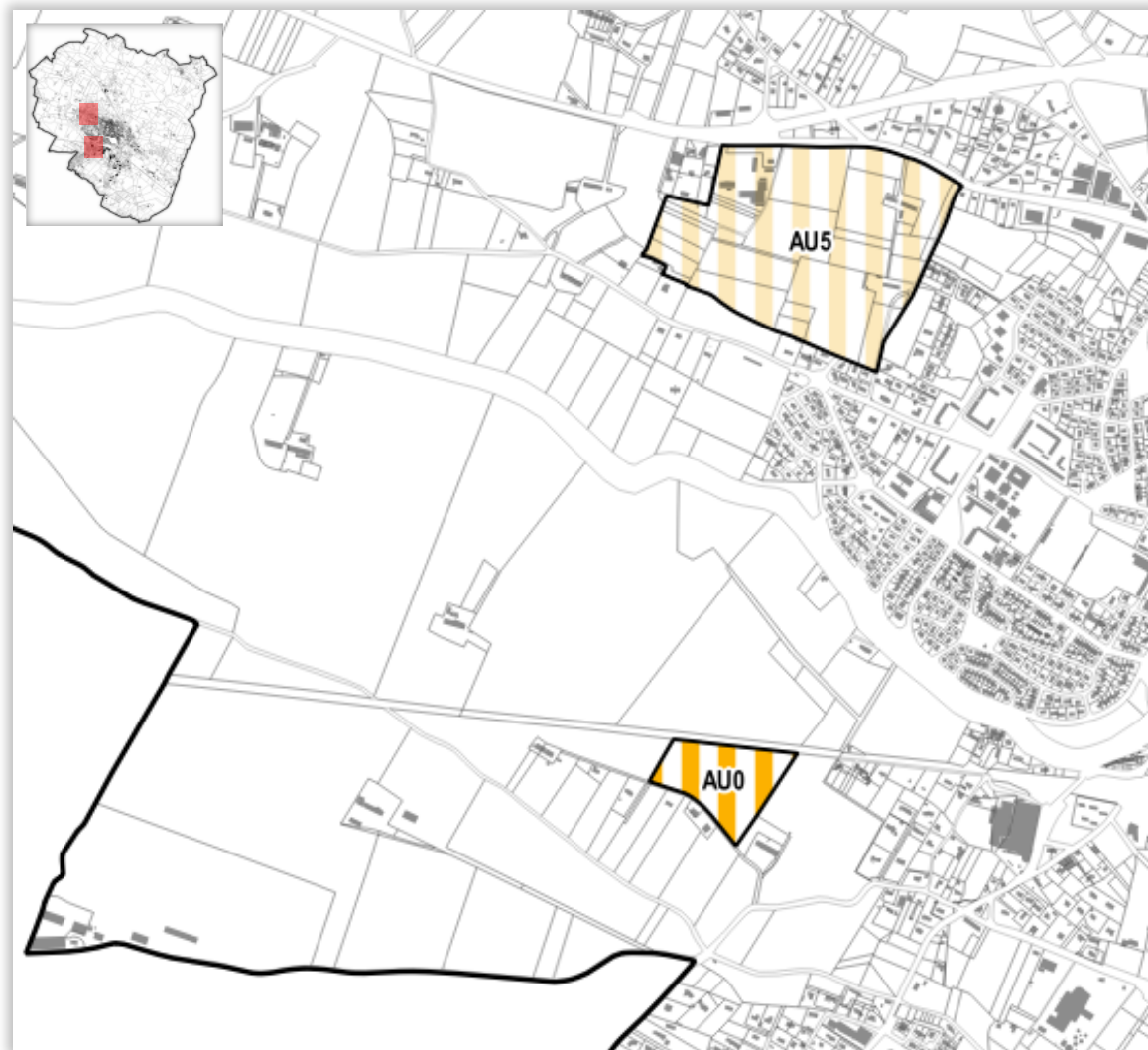
Cette zone, qui va structurer l'entrée de ville Ouest, a vocation à être densifiée pour répondre aux besoins croissant en termes d'habitat. Une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) sur une partie de cette espace a été instaurée par l'arrêté préfectoral n°2004-11-1800 en date du 31 août 2004.

On notera que 2,43 ha, soit **12,6% de la zone AU5, est aujourd'hui déjà consommée par l'urbanisation**.

➤ **LA ZONE A URBANISER AU0 : SECTEUR D'URBANISATION RESIDENTIEL A MOYEN ET LONG TERMES**

La zone AU0 correspond à un **secteur d'habitat diffus** localisé dans le prolongement du site de Picotis. Cette zone représente une surface de **3,4 ha**, soit 5,7% des zones à urbaniser à vocation d'habitat. Du fait d'une insuffisance actuelle en termes de desserte par le réseau d'assainissement collectif et le réseau d'eau potable, cette zone est **destinée à être urbanisée à moyen et long termes** : elle est donc identifiée au plan de zonage en zone d'aménagement différé.

Son ouverture à l'urbanisation sera donc soumise à une modification ou une révision du P.L.U. de la commune. En ce sens, le règlement écrit du PLU induit que, tant que la modification du P.L.U. ne sera pas introduite, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites (excepté l'aménagement et l'extension des constructions existantes et les ouvrages nécessaires aux équipements et services publics).



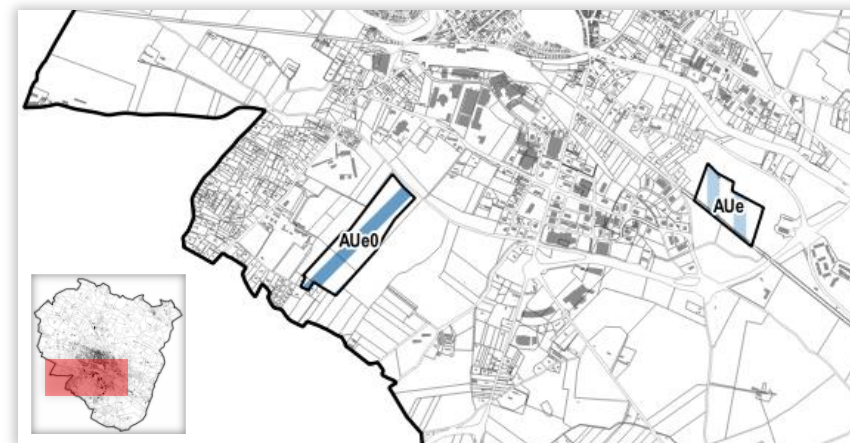
Zones à urbaniser AU5 – ZAC Vallon de Griffoul et Zones à urbaniser différée AU0

LA ZONE A URBANISER AUE ET AUE0 : ESPACES RESERVES A L'ENSEIGNEMENT

D'une superficie totale de **8,5 ha**, soit 1,37% de la superficie de Castelnaudary et 2,9% de la surface totale des zones à urbaniser (toutes vocations confondues), la **zone à urbaniser AUE** se compose de deux secteurs ayant **vocation à accueillir des équipements scolaires**.

Cette dernière se localise à l'Est de Narcissou, en continuité du site Donadery. Elle est concernée par la servitude de projet devant permettre de définir à plus long terme l'implantation d'équipements publics en lien avec le futur projet qui découlera des études urbaines qui vont être lancée par la commune. .

D'une superficie totale de **14,9 ha**, la zone AUE0 vise la réalisation de nouveaux équipements en continuité des installations du Lycée agricole et professionnel. Son urbanisation étant prévu à plus long terme, cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

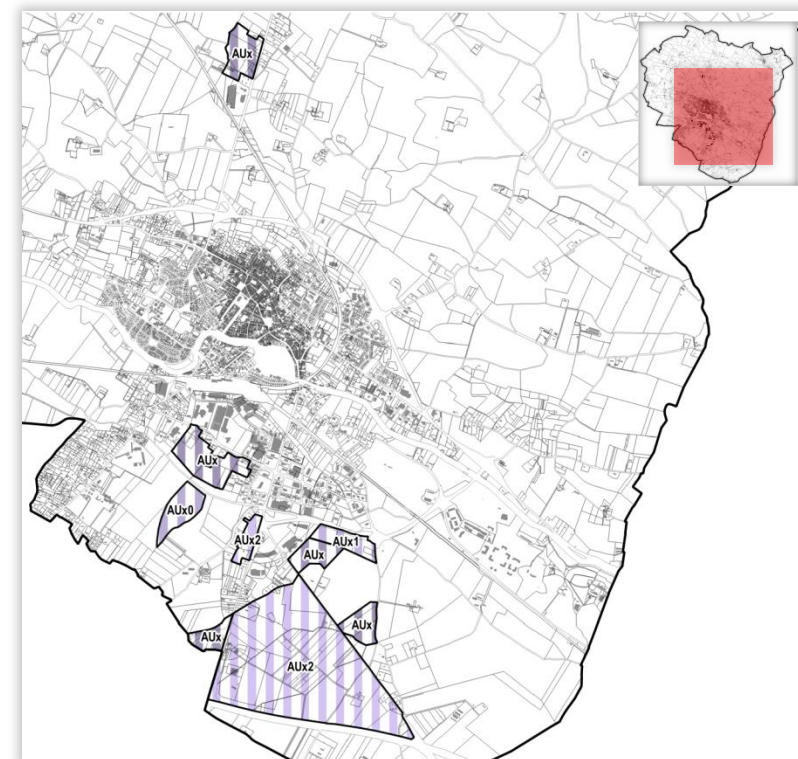


Zones à urbaniser AUE et AUE0 à vocation d'équipements scolaires

LES ZONES A URBANISER AUX : SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITES ARTISANALES, INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES

La commune de Castelnaudary constitue le premier bassin économique, en termes d'emplois offerts et d'activités implantées, de l'intercommunalité et du territoire du SCoT du pays Lauragais. En cohérence avec les orientations et objectifs de ce dernier, le P.L.U. de Castelnaudary doit **permettre à la commune de conforter ce statut**. Parce que Castelnaudary dispose de zones dédiées, d'équipements et infrastructures adaptés et d'une bonne accessibilité, elle a vocation à **polariser l'accueil de nouvelles activités sur son territoire**. En ce sens, les zones à urbaniser à vocation économique représentent la majeure partie des espaces ouverts à l'urbanisation : **les zones AUX correspondent à une superficie de 205 ha, soit 72% des zones à urbaniser et 4,3% du territoire communal**.

On notera que si ces zones représentent une surface importante ouverte à l'urbanisation, **plus de la moitié de leur superficie totale (133 ha) est déjà bâtie et accueille des activités économiques, ou est concernée par des permis de construire en cours**.



Zones à urbaniser AUX à vocation d'activités économiques

➤ **LES SECTEURS AUx : LA ZONE D'ACTIVITES DE PLAISANCE, LA ZONE DE LOUDES ET LA ZONE DE MERIC**

Les secteurs AUx correspondent à des zones à urbaniser à vocation future d'activités artisanales, industrielles et commerciales.

Ils correspondent correspond à :

- la zone d'activité de Plaisance située à l'arrière de la RD624, qui accueille des activités industrielles et artisanales. Cette zone a plutôt vocation à accueillir des activités polluantes étant située à l'écart des zones d'habitat principale.
- la zone de Loudes qui accueille des activités industrielles et artisanales en contrebas de l'avenue du Docteur Guilhem. L'ensemble de la zone est disponible.
- la zone de Méric située à proximité de l'A61 en continuité de la zone commerciale.

Ces secteurs ont vocation à accueillir tout type d'activités sur une superficie de **10,4 ha**, et **17%** de l'ensemble des zones à urbaniser (toutes vocations confondues). On notera que 4,8 ha sont d'ores et déjà urbanisés sur ces secteurs (soit environ 5% de leur superficie).



Secteurs AUx à vocation d'activités économiques

➤ **LES SECTEURS AUx1 ET AUx2 : SECTEUR A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES A COURT ET MOYEN TERMES**

Les secteurs AUx1 et AUx2 correspondent à des secteurs de développement économique situés au Sud de la commune. Ils ont vocation à accueillir des secteurs d'activités différents.

Les deux secteurs AUx1 de Méric ont vocation à accueillir des activités commerciales, de bureaux et de services. Les activités industrielles y sont interdites. L'objectif est de renforcer la vocation commerciale d'entrée de ville Sud de Castelnaudary, en complément de la zone commerciale existante. En raison de leur localisation stratégique en entrée de ville, des prescriptions particulières (paysagères et architecturales) ont été mises en place. Ces secteurs représentent une surface ouverte à l'urbanisation de **8,34 ha**, dont 1,66 ha sont d'ores et déjà urbanisés (soit 12,3% de la surface totale des deux secteurs AUx1).

