

**octeha**

TERRITOIRES - HABITAT - AMÉNAGEMENT

contact@octeha.fr    www.octeha.fr  
à Rodez :  
31 avenue de la Gineste  
12000 RODEZ  
Tél.: 05 65 73 65 76

PREFECTURE DE L'AUDE

COMMUNE DE

**Castelnaudary**

**PLU**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

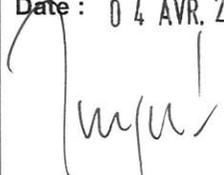
Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le :

28 MARS 2023

VISA

Date : 04 AVR. 2023

  
Le Maire,  
Patrick MAUGARD



**Modification de droit  
commun n°2**

Modification simplifiée n°1 approuvée le  
15 avril 2019

Modification n°2 approuvée le  
28 mars 2023

**Orientations d'Aménagement et de  
Programmation**

**3**



## AVANT PROPOS

---

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

### Article L151-6

*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 L151-7

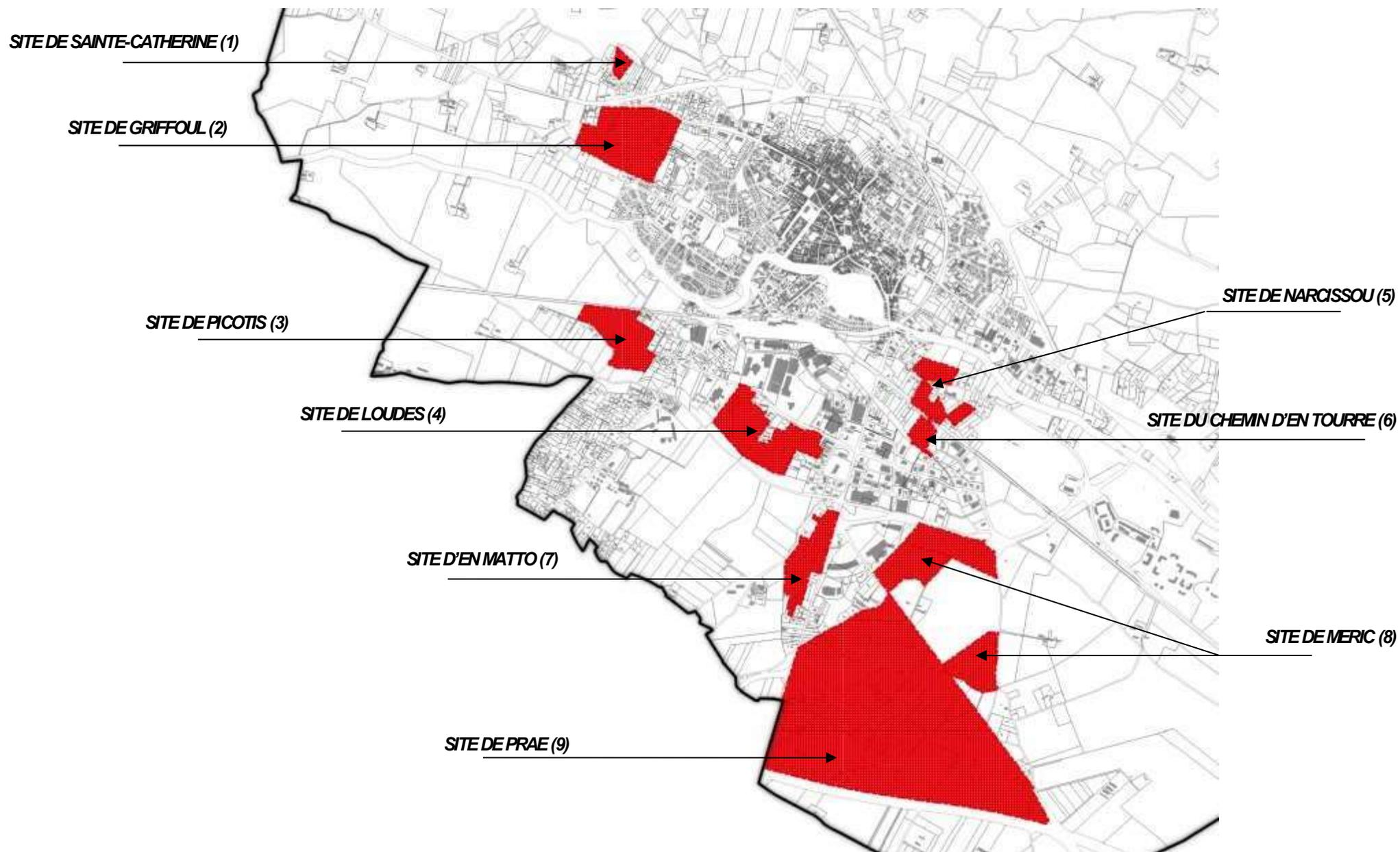
*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- *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.*

