



Ville de Castelnaudary

DIRECTION URBANISME

**ARRETE MODIFICATIF N° 2025 R 0431**  
**prescrivant la modification de droit commun n°3 du Plan Local de l'Urbanisme**  
**de la commune de Castelnaudary**

**LE MAIRE**

**Objet : Prescription de la modification de droit commun n°3 du PLU de la commune de Castelnaudary, ayant pour objectifs des évolutions du règlement écrit et graphique, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et une mise à jour des annexes, modifiant la prescription établie par l'arrêté N°2024 R 0386 en date du 5 juillet 2024.**

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

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 15 avril 2019 approuvant la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

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

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

**Vu** les articles L.153.36 et suivants, L.153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**CONSIDERANT** que le PLU de Castelnaudary nécessite la mise en œuvre d'évolutions, pouvant être menées à bien par le biais d'une Modification de Droit Commun, dite modification de droit commun n°3 du PLU de Castelnaudary. Les objets de cette modification sont les suivants ; les objets en gras et en italique sont modifiés ou complétés par le présent arrêté modificatif :

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

*la zone U2, au droit des constructions existantes et par une adaptation de l'OAP en conséquence ;*

- Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Méric en Matto, afin de :
  - corriger des erreurs matérielles d'affichage sur l'OAP en vigueur : vocation en incohérence avec le règlement graphique, version erronée du règlement graphique intégrée à l'OAP
  - revoir les conditions d'accès au secteur depuis la RD6 et de desserte interne, en tenant compte de l'avis technique des services du Département (Direction des routes et des mobilités). Cette évolution pourrait, selon les choix retenus, être accompagnée d'un ajustement du règlement écrit, et notamment de l'article AUx3.
- Modifications du règlement graphique, afin de :
  - Compléter modérément l'identification de bâtiments situés en zones agricoles et naturelles pour en autoriser le changement de destination. En effet, il s'avère que certains bâtiments n'ont pas fait l'objet de l'identification requise dans le cadre de la révision du PLU. Or, ce complément d'identification vise à soutenir la valorisation du patrimoine local, et notamment d'anciens bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation. Les bâtiments faisant l'objet de cette identification au titre de l'article L.151-11-2 du CU, feront également l'objet d'une identification au titre de l'article L.151.19 du CU, relative au bâti patrimonial à protéger. L'identification de ce bâti au titre de l'article L.151.19 du CU sera assortie de prescriptions définies dans le règlement écrit ;
  - Procéder à la correction d'erreurs matérielles, faisant notamment suite à la Modification de droit commun n°2, laquelle avait pour objet la suppression d'emplacements réservés. **Par erreur, l'Emplacement Réservé n°37 est représenté sur le règlement graphique avec le numéro 36, sur les plans « Nord » et « Sud » ;**
  - **Au droit de l'OAP Narcissou, ajuster les secteurs U2 et AU3 en cohérence avec les constructions existantes ;**
- Modifications du règlement écrit, afin de :
  - **Préciser les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, concernant le secteur U2, secteur pavillonnaire, lequel ne présente pas d'enjeux patrimoniaux. Par conséquent, il est proposé de ne pas réglementer les menuiseries en secteur U2 ;**
  - Reconsidérer les rues ou espaces publics, au droit desquels serait admis le changement de destination d'un ancien commerce en logement. Rappelons que tout changement de destination d'un local commercial est interdit en secteur U1. Cette évolution s'avère indispensable afin de favoriser le réinvestissement des immeubles du centre-ancien et d'adapter la préservation des cellules commerciales, uniquement au droit des rues ou espaces publics stratégiques en matière de commerces et services. Cette évolution du règlement écrit pourra, le cas échéant, être accompagnée d'une évolution du règlement graphique ;
  - Revoir la rédaction du règlement relative aux changements de destination admis en zones agricoles et naturelles, laquelle stipule notamment des références réglementaires erronées (L151.35, au lieu de L151.11 du Code de l'Urbanisme) ;
  - **Compléter la rédaction du règlement, et notamment son annexe 4.5 – Règlement – Eléments de paysage protégés et changements de destination, afin de définir les prescriptions accompagnant l'identification du patrimoine bâti au titre de l'article L151.19 du CU ;**
  - **Compléter la rédaction du règlement, et notamment son annexe 4.5 – Règlement – Eléments de paysage protégés et changements de destination, afin de compléter les prescriptions accompagnant l'identification du patrimoine écologique au titre de l'article L151.23 du CU ;**
  - **En accompagnement de l'évolution apporté à l'OAP en Matto, le règlement écrit sera modifié afin que l'article AUx3 autorise un accès conditionné depuis la RD6 ;**
- Mise à jour des annexes, notamment concernant :
  - le schéma d'assainissement
  - **l'annexe 2 manquante relative à l'arrêté préfectoral « portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre routières sur le département de l'Aude »**
  - **les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) conformément aux articles R.151-53 13° du Code de l'Urbanisme et L.131-16.1 du Code Forestier.**
  - **Le Site Patrimonial Remarquable dont le périmètre a été modifié par arrêté ministériel du 7 décembre 2022**

**CONSIDÉRANT** que ces évolutions du PLU n'ont pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD) ; de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ; de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