Deux secteurs AUx2 sont identifiés pour une superficie total de 138,16 ha, dont 133 sont liée au projet du PRAE. En effet, le secteur AUx2 de Villelongue, a vocation à accueillir des activités spécifiques industrielles et logistiques, notamment dans le secteur agroalimentaire. Cette zone économique créée en 2010 répond au projet porté par la région de **Parc Régional d'Activité Economique Nicolas APPERT**, dont l'aménagement a déjà débuté. La réalisation du parc régional est menée par la Région Languedoc-Roussillon, partenaire avec la Communauté de Communes de Castelnaudary et du bassin Lauragais au sein d'un syndicat mixte dédié. Le syndicat mixte a concédé l'aménagement du parc à Languedoc-Roussillon Aménagement (LRA).

Il s'agit d'un **site d'implantation stratégique**, entre Toulouse et Narbonne, en visibilité et accès directs sur l'A61, et à proximité du réseau ferré. En complément des activités industrielles et logistiques, le site a vocation à accueillir une plateforme logistique, des hôtels et lieux de restauration, ou encore un centre de services pour poids-lourds. De plus, le secteur devrait accueillir une vingtaine d'espaces verts aménagés au sein du site.



Secteurs AUx1 et AUx2

L'implantation du parc régional sur ce secteur, à Castelnaudary, répond donc à un enjeu territorial : la commune correspond à une aire géographique en essor démographique où des programmes de logements, d'accueil de jeunes publics et de formation sont d'ores et déjà engagés. De plus, la commune accueille déjà aujourd'hui des entreprises industrielles et logistiques, avec plus de 1 500 emplois dans la filière agro-alimentaire.

Ce secteur représente une superficie importante de **133 ha, soit 2,78% du territoire communal, 64% de l'ensemble des zones à urbaniser, SOIT plus de la moitié de la surface classée en zone à urbaniser à vocation économique** au plan de zonage du P.L.U. **Une partie du secteur est d'ores et déjà en construction, et la quasi-totalité de la zone concernée par des permis de construire en cours.** En effet, la phase 1 de l'aménagement du parc régional d'activités économiques (PRAE) a débuté en avril 2009. L'année 2016 correspond au début de la troisième et dernière phase d'aménagement prévue



Source : Région Languedoc Roussillon – parc-activites.fr



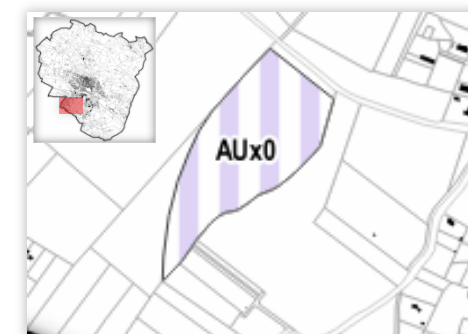
Source : Languedoc Roussillon Aménagement – Ir-amenagement.fr

➡ LA ZONE A URBANISER A UX0 : SECTEUR DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A MOYEN ET LONG TERMES

Cette zone correspond à un secteur de développement économique localisé à proximité de la future voie ferrée.

Du fait d'une insuffisance au niveau des réseaux d'eau potable d'assainissement et de son enclavement, cette zone est destinée à être urbanisée à moyen et long termes : elle est donc identifiée au plan de zonage en **zone d'aménagement différée. Son ouverture à l'urbanisation sera donc soumise à une modification ou une révision du P.L.U.** de la commune.

En ce sens, le règlement écrit induit que, tant que la modification du P.L.U. ne sera pas introduite, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites (excepté les ouvrages nécessaires aux équipements et services publics).



Zones à urbaniser différée A UX0

3.1.3. LES ZONES AGRICOLES A

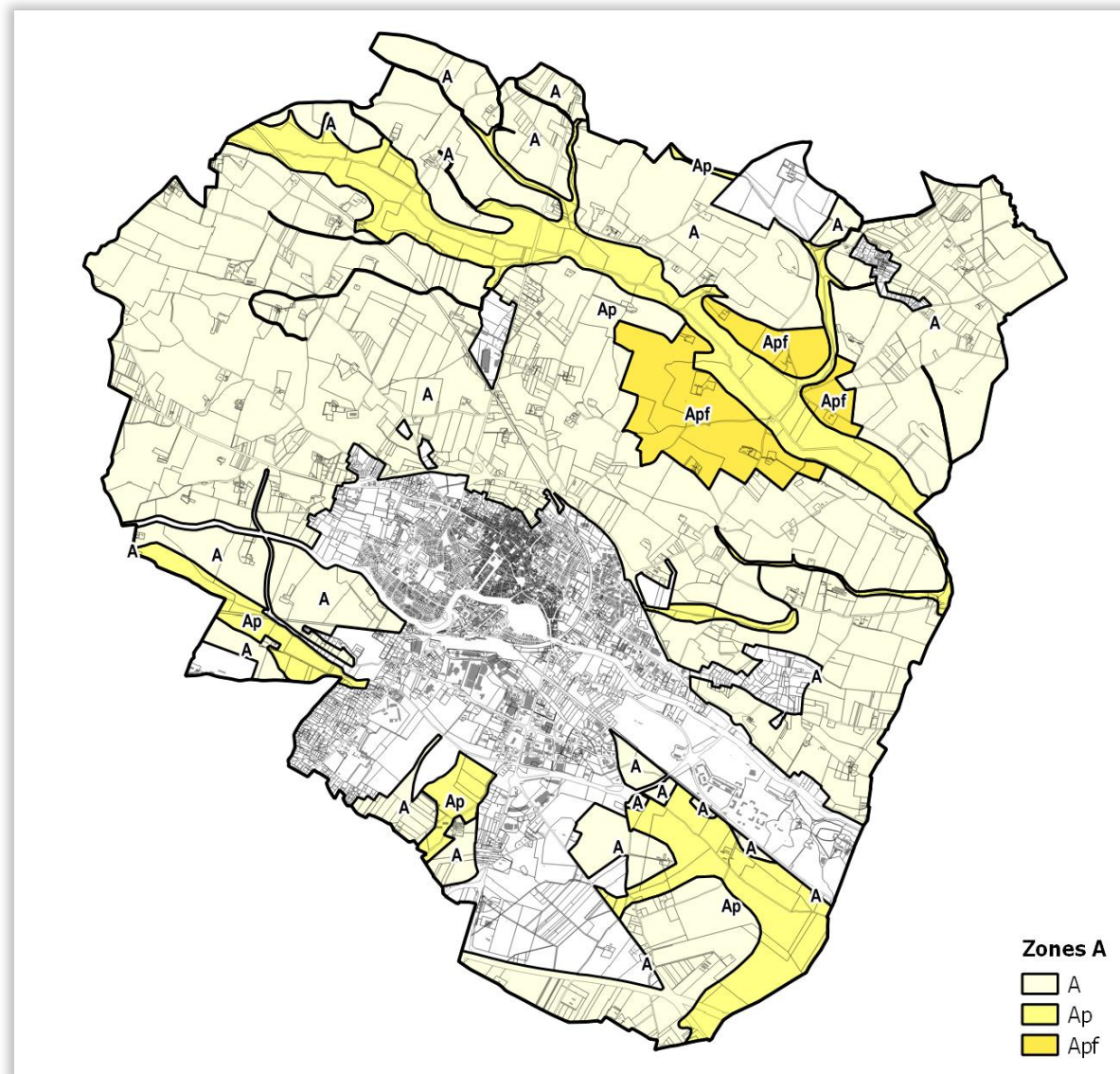
« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme).

La zone agricole correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à **protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**.

L'objectif de la commune est de **conserver et soutenir ses exploitations agricoles** : la zone agricole est **protégée strictement** au règlement. Ne sont admises **que les constructions et installations liées et utiles à l'exploitation agricole** qui font l'objet de réglementations spécifiques aux articles A1 et A2.

A Castelnaudary, le règlement définit ainsi une zone agricole, au sein de laquelle on retrouve **deux secteurs différents**, ayant vocation à assurer une protection stricte des **espaces agricoles les plus sensibles** et des espaces situés dans le **périmètre de protection des captages d'eau potable**.

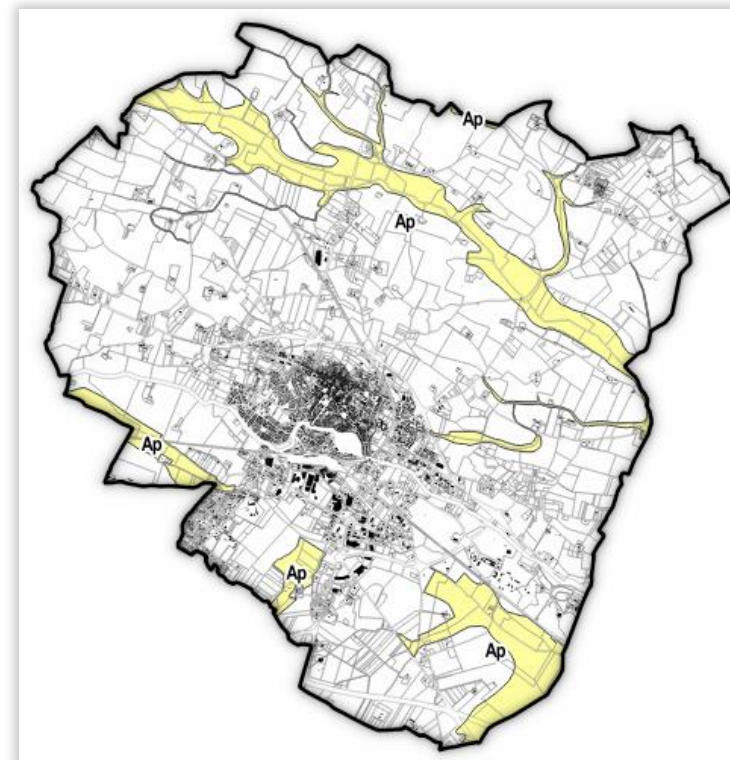
Au total, la zone agricole A représente une superficie de **3 561,0 ha**, ce qui correspond à **74,4% du territoire communal**. Les espaces classés en zone A (hors secteurs Ap et Apf) représentent 2 824 ha, soit **59,0%** du territoire communal et 68,0% de l'ensemble de la zone agricole.



LES SECTEURS AGRICOLES AP : ESPACES AGRICOLES SENSIBLES BENEFICIANT D'UNE PROTECTION

La commune a souhaité délimiter au sein de la zone agricole un **secteur Ap de protection stricte**. En effet, certaines zones situées à **proximité des cours d'eau** (Tréboul Argentouire et Crysole) ont une vocation agricole mais nécessitent une protection plus importante en raison de leur **caractère sensible aux risques, et notamment inondables** (PPRi). D'autres secteurs correspondent à des espaces agricoles sensibles pour la **préservation de l'activité** ou pour la **préservation d'espaces biologiquement remarquables** (correspondant notamment à des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques de la trame bleue). Ces secteurs ont donc été classés en Ap, zone dans laquelle **toutes les constructions et installations sont interdites** à l'exception des ouvrages nécessaires aux constructions ou installations d'intérêt général compatibles avec la zone.

Ces secteurs Ap représentent une surface non négligeable de **554,4 ha**, soit **15,6% du territoire communal** et 11,6% de l'ensemble de la zone agricole.

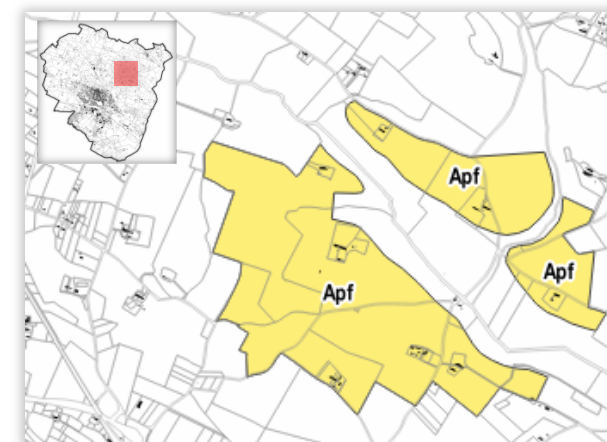


Secteurs Ap de protection stricte des espaces agricoles

LES SECTEURS AGRICOLES APF : ESPACES AGRICOLES CORRESPONDANT AUX PERIMETRES DE PROTECTION DES FORAGES

La commune de Castelnaudary dispose sur son territoire de **deux forages permettant d'alimenter le réseau en eau potable** : le forage de Sainte-Marie et celui de Soubiran. Ces deux forages sont concernés par un **périmètre de protection**. Afin de réduire les incidences potentielles du projet de P.L.U. sur la ressource en eau captée par des forages, la commune a souhaité définir un **secteur Apf spécifique**, lequel permet de prendre en compte à la fois la vocation agricole de ces espaces et la présence de constructions existantes. Il permet en même temps de limiter le risque de pollution en assurant l'**application des textes législatifs en vigueur en matière de protection des captages**.