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**.



# 1. SITE DE SAINTE-CATHERINE

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

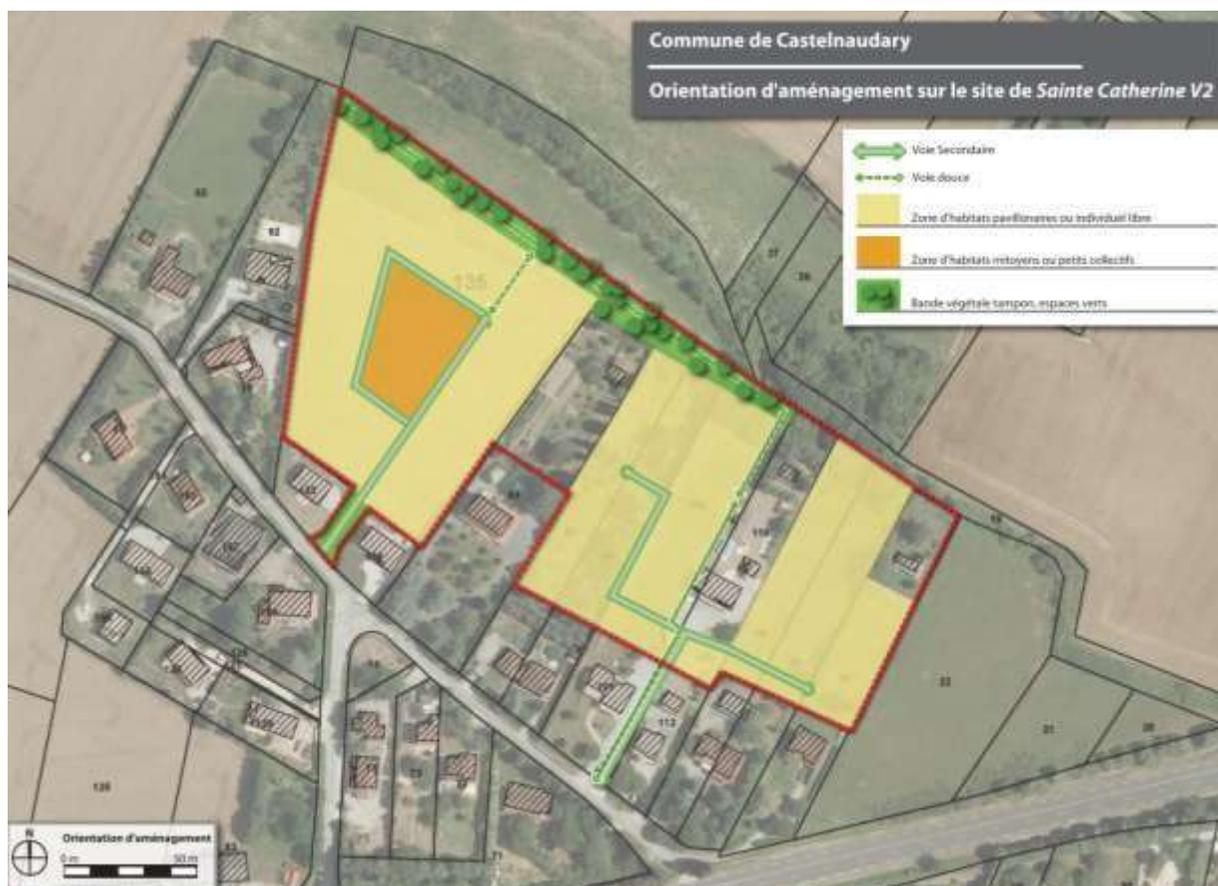
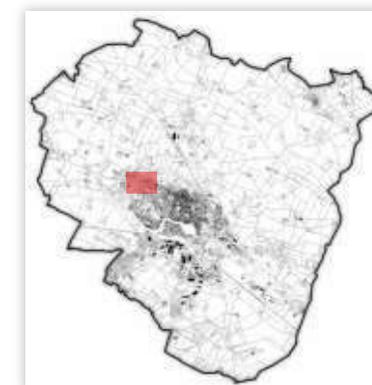
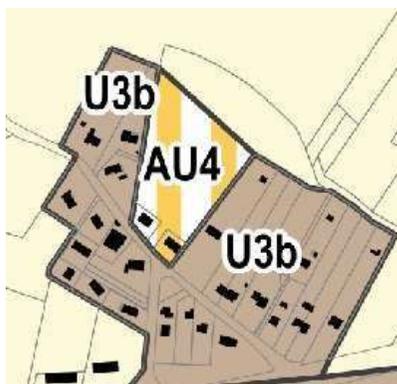
L'objectif de l'IOAP est d'assurer l'intégration du nouveau quartier résidentiel en AU4 avec le tissu urbain existant, tout en gérant les franges entre l'urbanisation et la zone agricole A au Nord. L'IOAP permet également la densification du tissu existant à l'Est de l'IOAP.