**CONSIDÉRANT** en conséquence, que ces évolutions du PLU n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

**CONSIDÉRANT** que ces évolutions du PLU pourraient avoir pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

**CONSIDÉRANT** en conséquence, que ces évolutions du PLU entrent dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

**CONSIDÉRANT** qu'en l'état du projet, ces évolutions du PLU feront l'objet d'une analyse environnementale fine ;

## **ARRETE**

**ARTICLE 1** : Le présent arrêté modifie l'arrêté n° 2024 R 0386 du 5 juillet 2024 ; le projet de modification de droit commun n°3 a pour objectif les modifications suivantes :

- **Evolutions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**
  - *Création d'une OAP, dite « Narcissou – Donadéry », notamment au droit de la servitude de projet « Narcissou », afin de définir les principes d'aménagement du futur quartier ;*
  - Modification de l'OAP dite Narcissou afin de tenir compte de l'analyse globale évoquée ci-dessus, ainsi que des évolutions requises pour répondre aux besoins en matière d'équipements publics sur ce site, en cohérence avec la suppression des emplacements réservés n°2 et 3 mise en œuvre dans le cadre de la modification de droit commun n°2 ; *de procéder à une mise en cohérence du règlement graphique et de l'OAP avec les constructions existantes et de tenir compte du diagnostic environnemental mené à l'échelle du quartier « Narcissou » ;*
  - Modification de l'OAP Méric en Matto, afin de :
    - corriger des erreurs matérielles d'affichage sur l'OAP en vigueur
    - revoir les conditions d'accès au secteur depuis la RD6 et de desserte interne, en tenant compte de l'avis technique des services du Département (Direction des routes et des mobilités). Cette évolution pourrait, selon les choix retenus, être accompagnée d'un ajustement du règlement écrit, et notamment de l'article AUx3.
- **Modifications du règlement graphique,**
  - Complément de l'identification de bâtiments situés en zones agricoles et naturelles pour en autoriser le changement de destination *au titre de l'article L.151.11.2° du CU ; doublée d'une identification au titre du L.151.19 du CU pour l'ensemble du bâti patrimonial ainsi identifié ;*
  - *Corriger les erreurs matérielles présentes dans le règlement graphique en vigueur :*
    - *les numéros d'identification des emplacements réservés n°2 et n°3 apparaissent toujours, alors que leur suppression a été actée lors la procédure de modification n°2 ;*
    - *l'Emplacement Réservé n°37 est représenté sur le règlement graphique avec le numéro 36, sur les plans « Nord » et « Sud » ;*
  - *Au droit de l'OAP Narcissou, ajuster les secteurs U2 et AU3 en cohérence avec les constructions existantes*
- **Modifications du règlement écrit :**
  - *Ne pas réglementer les menuiseries en secteur U2 ;*
  - Reconsidérer les rues ou espaces publics, au droit desquels serait admis le changement de destination d'un ancien commerce en logement ;

- Revoir la rédaction du règlement relative aux changements de destination admis en zones agricoles et naturelles, laquelle stipule notamment des références réglementaires erronées (L151.35, au lieu de L151.11 du Code de l'Urbanisme)
- *Compléter la rédaction du règlement, et notamment son annexe 4.5 – Règlement – Eléments de paysage protégés et changements de destination, afin de définir les prescriptions accompagnant l'identification du patrimoine bâti au titre de l'article L151.19 du CU, et de compléter les prescriptions accompagnant l'identification du patrimoine écologique au titre de l'article L151.23 du CU ;*
- *Revoir l'article AUx3 afin d'autorise un accès conditionné depuis la RD6 ;*
- **Mise à jour des annexes**, notamment concernant :
  - le schéma d'assainissement
  - *l'annexe 2 manquante relative à l'arrêté préfectoral « portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre routières sur le département de l'Aude »*
  - *les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) conformément aux articles R.151-53 13° du Code de l'Urbanisme et L.131-16.1 du Code Forestier.*
  - *Le Site Patrimonial Remarquable dont le périmètre a été modifié par arrêté ministériel du 7 décembre 2022*

**ARTICLE 2** : Conformément à l'article R.104.12 du Code de l'Urbanisme, le projet fera l'objet d'un examen au cas par cas par la personne publique responsable, afin de confirmer l'absence d'incidences notables sur l'environnement.

**ARTICLE 3** : Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet sera notifié au Préfet et aux personnes Publiques Associés (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique.

**ARTICLE 4** : Le projet de modification de droit commun n°3, l'exposé de ses motifs, la décision prise après examen au cas par cas par l'autorité environnementale, et le cas échéant, les avis émis par le Préfet et les PPA seront mis à disposition du public pendant l'enquête publique. Un avis sera publié dans la presse au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête publique, ainsi que pendant les huit premiers jours de l'enquête publique.

**ARTICLE 5** : A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

**ARTICLE 6** : Le présent arrêté sera affiché en Mairie pendant une durée de un (1) mois et fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

**ARTICLE 7** : Copie du présent arrêté est adressé à Monsieur le Préfet de l'Aude.

Castelnaudary, le 11 juillet 2025

Certifiée exécutoire  
 Par réception en Préfecture  
 Le : **15 JUIL. 2025**  
 Et par la publication  
 Le : **16 JUIL. 2025**  
 Et par notification  
 Le :



**Le Maire**

**Patrick MAUGARD**

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le **16 JUIL. 2025**



ID : 011-211100763-20250711-A20250431DAFU-AR