La superficie de ces secteurs classés Apf représente **182,6 ha**, soit 3,8% du territoire de Castelnaudary et 5,1% de la surface totale des zones agricoles.



Secteurs Apf de protection des forages

3.1.4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES N

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » (article R.151-24 du Code de l'urbanisme).

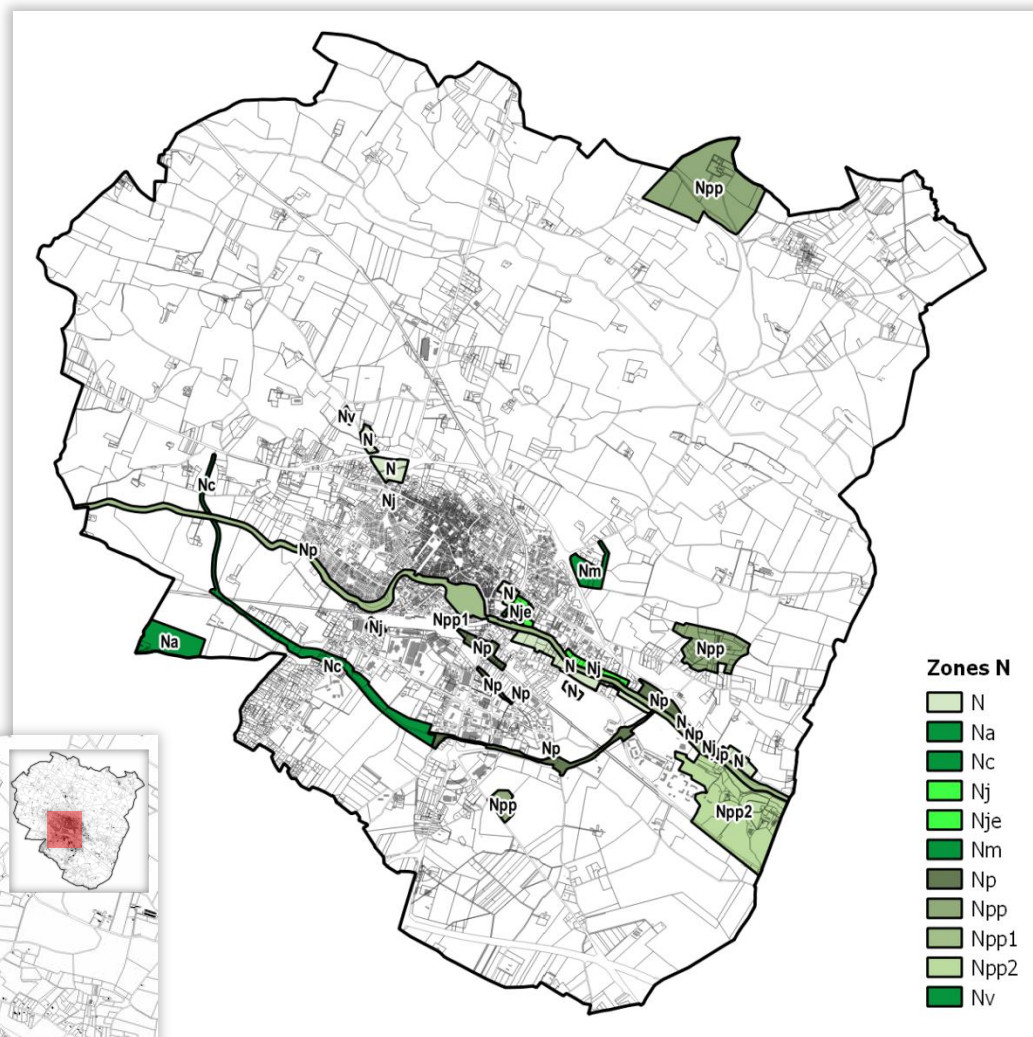
Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N" et correspondent à des **secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.**

Au sein de la zone naturelle et forestière, **seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ainsi que l'usage des sols liés à l'activité agricole sont autorisés.** Toute nouvelle construction est proscrite. L'évolution et le changement de destination du bâti existant est permis. Cependant, **des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (dits STECAL), à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.**

Le P.L.U. de Castelnaudary distingue **dix secteurs**, en plus des espaces classés en zone naturelle et non indicés. Ces secteurs permettent de définir **des prescriptions règlementaires adaptées aux différents besoins**, notamment en matière de protection du paysage et des espaces naturels les plus sensibles.

Au total, la zone naturelle et forestière représente **286,8 ha, soit 6,0% du territoire de Castelnaudary**, la majorité du territoire non urbanisé correspondant à des espaces agricoles.

Pour les **secteurs N non indicés** de la zone naturelle et forestière, les dispositions du règlement ont pour objectif la préservation des espaces naturels en raison de la qualité des sites et du paysage, et la protection des boisements, liés aux anciennes fermes de caractère. Ils correspondent également au cimetière situé le long de la RD6113 et à la zone tampon située le long du canal du Midi dans Z.A.C.de Narcissou. Ces secteurs représentent une superficie de **27,4 ha**, soit environ 10% de l'ensemble de la zone naturelle et forestière.



La zone naturelle et forestière

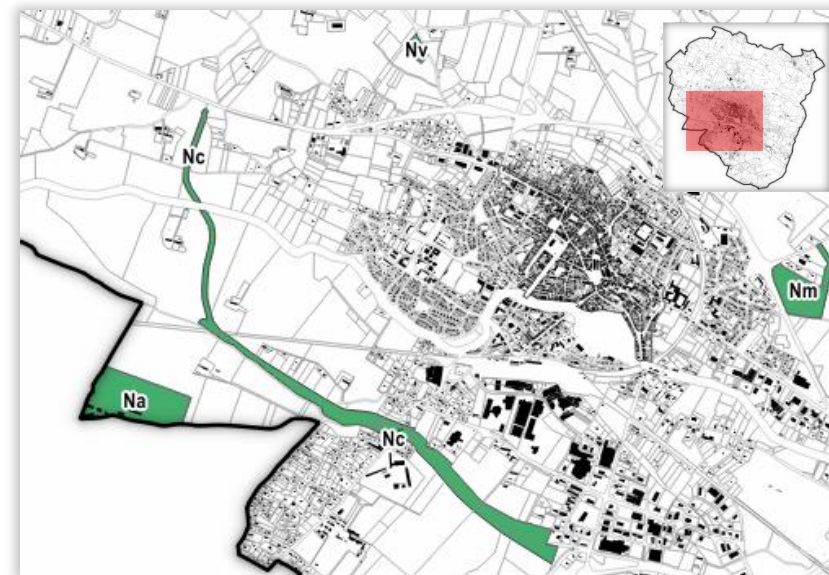


Secteurs N non indicés

LES SECTEURS NATURELS Na, Nc, Nm, Nv : ESPACES DEDIES A DES ACTIVITES PARTICULIERES

Les secteurs Na, Nc, Nm et Nv correspondent à des espaces dédiés à des activités particulières, classés en zones naturelles car ayant vocation à recevoir des aménagements et constructions légères. En effet, le P.L.U. peut « [...] délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : 1° Des constructions ; 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ; 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. » (article L.151-13 du Code de l'urbanisme). Ces **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées**, dits STECAL, permettent de **répondre aux besoins de projets ou besoins spécifiques** en matière de constructibilité au sein des espaces non urbanisés de la commune, **tout en prenant en compte les enjeux locaux en matière de protection des espaces naturels et agricoles** et en respectant le **caractère exceptionnel des constructions** dans ces secteurs.

Le P.L.U. de Castelnaudary définit **quatre STECAL** pour répondre à des besoins et enjeux spécifiques, qui correspondent à des secteurs déjà délimités comme tel au précédent document d'urbanisme. Au total, **0,93% du territoire communal** est classé comme tel, soit **44,6 ha**.



Secteurs naturels dédiés à des besoins et activités spécifiques

- Le **secteur Na** correspond aux **installations de l'aérodrome de Mas-Saintes** situé à l'extrême ouest du territoire communal. Le règlement n'y autorise que les constructions destinées aux activités de l'aérodrome, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la zone et de ne pas compromettre la qualité environnementale et paysagère du site. La reconstruction des bâtiments détruits en tout ou une partie à la suite d'un sinistre est autorisée, sous condition qu'ils soient reconstruits à l'identique. Ce secteur représente une superficie de **13,7 ha** soit 5% de l'ensemble de la zone naturelle et forestière.
- Le **secteur Nc** correspond à une zone non constructible destinée à la **création du futur contournement Sud de la ville de Castelnaudary**. L'objectif de ce secteur est de pouvoir préserver ces espaces de l'urbanisation tout en garantissant la possibilité de réaliser les aménagements liés au contournement, aux équipements et services publics, ou encore à l'aménagement de la voie ferrée passant par le site de Loudes. En ce sens, le règlement interdit sur ce secteur Nc toutes occupations et utilisations du sol, exceptées les constructions liées à la création du contournement et celles nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif (dont notamment la construction de la voie ferrée), sous réserve d'être compatibles avec la zone et de ne pas compromettre la qualité environnementale et paysagère du site. La reconstruction des bâtiments détruits en tout ou une partie à la suite d'un sinistre est autorisée sous condition qu'ils soient reconstruits à l'identique. Le secteur Nc représente **22,6 ha** soit 8% de l'ensemble de la zone naturelle et forestière.
- Le **secteur Nm** correspond au **champ de foire** situé au Nord de la RD6113, au lieu-dit *L'Estang – Bigou*. Le règlement n'y autorise que les constructions liées à la destination et la vocation de la zone, et celles nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec la zone et de ne pas compromettre la qualité environnementale et paysagère du site. La reconstruction des bâtiments détruits en tout ou une partie à la suite d'un sinistre est autorisée sous condition qu'ils soient reconstruits à l'identique. Le secteur Nm représente **7,2 ha**, soit 2,5% de la superficie de la zone naturelle et forestière. Ce secteur est concerné par un emplacement réservé recouvrant la totalité de sa superficie.
- Le **secteur Nv** correspond à une **aire d'accueil des gens du voyage**, au Nord de la ville et de la RD6113, au lieu-dit *Vento Farino*. Le règlement n'y autorise que les constructions et aménagement nécessaires à l'aire d'accueil et aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec la zone et de ne pas compromettre la qualité environnementale et paysagère du site. La reconstruction des bâtiments détruits en tout ou une partie à la suite d'un sinistre est autorisée sous condition qu'ils soient reconstruits à l'identique. Ce secteur représente une superficie de **1,15 ha**, soit 0,4% de l'ensemble de la zone naturelle et forestière.

LES SECTEURS NATURELS Nj ET Nje : SECTEURS DE JARDINS FAMILIAUX A PRESERVER

Ces secteurs correspondent aux **jardins familiaux** présents dans la ville de Castelnaudary (quartier des Fontanilles, quartier des Rosiers...), que la commune souhaite préserver de toutes nouvelles constructions ou aménagement, et mettre en valeur par des **dispositions réglementaires spécifiques**. Seuls les abris de jardins sont autorisés (en étant conditionnés à une emprise au sol et une hauteur maximale), ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics. La reconstruction des bâtiments détruits en tout ou une partie à la suite d'un sinistre est permise sous condition qu'ils soient reconstruits à l'identique. Les haies sont permises sous réserve d'être végétales.

Le secteur Nj possède un sous-secteur Nje qui correspond aux **jardins familiaux de Frescasty** au sein duquel la commune envisage la création d'un espace vert public et des **aménagements** liés (aire de stationnement, sanitaires...). Dans cette perspective, la collectivité a parallèlement délimité un emplacement réservé (ER 35) destiné à l'aménagement d'un cheminement doux pour assurer l'accessibilité et développer la fréquentation de cet espace vert et de ces jardins situés au sein de l'espace urbain. Le règlement du PLU permet ainsi dans ce sous-secteur Nje les constructions et aménagements nécessaires à la création de cet espace vert public, ou encore nécessaires aux services et équipements publics. La reconstruction des bâtiments détruits en tout ou une partie à la suite d'un sinistre est autorisée sous condition qu'ils soient reconstruits à l'identique.