Le maillage viare 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'IOAP. 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'IOAP 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'IOAP 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** (cf. « recommandations applicables au sein des orientations d'aménagement et de programmation » p13).



## 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.

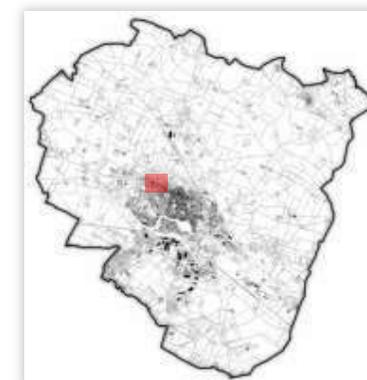
Le maillage viare propose une desserte du site à partir des voies existantes. Au Nord, un accès sécurisé par l'aménagement d'un giratoire sera aménagé. Aussi, la desserte interne forme une **boucle** afin de desservir l'ensemble de la zone et **d'éviter les impasses**. La desserte est complétée par un 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** (cf. « recommandations applicables au sein des orientations d'aménagement et de programmation » p13).

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.



### 3. SITE DE PICOTIS

Le site de Picotis correspond à un classement en zones **AU4 et AU0** au plan de zonage. D'une superficie de **11 ha**, il a vocation à accueillir un **développement résidentiel**. Cette distinction entre secteur AU4 et AU0 permet de phaser l'urbanisation du secteur.

**Sur l'ensemble du site de Picotis (AU4 et AU0) :**

Au Nord du site, le long de la voie ferrée, **un accès sera laissé aux agriculteurs** pour rejoindre les parcelles situées à l'Ouest du secteur d'OAP.

La desserte interne est organisée sous la forme de boudages afin de desservir l'ensemble de la zone et **d'éviter les impasses**. Le principe d'orthogonalité s'impose aux voies secondaires lorsque celles-ci se raccordent à la voirie principale (RD33).

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

Des **espaces tampons végétalisés** seront prévus, notamment le long de la voie ferrée et de la RD33, afin de créer des espaces d'infiltration des eaux pluviales.

**Sur le secteur AU4 :**

Afin de permettre une ouverture à l'urbanisation progressive du site, l'aménagement de la zone AU4 pourra être effectué dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble visant à qualifier les aménagements d'espaces collectifs, et ne devra pas nuire à l'aménagement futur de la zone AU0.

L'OAP assure une desserte du site à partir d'une voirie principale existante (RD33), via un **accès sécurisé par une voie à double sens de circulation**. Les accès directs, hors voies secondaires, sur la voie principale (RD33) sont interdits; il en est de même des stationnements. Seront prévues **des voies en attente permettant la desserte de la zone AU0**.