Au total, les secteurs Nj et Nje représentent **3,5% de l'ensemble de la zone naturelle et forestière**. Les secteurs Nj correspondent à une surface de **5,6 ha**. Le sous-secteur Nje représente **4,3 ha**.



Secteurs Nj et Nje – Jardins familiaux



Sous-secteur Nje – Jardins familiaux de Frescasty

LES SECTEURS NATURELS Np, Npp, Npp1 ET Npp2 : ESPACES PROTEGES D'INTERET NATUREL, ARCHITECTURAL OU PAYSAGER

Afin d'assurer la préservation des espaces naturels les plus sensibles de la commune, la collectivité a souhaité définir des **secteurs de protection stricte Np, déclinés en plusieurs sous-secteurs** pour prendre en compte des enjeux paysagers et des besoins de protection particuliers sur des espaces spécifiques. Il s'agit ainsi de secteurs correspondant :

- à des zones paysagères et naturelles existantes ou à créer (en lien avec la préservation des éléments de la trame verte et bleue du territoire) ;
- à des secteurs bâtis et naturels disposant d'un caractère architectural et paysager remarquable ;
- au secteur de protection patrimonial et paysager du Canal du Midi ;
- ou encore au site classé de l'Arboretum des Cheminières.

L'ensemble de ces secteurs et sous-secteurs représentent au plan de zonage une superficie de **204,9 ha**, soit **71,4% de l'ensemble de la zone naturelle et forestière** et 4,3% du territoire de Castelnaudary.



Secteurs et sous-secteurs Np de protection stricte

➤ **LES SECTEURS Np : ZONES NATURELLES ET PAYSAGERES EXISTANTES OU A CREER**

Les secteurs Np correspondent à des zones paysagères naturelles existantes ou à créer, dont notamment le cheminement piéton le long du Tréboul, l'entrée Est le long de la RD6113 entre le canal du Midi et le giratoire, ou encore la liaison entre le canal du Midi et le Tréboul. Au sein de ces secteurs, seules les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics sont autorisées. La reconstruction des bâtiments détruits en tout ou une partie à la suite d'un sinistre est également permise, sous condition qu'ils soient reconstruits à l'identique. De plus, les clôtures autres que végétales sont interdites.

L'ensemble des secteurs Np représente une superficie de 23,4 ha, soit 8,2% de la surface de la zone naturelle et forestière.

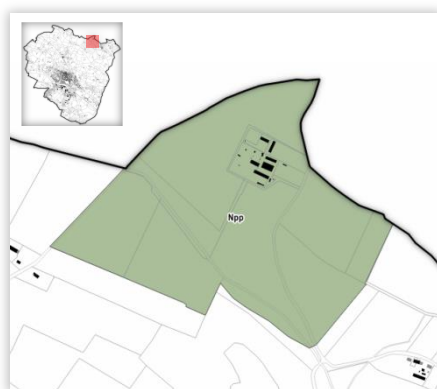


Secteurs Np non indicés

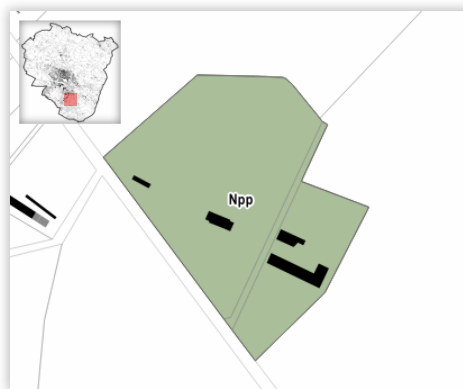
➤ **LES SECTEURS NATURELS Npp : SECTEURS BATIS ET NATURELS DE CARACTERE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER**

Les sous-secteurs Npp correspondent espaces à protéger en raison de la qualité architecturale et paysagère des sites bâtis : le domaine de Méric, le château du Castelet (classé aux monuments historiques) et la butte de Montmer. Le règlement y autorise l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes présentant un caractère patrimonial, et ce uniquement à destination d'hébergements destiné au tourisme vert (type gîtes ou chambres d'hôte par exemple). Les extensions sont autorisées également, sous condition d'une hauteur inférieure ou égale à la toiture existante, et de présenter une volumétrie en accord avec le bâti existant et le caractère agricole des paysages. Enfin, les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics sont autorisées, et la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou une partie à la suite d'un sinistre est permise, sous condition qu'ils soient reconstruits à l'identique.

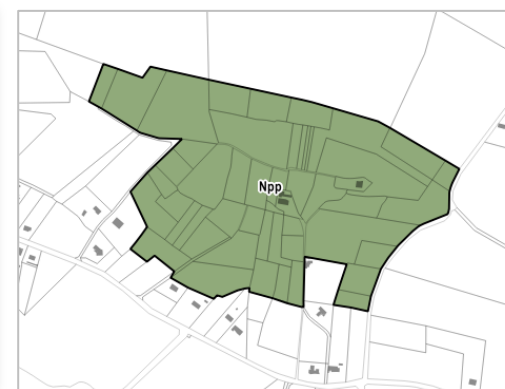
Les sous-secteurs Npp représentent une superficie de 77,6 ha, soit plus d'un quart -27,1% de la zone agricole et forestière.



Sous-secteur Npp – Château du Castelet



Sous-secteur Npp – Domaine de Méric



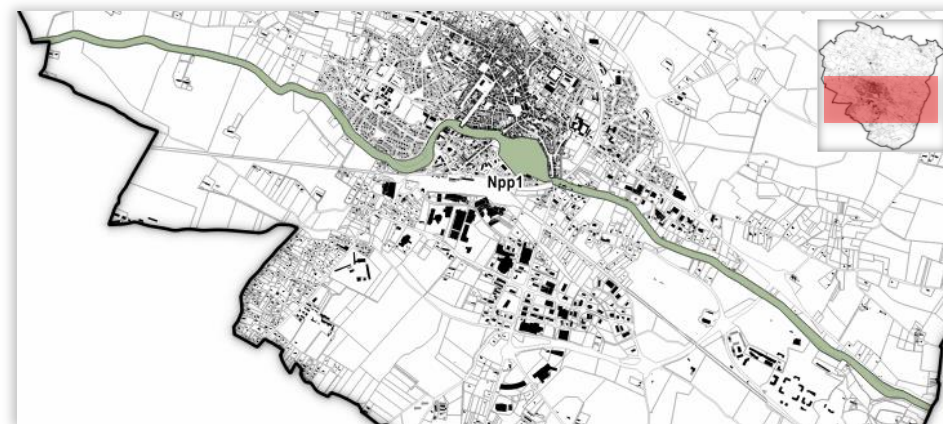
Sous-secteur Npp – Butte de Montmer

➤ LE SECTEUR NATUREL Npp1 : SECTEUR PATRIMONIAL DU CANAL DU MIDI

Le sous-secteur Npp1 correspond au Canal du Midi et ses abords, site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO (classement du 4 avril 1997 et inscrit depuis 1996 sur la liste UNESCO du Patrimoine Mondial de l'Humanité, dans la catégorie « paysage culturel ») d'une superficie totale de 1 508,26 ha.

Ce site est classé au titre de son intérêt historique (canal de communication « des Deux Mers » conçu par Pierre-Paul Riquet qui concrétise l'idée de relier la mer Méditerranée à l'océan Atlantique, et inauguré à la fin du XVII^e siècle), scientifique (une des plus remarquables réalisations d'ingénierie civile de l'époque moderne), pittoresque (ouvrage d'une esthétique remarquable constituant un paysage particulier : pont-canaux, écluses...).

La commune a souhaité prendre en compte la vulnérabilité de ce site et sa sensibilité, notamment concernant la dégradation des plantations d'alignement, l'érosion des berges liée au passage des embarcations et à la disparition de la végétation, la banalisation d'aménagement inadaptés au caractère du Canal (matériaux non adaptés, aménagements routiers...), ainsi que la pollution liées aux rejets agricoles, urbains et des péniches.



Sous-secteur Npp1 – Canal du Midi

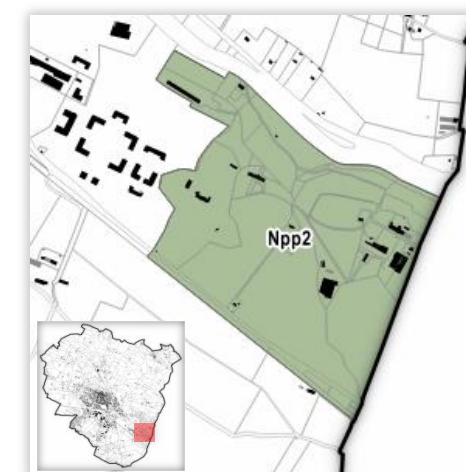
En délimitant un sous-secteur spécifique au Canal, de protection stricte, et au sein de la zone naturelle et forestière, le projet de PLU prend en compte ces sensibilités et ces facteurs de vulnérabilité en veillant au maintien de la présence végétale de part et d'autre du Canal du Midi. L'objectif de la commune est de préserver et de mettre en valeur le Canal en appliquant la Charte relative à l'insertion paysagère et architecturale du Canal du Midi. En ce sens, les dispositions réglementaires établies ont pour objectif la préservation du patrimoine bâti et paysager du site, ainsi que de la ressource en eau et de la qualité écologique qu'il représente (élément constituant de la trame bleue sur la commune et à l'échelle de l'ensemble du Canal). Le règlement prévoit d'autoriser uniquement le changement de destination du bâti existant sur le Domaine Public fluvial, les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics, et la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou une partie à la suite d'un sinistre, sous condition qu'ils soient reconstruits à l'identique. Il précise également que tout projet modifiant l'aspect des lieux devra recevoir une autorisation préfectorale ou ministérielle préalable.

Le secteur représente une superficie de 49,2 ha, soit 17,2% l'ensemble de la zone naturelle et forestière.

➤ LE SECTEUR NATUREL Npp2 : SITE CLASSE DE L'ARBORETUM DES CHEMINIERES

Le sous-secteur Npp2 correspond au site de l'Arboretum des Cheminières, site classé (5 mai 1958) situé à l'extrême Est de la commune. C'est l'intérêt scientifique qui a motivé ce classement : il s'agit d'un parc d'expérimentation peuplé d'essences rares, de grande valeur botanique. Ce site présente également un intérêt paysager (beaux boisements longeant le Canal du Midi et contrastant avec la plaine agricoles) et historique. Les facteurs de vulnérabilité et de sensibilité du site résident dans la dégradation des zones boisées, la défaillance du système hydraulique, l'impact de constructions sur le patrimoine. La mise en œuvre du PLU peut avoir des incidences sur ce site qui abrite une flore remarquable avec notamment des essences rares et représente un intérêt paysager particulier. Néanmoins, les incidences du projet restent très limitées dans la mesure où le PLU ne prévoit pas le développement de l'urbanisation à proximité du site. Pour assurer sa préservation, le règlement du sous-secteur Npp2 prévoit d'autoriser uniquement les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou à la Défense Nationale, et la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou une partie à la suite d'un sinistre, sous condition qu'ils soient reconstruits à l'identique. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée, sans création de nouveau logement, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante. Le règlement précise également que tout projet modifiant l'aspect des lieux devra recevoir une autorisation préfectorale ou ministérielle préalable, est limite les possibilités d'implantations en bordure du site, tout comme la hauteur des constructions. De plus, le PLU prévoit également le classement d'une partie du secteur en espaces boisés classés afin de préserver les boisements du site.

Ce sous-secteur Npp2 représente une superficie de 54,7 ha, soit 19,1% l'ensemble de la zone naturelle et forestière.



Sous-secteur Npp2 – Arboretum des Cheminières

3.1.5. RECAPITULATIF DES ZONES DU PLU

TYPE DE ZONES	SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	SUPERFICIE (HA)	PART DU TERRITOIRE COMMUNAL (%)
ZONES URBAINES	U1	75,7	1,6%
	U1h	2,2	0,0%
	U2	153,4	3,2%
	U2a	18,8	0,4%
	U2l	6,5	0,1%
	U2s	16,6	0,3%
	U2z	8,8	0,2%
	U3	38,4	0,8%
	U3a	11,8	0,2%
	U3b	42,5	0,9%
	U3c	16,8	0,4%
	U3d	5,7	0,1%
	Ue	55,85	1,0%
	Um	43,4	0,9%
	Ux	141,9	3,0%
	Ux1	20,8	0,4%
	Ux2	2,0	0,04%
	Uxa	0,5	0,01%
TOTAL DES ZONES U		651,5	13,6%
ZONES A URBANISER	AU0	3,4	0,1%
	AU1	9,4	0,2%
	AU2	4,48	0,1%
	AU3	4,1	0,1%
	AU4	14,3	0,3%
	AU5	19,5	0,4%
	AUe	8,5	0,2%
	AUe0	14,9	0,3%
	AUx	48,6	1,0%
	AUx0	10,4	0,2%
	AUx1	8,34	0,2%
	AUx2	138,16	2,9%
TOTAL DES ZONES AU		282,9	5,9%

TYPE DE ZONES	SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	SUPERFICIE (HA)	PART DU TERRITOIRE COMMUNAL (%)
ZONES AGRICOLES	A	2 824,01	59,0%
	Ap	554,37	11,6%
	Apf	182,57	3,8%
	TOTAL DES ZONES A		3 561,0
ZONES NATURELLES	N	27,4	0,6%
	Na	13,7	0,3%
	Nc	22,6	0,5%
	Nj	5,6	0,1%
	Nje	4,3	0,1%
	Nm	7,2	0,2%
	Np	23,4	0,5%
	Npp	77,6	1,6%
	Npp1	49,2	1,0%
	Npp2	54,7	1,1%
	Nv	1,2	0,0%
TOTAL DES ZONES N		286,8	6,0%
TERRITOIRE COMMUNAL		4 784,45	100,00%

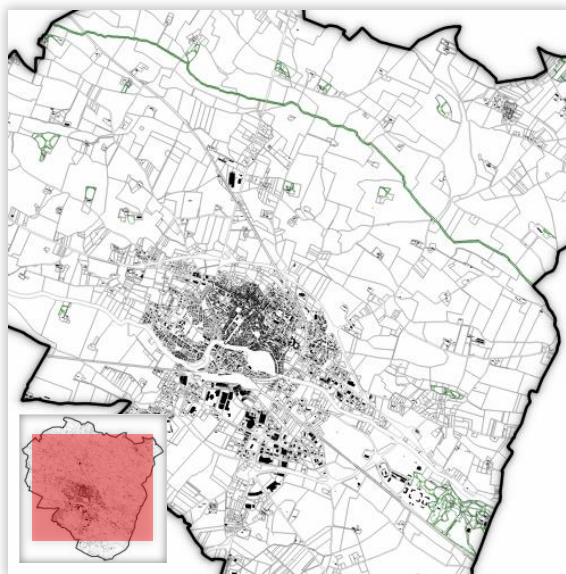
3.2. AUTRES ELEMENTS REGLEMENTAIRES

3.2.1. LES ESPACES BOISES CLASSES

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, atenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. » (article L.113-1 du Code de l'urbanisme). « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier [...] » (article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

Le PLU classe 59,9 ha du territoire communal en espaces boisés classés au titre des articles R.123-11, R.151-31 du Code de l'urbanisme. La mise en place de ces espaces boisés classés vise plusieurs objectifs :

- la protection des petits massifs boisés en tant qu'entités écologiques et paysagères majeures. Il s'agit de tous les EBC mis en place au Nord du territoire communale au sein de la zone agricole. Le classement en EBC permet de garantir leur maintien et de préserver un relatif bocage. La préservation de ces espaces boisés répond aussi à l'objectif de protection des éléments constitutifs de la trame verte sur la commune, afin de préserver ces écosystèmes remarquables et sensibles ;
- la protection de la ripisylve du Fresquel en tant que trame verte et continuité écologique forte ;
- la protection du bois de la caserne en tant que principale entité boisée au sein des zones bâties de la commune.



3.2.2. LES ELEMENTS PAYSAGERS A PRESERVER

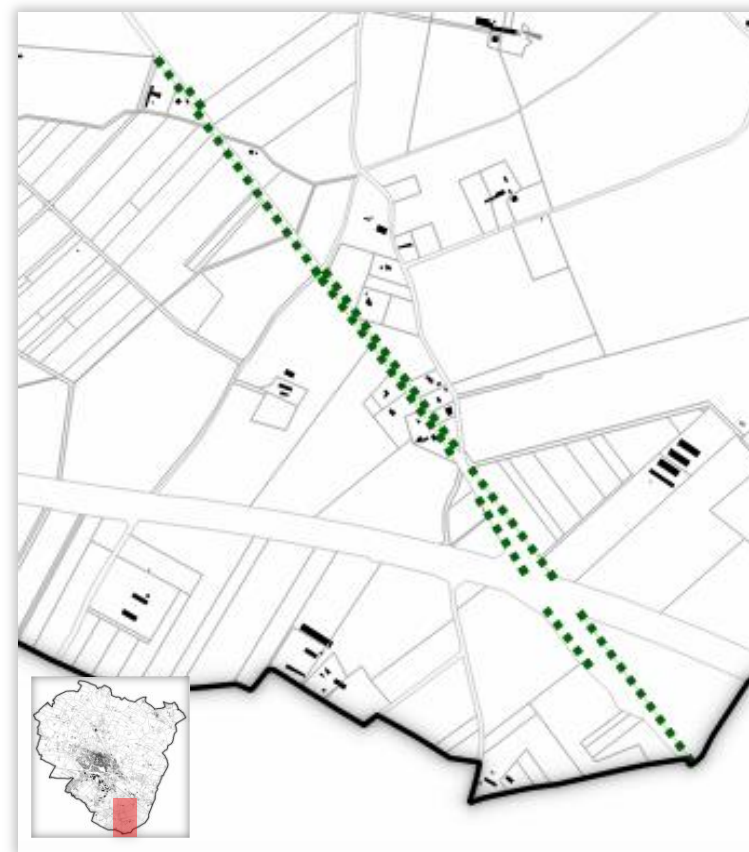
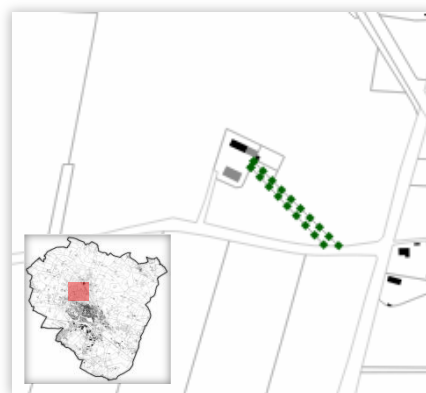
« Le règlement [du PLU] peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. » (article L.151-19 du Code de l'urbanisme).

« Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut : [...] Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. » (article R.151-41 du Code de l'urbanisme).

La commune a souhaité, dans le cadre de son PLU, préserver plus spécifiquement certains alignements d'arbres car ils jouent un rôle structurant et d'animation du paysage. Ainsi quatre alignements ont été identifiés :

- deux alignements de platanes au niveau de la RD623 et du chemin de Plaisance ;
- des alignements d'arbres à l'entrée d'anciens domaines agricoles afin de protéger ce patrimoine paysager local.

Ces alignements d'arbres classés représentent environ 4 000 mètres linéaires.



3.2.3. LES EMPLACEMENTS RESERVES

« Le règlement [du PLU] peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

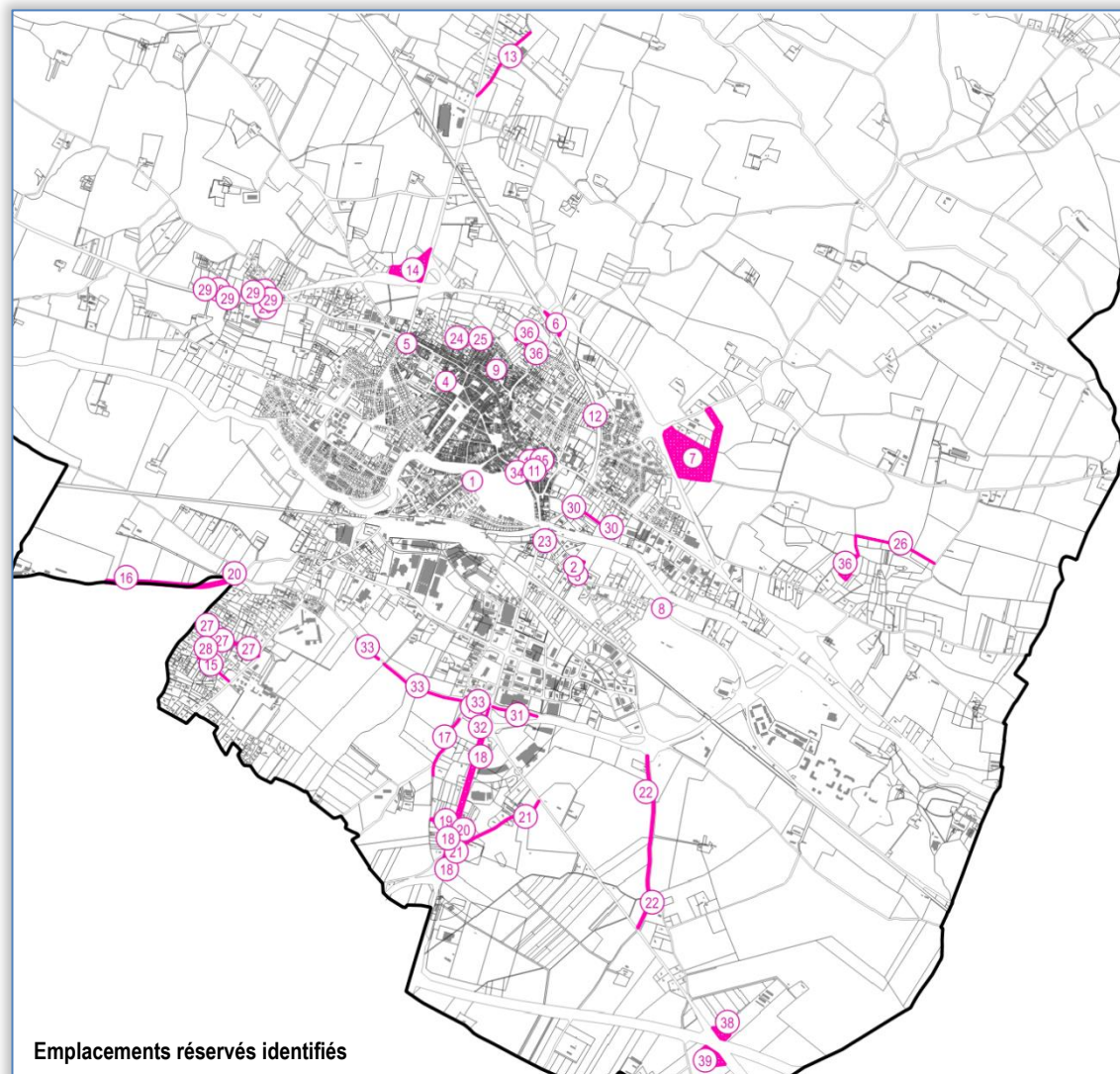
3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

[...] » (article L.151-41 du Code de l'urbanisme).