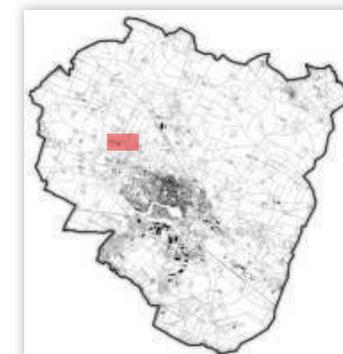
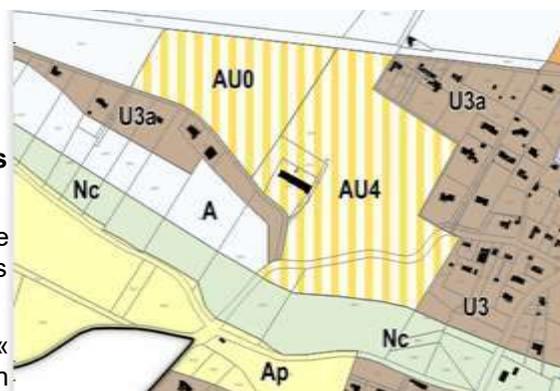
L'aménagement du site repose sur l'**aménagement d'une coulée verte centrale s'appuyant sur le chemin de Picotis**, desservi par des liaisons douces permettant un lien avec l'ensemble de l'opération. Des haies accompagneront ces liaisons douces. Ces aménagements permettent notamment de **garantir une bonne intégration paysagère du secteur de développement**, situé en limite de l'urbanisation, et de faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

Le PLU prévoit sur ce site le **développement de formes urbaines variées**, du plus dense depuis le centre (habitats mitoyens ou petits collectifs) 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**.

**Sur le secteur AU0 :**

Sur la partie Ouest, l'OAP assure une desserte du site, permettant la liaison entre la zone AU4 et le chemin des Charmilles.

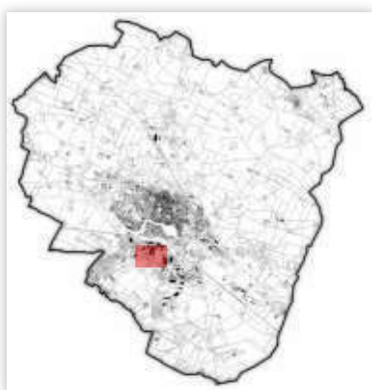


## 4. SITE DE LOUDES

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** (cf. « recommandations applicables au sein des orientations d'aménagement et de programmation » p13).