Le PLU de Castelnaudary identifie 39 emplacements réservés, (ci-joint au règlement graphique) qui répondent à plusieurs objectifs :

- Le renforcement du lien social et des équipements publics de la commune
- L'amélioration de la desserte, des liaisons viaries existantes, notamment sur les secteurs U3b et U3c concernés par des problématiques de desserte et d'accessibilité, ainsi que l'adaptation du réseau de voirie au développement urbain envisagé
- L'amélioration des paysages et du cadre de vie
- L'amélioration et adaptation des réseaux au développement urbain envisagé



Emplacements réservés identifiés

3.2.4. LA SERVITUDE DE PROJET AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-41.5° DU C. U.

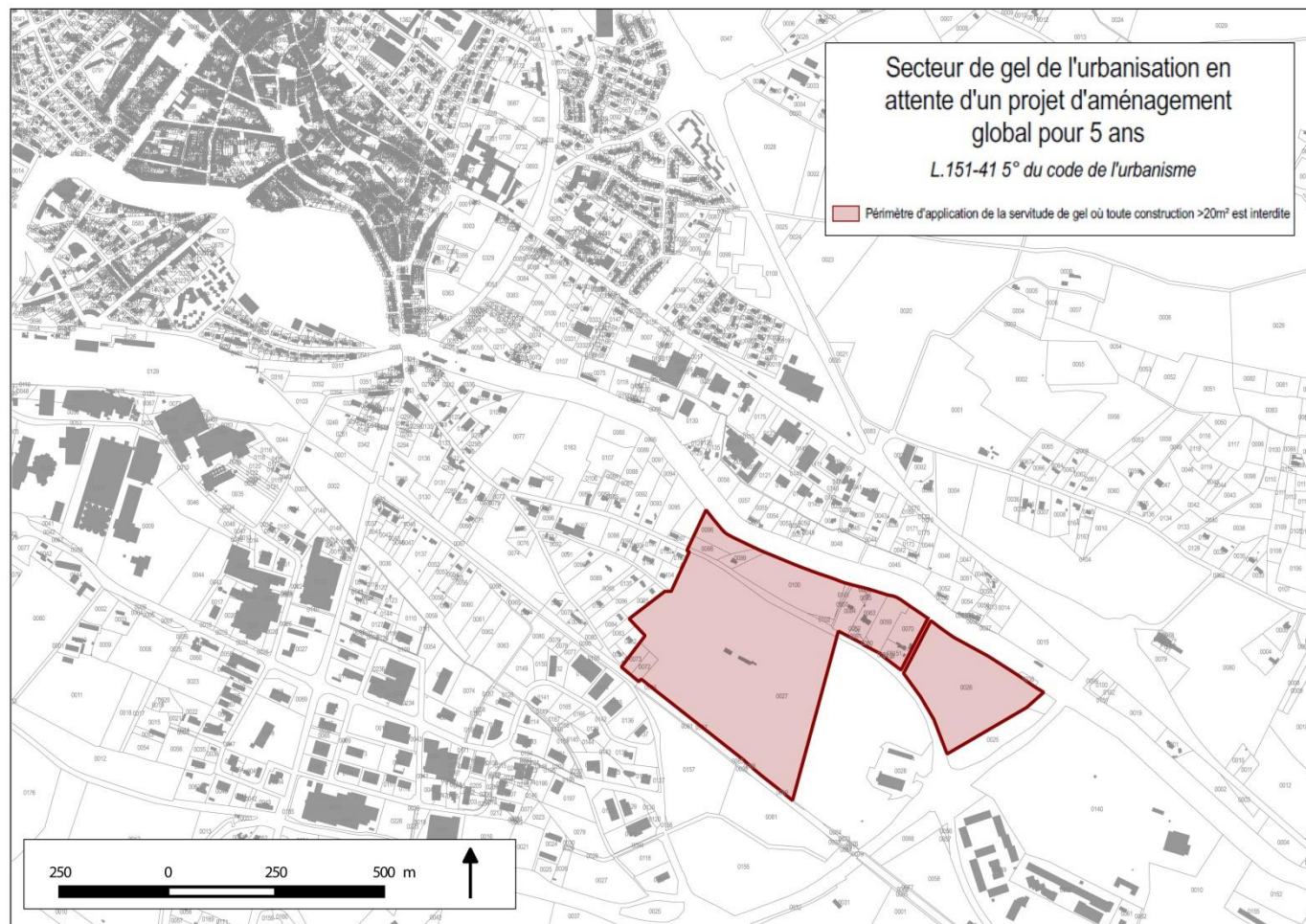
La commune de Castelnaudary avait lancée en 2002 des études urbaines sur le quartier de Narcissou afin de définir un projet d'ensemble sur l'ensemble du secteur.

Compte tenu de sa localisation en entrée de ville Est de Castelnaudary et de sa proximité immédiate avec le Canal du Midi, les études réalisées en 2002 méritent aujourd'hui d'être réactualisées afin de définir un projet d'ensemble sur le quartier en prenant en compte la sensibilité patrimoniale, paysagère et urbaine de ce secteur stratégique de développement urbain pour Castelnaudary.

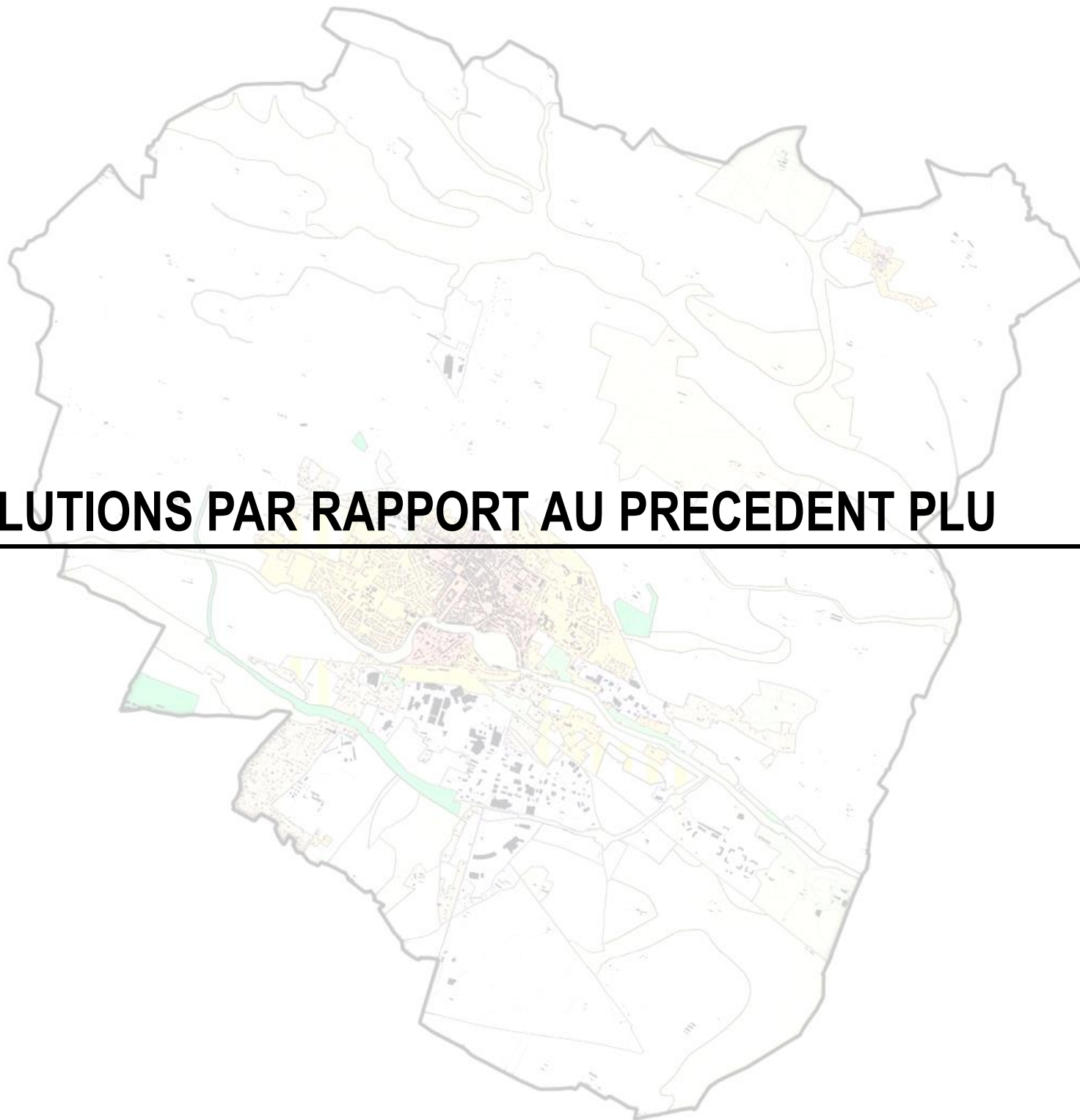
Dans ce contexte, la commune a mis en place une servitude de projet sur l'ensemble du quartier sur une période de 5 ans afin de prendre le temps de la réflexion et de lancer les études nécessaires à la mise en place d'un projet urbain cohérent et structurant pour Castelnaudary.

La servitude de projet concerne ainsi les zones AU1, AU2 et AU3 implantées à l'Est de Narcissou, en continuité du projet Donadery.

Conformément à l'article L 151-41 5° du Code de l'Urbanisme, seuls sont autorisés dans le secteur de servitude de projet, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Seront également autorisées, toutes constructions dont la surface de plancher n'excède le seuil de 20 m² afin de permettre aux propriétaires existants de construire notamment des annexes à leur constructions. Au delà de ce seuil de 20 m², toute nouvelle construction sera interdite comme cela est stipulé dans l'article 2 des zones AU1, AU2, AU3, AUE et N.



II. EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU PRECEDENT PLU



La révision du P.L.U. de Castelnaudary a pour objectif la mise en conformité du document d'urbanisme communal avec le nouveau cadre législatif en vigueur, à savoir la loi Engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II) et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové (dite loi ALUR). La prise en compte de ces dispositions réglementaire induit d'intégrer dans le nouveau P.L.U. une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers depuis 10 ans, un objectif de modération de la consommation d'espaces pour les 10 prochaines années, la prise en compte du développement des communications numériques, la définition d'O.A.P. sur les zones AU du P.L.U., la mise en place d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation sur l'ensemble de la commune, la prise en compte de la trame verte et bleue sur le territoire communal, une étude du potentiel de développement en densification au sein des espaces bâtis, ainsi qu'une analyse de la capacité de stationnement sur la commune.

La révision permet également de rendre le P.L.U. compatible avec le SCoT du Pays Lauragais, approuvé le 26 novembre 2012 et opposable depuis le 5 février 2013, intégrant la commune de Castelnaudary (via la communauté de communes Castelnaudary Lauragais Audois).

Au-delà de la prise en compte de ces éléments réglementaires et supra-communaux, la révision du P.L.U. poursuit donc comme objectif :

- de revoir certaines pièces réglementaires et notamment le règlement des zones du centre historique pour lesquelles des problématiques de stationnement existent aujourd'hui ;
- de revoir le classement de certaines zones U au sein de la ville de Castelnaudary, au regard notamment des problématiques de desserte en réseaux et d'accessibilité, mais également en fonction des projets en cours ;
- d'adapter les zones AU à l'avancement des différents projets et notamment des Zones d'Aménagement Concerté ;
- d'adapter le règlement graphique et écrit aux nouvelles législations, notamment pour la zone agricole et la zone naturelle (suppression des secteurs agricoles et naturels A1 et N1 par exemple).

Globalement, le PLU n'engendre pas de nombreuses modifications par rapport au document précédent, mais correspond davantage à des ajustements ponctuels.

1. EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

Au sein du règlement graphique du précédent document d'urbanisme (P.L.U.), il n'existe plus de surface potentiellement urbanisable dans le secteur du centre ancien de Castelnaudary. Au total, les zones urbaines du PLU en vigueur disposent d'un potentiel de 24,10 hectares. Au niveau des zones AU, la commune n'a pas encore urbanisé une partie de ce potentiel constructible, avec un potentiel constructible existant de 46,14 hectares. En conservant la majorité des limites des zones U et AU précédent document d'urbanisme, le PLU comptabilise ce potentiel au sein des besoins fonciers estimés pour le développement urbain projeté à l'horizon 2030.

1.1. UN PROJET DE DEVELOPPEMENT LIMITANT LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Le nouveau PLU projette une surface ouverte à l'urbanisation plus réduite que le document précédent puisque ce dernier totalisait 285 ha en zones AU contre 282,9 ha sur le zonage du présent PLU (les zones ouvertes à l'urbanisation représentent 6% sur le nouveau zonage) : une partie des zones à urbaniser au document précédent ont été basculée en zone urbaine au nouveau PLU afin de prendre en compte le développement récent de l'urbanisation.

Evolution des surfaces des zones règlementaires entre le nouveau et le précédent PLU

ZONES	SURFACES DANS LE PRECEDENT PLU DE 2012	SURFACES DANS LE PRESENT PLU
Zones U	548 ha soit 12%	652 ha soit 14%
Zones à urbaniser	285ha soit 6%	283ha soit 5,9%
<i>A vocation résidentielle</i>	<i>56 ha</i>	<i>55 ha</i>
<i>A vocation d'équipements</i>	<i>24 ha</i>	<i>23 ha</i>
<i>A vocation économique</i>	<i>205 ha</i>	<i>205 ha</i>
Zones agricoles	3 225 ha soit 67%	3 561 ha soit 74%
Zones naturelles	545 ha soit 11%	287 ha soit 6%

On peut noter que les secteurs envisagés pour le développement résidentiel représentent 5,9% des zones à urbaniser identifiées au présent PLU, chiffre légèrement inférieur à celui du précédent document d'urbanisme. Si l'enveloppe des zones à urbaniser est quasi identique, il en résulte cependant que les consommations foncières générées par le projet ont considérablement réduit en raison des efforts de modération réalisés par la commune. **Si 205,5 ha sont classés en zone à urbaniser à vocation économique, seulement 92 sont constructibles.** Pour mémoire, la zone AUx2 du PRAE est d'ores-et-déjà en aménagée et est donc considérée comme consommé.

En ne prévoyant qu'une artificialisation de près de 170 ha à horizon 2030, le PLU révisé œuvre à la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Si 178 ha ont été consommés sur ces dix dernières années, le projet de PLU prévoit une consommation moindre d'environ 8 ha, soit **une réduction de la dynamique de consommation de 4%**.

Les zones agricoles et naturelles (A et N) représentent la même superficie du territoire (80%) soit une superficie légèrement inférieure à 4 000 ha. Entre le précédent et le présent PLU, le choix de la commune a été de définir une zone agricole plus vaste afin de prendre davantage en considération la vocation agricole des espaces non urbanisés de la commune. Cette évolution répond à un objectif de préservation et de valorisation de l'activité agricole, des terres cultivées et des paysages agricoles, vecteurs d'identité locale.

Evolution des surfaces constructibles entre le nouveau et le précédent PLU

	NOUVEAU PLU	ANCIEN PLU DE 2012
SURFACES CONSTRUCTIBLES	981,2 ha	1 127,8 ha
<i>en zones urbaines</i>	<i>651,5 ha</i>	<i>548,2 ha</i>
<i>en zones à urbaniser</i>	<i>282,9 ha</i>	<i>424,0 ha</i>
<i>en zones à urbaniser différée</i>	<i>28,7 ha</i>	<i>30,2 ha</i>
<i>en zone agricole (hors possibilité de construction à vocation d'équipements et services publics ou d'intérêt général)</i>	0 ha	<i>A1 : 68,4 ha Total : 68,4 ha</i>
<i>en zone naturelle (hors possibilité de construction à vocation d'équipements et services publics ou d'intérêt général)</i>	<i>Na, Nc, Nm, Nv : 44,7 ha Total : 44,7 ha</i>	<i>N1 et N1f : 9,8 ha Na, Nc, NL, Nm, Nv : 47,2 ha Total : 57 ha</i>

1.2. EVOLUTIONS PRINCIPALES DES ZONES

A l'échelle de l'ensemble du projet, le nouveau PLU n'engendre que peu de modification des zones délimitée au PLU de 2012. Les évolutions ponctuelles réalisées ont vocation à :

- adapter les limites des zones urbaines et des secteurs de développement résidentiel aux besoins et au développement récent, en prenant notamment en compte les Z.A.C. ;
- modifier les secteurs de développement économique en fonction des évolutions récentes et des projets de zones d'activité ;
- assurer la préservation de l'activité et des espaces agricoles, en réduisant notamment les possibilités de construction au sein de la zone agricole ;
- maintenir une protection des espaces naturels les plus sensibles en fonction des enjeux écologiques, paysagers et architecturaux.

Le PLU modifie les zones urbaines et à urbaniser à vocation principalement résidentielle délimitées au PLU de 2012 afin de prendre en compte le développement récent de l'urbanisation et d'assurer les conditions d'accueil nécessaire pour les nouveaux résidents à l'horizon 2030.

En premier lieu, le présent PLU identifie un potentiel urbanisable à vocation majoritairement résidentielle de 85,1 ha dont 34% au sein des zones urbaines délimitées (cette proportion est similaire à celle envisagée par le précédent PLU de 2012 où 30% du potentiel urbanisable à vocation résidentielle se situait au sein des zones urbaines délimitées). Ce potentiel répond aux besoins fonciers estimés au regard des projections démographiques fixées pour l'horizon 2030 : les 1 959 logements neufs à construire, en plus des constructions prévu en renouvellement urbain (685 logements sur 28 ha disponibles). L'ouverture à l'urbanisation de près de 81,7 ha à court moyen terme participera à l'effort de production. Une urbanisation à long terme est également envisagée en zone AU0, sur 3,4 ha. Par rapport au PLU de 2012, ce potentiel est réduit de 4,9 ha pour une objectif démographique identique. En ce sens, le nouveau PLU participe à modérer la consommation des espaces non urbanisés par rapport au précédent PLU, en réduisant la surface des zones urbaines et à urbaniser toute vocation confondue d'environ 66 hectares (dont près de 11 hectares à vocation résidentielle).

Evolution des perspectives de développement résidentiel entre le nouveau et le précédent PLU

	NOUVEAU PLU A SON APPROBATION	ANCIEN PLU DE 2012 A SON APPROBATION	EVOLUTION ENTRE LES DEUX DOCUMENTS A LEUR APPROBATION	AU SEIN DU PLU DE 2012 A SA MISE EN REVISION
NOMBRE D'HABITANTS ATTENDUS A L'HORIZON 2030 :	15 000 hbts	15 000 hbts	--	
TOTAL DES NOUVEAUX LOGEMENTS ESTIMES :	2 361 lgts	2 575 lgts	- 214 lgts	
<i>en construction neuve</i>	<i>1 959 lgts</i>	<i>2 107 lgts</i>	<i>- 148 lgts</i>	
<i>en renouvellement urbain</i>	<i>402 lgts</i>	<i>468 lgts</i>	<i>- 66 lgts</i>	
<i>part de la construction neuve</i>	<i>20,5%</i>	<i>22,2%</i>	<i>- 1,7 point</i>	
TOTAL DES NOUVEAUX LOGEMENTS A CONSTRUIRE :	1 959 lgts	2 107 lgts	- 148 lgts	
BESOIN FONCIERS ESTIME (VRD ET ESPACES VERTS / PUBLICS)	81,7	83,0	-1,3	
POTENTIEL URBANISABLE A PLUS OU MOINS LONG TERME	83,7	90,0	-4,9	70,2
<i>en densification des espaces bâtis existants (zones urbaines U)</i>	<i>28,6 ha</i>	<i>26,7 ha</i>	<i>-2,4 ha</i>	<i>24,1 ha</i>
<i>en extension de l'urbanisation (zones à urbaniser AU)</i>	<i>51,7ha</i>	<i>56,3 ha</i>	<i>-5,2 ha</i>	<i>40,1 ha</i>
<i>en extension de l'urbanisation à long terme (zone à urbaniser AU0)</i>	<i>3,4 ha</i>	<i>7,0 ha</i>	<i>-3,6 ha</i>	<i>6,0 ha</i>

A la mise en révision du PLU de 2012, le document d'urbanisme disposait d'environ 70 ha de potentiel urbanisable à vocation résidentielle. Au regard du potentiel existant à l'approbation de ce PLU de 2012 (90 ha) et du résiduel constructible à sa mise en révision, les 220 logements construits sur cette période ont consommé 20 ha, avec une densité de moyenne de 11 logements à l'hectare.

En cohérence avec les dispositions de la loi ALUR, le nouveau PLU a supprimé les secteurs A1 et N1 permettant le développement ponctuel de l'urbanisation en secteurs agricoles et naturels, en basculant ces secteurs en zones naturelles et agricoles. En ce sens, ces modifications participant directement à limiter le mitage de l'espace agricole et la modération de la consommation d'espaces. Parallèlement, le nouveau PLU supprime la zone AUx au Sud du secteur Plaisance. Afin de limiter la consommation d'espaces, le secteur urbain des Crozes a été réduit afin d'en sortir le fond des parcelles et d'éviter des divisions parcellaires en contact avec la zone agricole.

Au sein de la zone agricole et de la zone naturelle, le nouveau PLU supprime le secteur Nps qui est désormais classé en Apf, afin de prendre en compte sa vocation agricole tout en renforçant la préservation du Fresquel par le maintien d'un corridor Ap tout le long du cours d'eau, y compris au sein du périmètre des captages d'eau.

Au sujet du tableau suivant :

N.B.1 : on observe une différence entre la surface communale totale prise en compte pour le présent PLU et pour l'ancien PLU, liée à l'utilisation d'outils cartographiques différents et aux évolutions cadastrales.

N.B.2 : dans la colonne « évolutions entre les deux PLU » du PLU (surface en ha et taux d'évolution), on notera qu'il est annoté une évolution nulle pour certains secteurs malgré une légère différence de surface (inférieure à 0,5 ha) : en effet, ces secteurs n'ont pas connu de mortification de leurs limites mais l'utilisation d'outils cartographiques différents et les éventuelles évolutions cadastrales entraînent une différence mineure de surface.

Evolution des surfaces des zones délimitées au plan de zonage par rapport au précédent PLU

TYPE DE ZONES	NOUVEAU PLU			ANCIEN PLU			EVOLUTIONS ENTRE LES DEUX DOCUMENTS	
	SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	SUPERFICIE (HA)	PART DU TERRITOIRE COMMUNAL (%)	SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	SUPERFICIE (HA)	PART DU TERRITOIRE COMMUNAL (%)	SURFACES (HA)	TAUX D'EVOLUTION (%)
ZONES URBAINES	Ensemble zone U1	77,9	1,6%	Ensemble zone U1	57,4	1,1%	+20,5	+35,7%
	U1	75,7	1,6%	U1	53,5	1,1%	+22,2	+41,5%
	U1h	2,2	0,0%	U1h	2,2	0,0%	0	0%
				U1t	1,7	0,0%		
	Ensemble zone U2	204,1	4,2%	Ensemble zone U2	217,3	4,5%	-13,2	-6,1%
	U2	153,4	3,2%	U2	171,1	3,6%	-17,9	-10,3%
	U2a	18,8	0,4%	U2a	21,5	0,4%	-2,7	-12,6%
	U2l	6,5	0,1%	U2l	8,2	0,2%	-1,7	-20,7%
	U2s	16,6	0,3%	U2s	16,5	0,3%	+0,1	+0,6%
	U2z	8,8	0,2%					
	Ensemble zone U3	115,2	2,4%	Ensemble zone U3	104,1	2,1%	+11,1	+11,5%
	U3	38,4	0,8%	U3	34,9	0,7%	+3,5	+10,0%
	U3a	11,8	0,2%	U3a	11,2	0,2%	+0,6	+5,4%
	U3b	42,5	0,9%	U3b	58,0	1,2%	-15,5	-26,7%
	U3c	16,8	0,4%					
	U3d	5,7	0,1%					
	Ue	55,8	1,0%					
	Um	43,4	0,9%					
	Ensemble zone Ux	165,2	3,5%	Ensemble zone Ux	169,4	3,5%	-4,2	-2,5%
	Ux	141,9	3,0%	Ux	146,3	3,1%	-4,4	-3,0%
Ux1	20,8	0,4%	Ux1	20,5	0,4%	+0,3	+1,5%	
Ux2	2,0	0,04%	Ux2	2,2	0,0%	-0,2	-9,1%	
Uxa	0,5	0,01%	Uxa	0,4	0,0%	+0,1	+25%	
TOTAL DES ZONES U	651,5	13,6%	TOTAL DES ZONES U	548,2	11,4%	+103,3	+18,8%	
ZONES A URBANISER	Total des zones AU à vocation résidentielle	55,1	1,2%	Total des zones AU à vocation résidentielle	85,0	1,8%	-28,9	-34,0%
	AU0	3,4	0,1%	AU0	21,6	0,5%	-18,2	-84,3%
	AU1	9,4	0,2%	AU1	12,4	0,3%	-2,6	-21,0%
	AU2	4,5	0,1%	AU2	6,5	0,1%	-1,3	-20,0%
	AU3	4,1	0,1%	AU3	3,9	0,1%	+0,2	+5,1%
	AU4	14,3	0,3%	AU4	10,3	0,2%	+4,0	+38,8%
	AU5	19,4	0,4%	AU5	28,3	0,6%	-9,0	-31,8%
				AU6	2,0	0,0%		
	Total des zones AU à vocation d'équipements	23,4	0,5%	AUe	65,2	1,4%	-41,8	-64,1%
	AUe	8,5	0,2%					
	AUe0	14,9	0,3%	AUm	48,2	1,0%		
	Total des zones AU à vocation économique	205,5	4,3%	Total des zones AU à vocation économique	255,8	5,4%	-50,3	-19,7%
	AUx	48,6	1,0%	AUx	89,2	1,9%	-40,6	-45,5%
	AUx0	10,4	0,2%	AUx0	8,6	0,2%	-1,8	+20,9%
	AUx1	13,5	0,3%	AUx1	13,5	0,3%	0	0%
	AUx2	138,16 dont 113 au sein du PRAE	2,9%	AUx2	132,9	2,8%	+0,1	0%
				AUx3	11,6	0,2%	0	0,1%
TOTAL DES ZONES AU	282,9	5,9%	TOTAL DES ZONES AU	454,2	9,7%	-169,2	-37,3%	

TYPE DE ZONES	NOUVEAU PLU			ANCIEN PLU			EVOLUTIONS ENTRE LES DEUX DOCUMENTS	
	SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	SUPERFICIE (HA)	PART DU TERRITOIRE COMMUNAL (%)	SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	SUPERFICIE (HA)	PART DU TERRITOIRE COMMUNAL (%)	SURFACES (HA)	TAUX D'EVOLUTION (%)
ZONES AGRICOLES	A	2 824,0	59,0%	A	2 662,6	55,6%	+161,4	+6,1%
				A1	68,4	1,4%		
	Ap	554,4	11,6%	Ap	491,1	10,3%	+63,3	+12,9%
	Apf	182,6	3,8%					
				Af	3,3	0,1%		
TOTAL DES ZONES A		3 561,0	74,4%		3 225,4	67,4%	+287,1	+8,9%
ZONES NATURELLES	N	27,4	0,6%	N	22,6	0,5%	+4,8	+21,2%
				N1	6,0	0,1%		
				N1f	3,8	0,1%		
	Na	13,7	0,3%	Na	13,7	0,3%	0	0%
	Nc	22,6	0,5%	Nc	23,1	0,5%	-0,5	-2,2%
	Nj	5,6	0,1%	Nj	5,9	0,1%	-0,3	-5,1%
	Nje	4,3	0,1%	Nje	4,4	0,1%	-0,1	-2,3%
				NL	2,3	0,0%		
	Nm	7,2	0,2%	Nm	7,0	0,1%	+0,2	2,9%
	Np	23,4	0,5%	Np	23,3	0,5%	+0,1	+0,4%
	Npp	77,6	1,6%	Npp	75,1	1,6%	+2,5	+3,3%
	Npp1	49,2	1,0%	Npp1	48,0	1,0%	+1,2	+2,5%
	Npp2	54,7	1,1%	Npp2	50,5	1,1%	+4,2	+8,3%
				Nps	257,9	5,4%		
Nv	1,2	0,0%	Nv	1,1	0,0%	+0,1	+9,1%	
TOTAL DES ZONES N		286,8	6,0%	TOTAL DES ZONES N	544,7	11,5%	-257,9	-47,3%
TERRITOIRE COMMUNAL		4 784,5	100,0%	TERRITOIRE COMMUNAL	4 772,5	100,0%		

III. ANNEXES



1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

VILLE DE CASTELNAUDARY

Note à l'attention de Monsieur Hervé ANTOINE Directeur Général des Services

Service : D.S.T. M. HILLAT
Affaire suivie par : M. HILLAT

Réf. : BH/ASA/17.302
Poste : 407

Date : 24 octobre 2017.

OBJET : capacité du système de la ville à assurer les besoins futurs supplémentaires.

Suite à la mise à jour du modèle par la Lyonnaise des Eaux en intégrant les derniers logements qui ont vu le jour à Tufféry, Griffoul et qui vont voir le jour à La Pomelle et route de Saint Martin, la capacité actuellement disponible est de 660 m3/ jour en heure de pointe.

Elle peut être mobilisée grâce à l'achat d'environ 100 000 m3 d'eau au Syndicat Sud Occidental des Eaux de la Montagne Noire.

Pour couvrir les besoins supplémentaires dus notamment à l'accroissement de la population, nous pourrions augmenter notre sollicitation par des pompages supplémentaires sur la nappe des graviers d'Issel à hauteur de 30 000 m3.

De plus, même si le rendement de réseau tend à être bon, la collectivité et son délégataire continuent à investir pour l'améliorer.

Un gain d'environ 3 % est envisageable et se traduirait par un gain supplémentaire de 30 000 m3.

En moyen terme, c'est donc 160 000 m3 d'eau supplémentaire qui sont mobilisables.

A long terme, il était envisagé dans le précédent schéma directeur la création d'une ligne supplémentaire d'approvisionnement de la ville depuis le SSOEMN.

Cette hypothèse sera mise à jour lors de la révision du schéma directeur d'eau potable de la ville et potentiellement intercommunal.

Transmis pour avis et suite à donner.


**Le Directeur des
Services Techniques,**
Bertrand HILLAT

2. OPAH- RU ET ETUDE BOURG CENTRE DE CASTELNAUDARY



Ville de Castelnaudary

**Le Maire Adjoint délégué à
l'Aménagement du Territoire
communal, de l'Habitat, de
l'Enseignement Supérieur**

François DEMANGEOT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'AUDE

Castelnaudary, le 13 décembre 2017

**Direction Départementale des Territoires et de la
Mer de l'Aude
Unité Financement du Logement et de la
Rénovation Urbaine
105 Boulevard Barbès
11000 CARCASSONNE**

Direction Urbanisme Assurances

Objet : OPAH – RU Castelnaudary

Monsieur le Directeur,

Nous faisons suite à la réunion de travail du 6 décembre 2017 dans vos locaux avec Madame CALLEJON et Monsieur FABRE, suite à la fin de l'OPAH RU de Castelnaudary le 30 novembre 2017.

La Commune renouvelle sa volonté de poursuivre sa politique de l'habitat en faveur des propriétaires « bailleurs » et « occupants », notamment la lutte contre la vacance en centre-ville, l'habitat indigne, la précarité énergétique et le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie.

Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'opération bourg centre, pour lequel la pré-candidature de la Ville a été retenue par la Région Occitanie, et de la continuité des actions engagées par la Commune pour la redynamisation du centre-ville (opération « façade » et « vitrophanie », étude sur la signalétique, aménagement de Halle et Place de Verdun, acquisition foncière en vue de requalifier les espaces publics, étude sur la stratégie de redynamisation commerciale en centre-ville...).

Il est important pour la Commune, grâce à votre soutien, de mettre en place un nouveau dispositif OPAH en complément du PIG Département « précarité énergétique », et des aides de droits communs prévues par le règlement de l'ANAH pour toute nouvelle demande déposée au-delà du 30 novembre 2017.

Aussi, nous sollicitons le financement d'une étude pré-opérationnelle sur un périmètre réduit et ciblé, à savoir les rues Gambetta, Carnes, Horloge, Soumel, Horloge et la Place de Verdun (se conférer au plan joint), pour définir précisément les enjeux.

Dans l'attente d'une réponse de votre part et vous remerciant encore pour l'intérêt que vous portez à la Commune, veuillez recevoir, Monsieur le Directeur, l'assurance de ma considération distinguée.

Destinataires :
Madame CALLEJON
Monsieur FABRE



L'Adjoint délégué
François DEMANGEOT

Mairie de Castelnaudary - 22, Cours de la République - BP 1100 - 11491 Castelnaudary Cedex - France
Tél. +33 04 68 94 58 00 - Fax +33 04 68 94 10 94 - Site Internet : www.ville-castelnaudary.fr

Proposition projet périmètre future OPAH





Ville de Castelnaudary

Le Maire

Vice-président du Conseil
Départemental

Patrick MAUGARD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'AUDE

Castelnaudary, le 18 décembre 2017

Préfecture de l'Aude

Monsieur Le Préfet

52, Rue Jean Bringer
11000 CARCASSONNE**Objet : Opération « Bourg Centre »**

Nos réf : PM/HA/SF/17-98

Affaire suivie par :

Hervé ANTOINE

Tél : 04.68.94.58.19

Fax : 04.68.94.10.94

herve.antoine@ville-castelnaudary.fr

Monsieur Le Préfet,

Le 31 octobre dernier vous avez participé, par l'entremise de Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture, à la mise en place du comité de pilotage de l'opération « Bourg Centre » pour Castelnaudary.

Je tenais par la présente à vous remercier pour votre mobilisation et votre appui dans la démarche de candidature de la ville auprès de la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée.

Depuis cette date, un Comité Technique s'est réuni le 24 novembre afin d'avancer dans l'élaboration du contrat cadre et du calendrier de cette démarche.

Ainsi, 4 axes prioritaires ont été arrêtés pour le futur contrat :

- La revalorisation du cœur de ville (espaces publics, réglementation d'urbanisme, ...).
- Le renforcement de l'attractivité par l'accompagnement des nouvelles populations (politique du logement, attractivité commerciale, services au public).
- La confortation des missions de ville centre (aménagements et travaux, équipements de centralité à vocation sociale, associative, sportive et culturelle).
- La consolidation de la vocation touristique et patrimoniale autour du Canal du Midi (mobilité douce, signalétique, parcours patrimonial, ...).

Par ailleurs, le futur contrat prévoit que chaque partenaire puisse présenter une synthèse des axes prioritaires et des modalités d'intervention en matière de soutien au développement territorial.

Nos réf : PM/HA/SF/17-98

Affaire suivie par :

Hervé ANTOINE

Tél : 04.68.94.58.19

Fax : 04.68.94.10.94

herve.antoine@ville-castelnaudary.fr

Cette contribution doit permettre de souligner les types de dispositifs et les moyens que votre institution met en place pour soutenir les Bourg Centre.

Si vous en êtes d'accord, je vous invite à m'adresser votre projet de texte qui marquera votre implication dans cette démarche innovante portée par la Région.

Vos services peuvent éventuellement prendre contact avec M. Hervé ANTOINE, Directeur Général des Services de la Ville, 04 68 94 58 52, herve.antoine@ville-castelnaudary.fr, pour approfondir sur cette question.

En tout état de cause, je me propose, en accord avec les services de la Région, de vous adresser d'ici la mi-janvier 2018 une première mouture du projet de Contrat, afin de vous permettre d'en prendre connaissance et de nous faire part de vos remarques et propositions.

Nous serons ensuite amenés à nous retrouver courant février 2018 pour un Comité de Pilotage destiné à valider le projet de contrat.

Pour l'heure, je reste bien entendu à votre entière écoute et vous assure de ma gratitude renouvelée pour votre soutien dans cette démarche importante pour nos territoires.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Préfet, l'expression de ma haute considération.

Pièce jointe :

Projet de contrat cadre

Copie :

M. VO-DINH, Secrétaire
Général de la Préfecture de
l'AudeLe Maire,
Vice-président du Conseil Départemental

Patrick MAUGARD

direction
départementale
des Territoires
et de la Mer
Aude



REPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L'AUDE

D : Miba - S. Bannel

C : Maire

: DGS

: M. Demangeot

Carcassonne, le **04 JAN 2018**

Le Directeur départemental des Territoires et de la Mer

à

Monsieur le Maire Adjoint délégué à l'Aménagement du Territoire communal, de l'Habitat, de l'Enseignement Supérieur
Mairie de Castelnaudary
22 Cours de la République – BP4100
11491 CASTELNAUDARY CEDEX

service : SHBD

Objet : OPAH-RU Castelnaudary, demande de financement d'une étude pré-opérationnelle.
Vréférence : FD/FB/2017.1026

Unité : UF/LRU

Nréférence : SHBD/UF/LRU/ n°217
affaire suivie par : Lucille Callejon-Sereni – SHBD/UF/LRU

Tel : 04.68.10.38.43 - Courriel : lucille.callejon@aude.gouv.fr

Monsieur le Maire Adjoint,

Par courrier du 13 décembre 2017, vous sollicitez le financement d'une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une OPAH-RU sur le secteur du centre de Castelnaudary. Cette opération programmée s'inscrit dans le prolongement de votre pré-candidature à l'opération centre-bourg, qui a été retenue par la Région Occitanie.

Le taux maximal de la subvention est de 50 % du prix hors taxe, dans la limite d'un plafond de 200 000 €.

Je porte un grand intérêt à cette initiative, et pourrai réserver une enveloppe sur l'exercice budgétaire 2018 pour financer cette étude, sous réserve d'être associé à l'élaboration du cahier des charges, au choix du bureau d'étude et au suivi de cette étude.

Je vous demanderai donc de bien vouloir me fournir un devis, afin d'avoir des précisions sur le coût total et de prévoir le budget en conséquence.

Espérant avoir répondu à votre attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire Adjoint, l'expression de ma considération distinguée.

**Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer**

Jean-François DESBOUIS

horaires d'ouverture :

8 h. 30 – 12 heures

14 heures – 16 h.30 -

16 h. le vendredi

Adresse : 105 boulevard Barbès
11838 Carcassonne cedex 9

téléphone :

04 68 10 31 00

télécopie :

04 68 71 24 46

courriel : ddim@aude.gouv.fr

3. ETUDE AMENDEMENT DUPOND