## 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.).

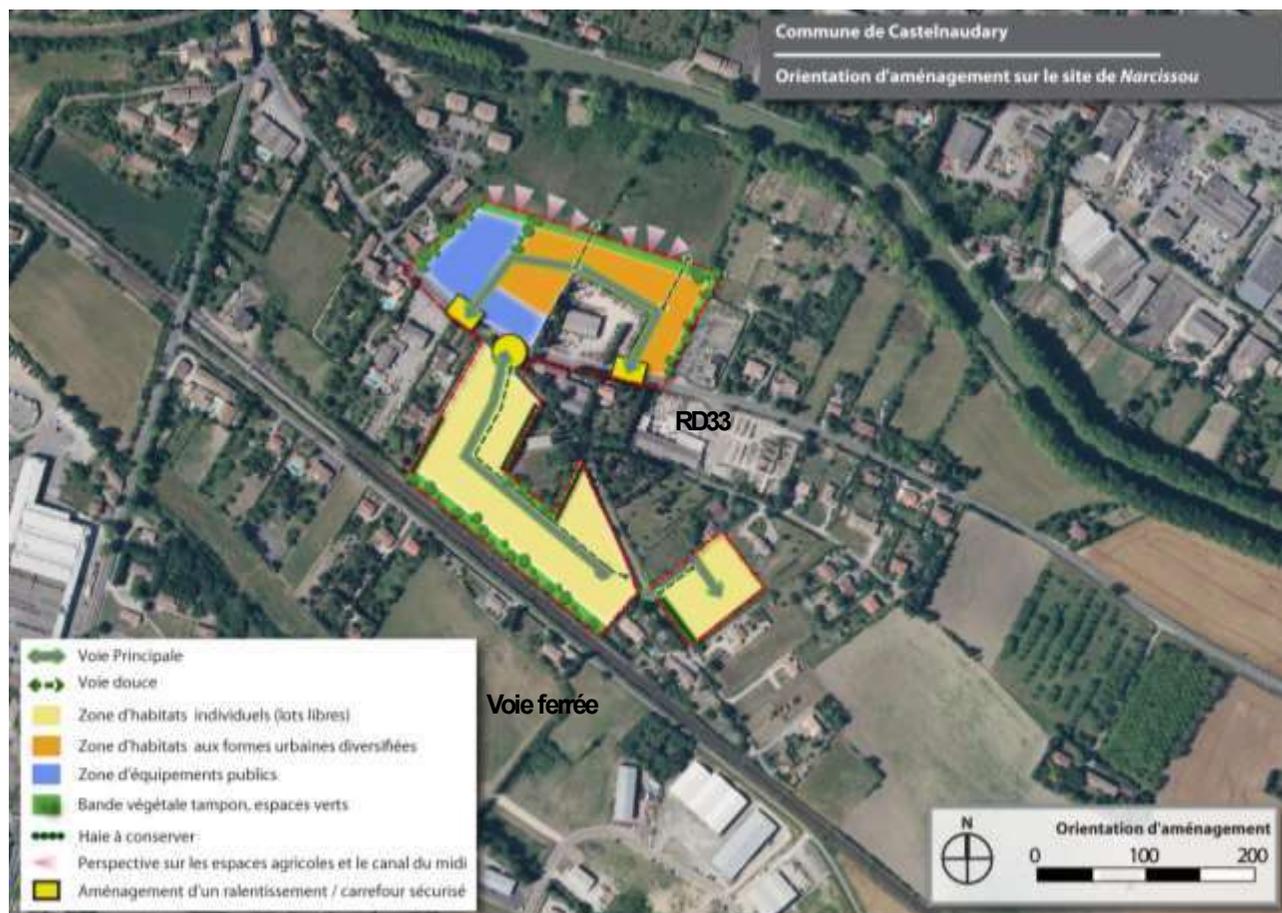
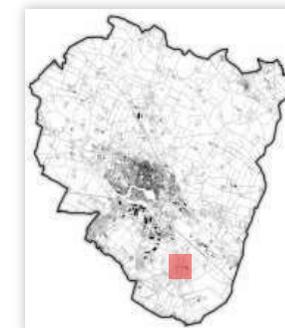
Par ailleurs, le schéma d'aménagement propose d'optimiser la desserte des futurs quartiers, en s'appuyant sur le réseau de voiries existant. Il prévoit la réalisation d'une desserte interne optimale en proposant, dans la plupart des cas, **la réalisation de voies sans impasse**.

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** (cf. « recommandations applicables au sein des orientations d'aménagement et de programmation » p13).



## 6. SITE DU CHEMIN D'EN TOURRE

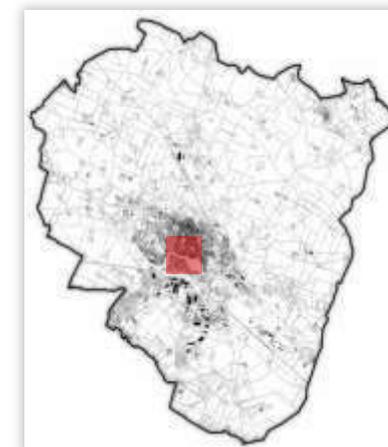
Ce secteur d'OAP est un secteur de développement classé **AU4** au plan de zonage, d'une superficie d'environ **1,86 ha**, à **vocation résidentielle**.

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** (cf. « recommandations applicables au sein des orientations d'aménagement et de programmation » p13).

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		

## 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**.

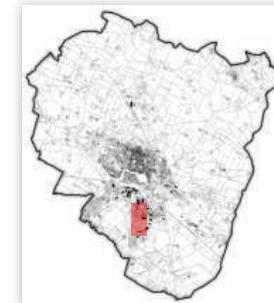
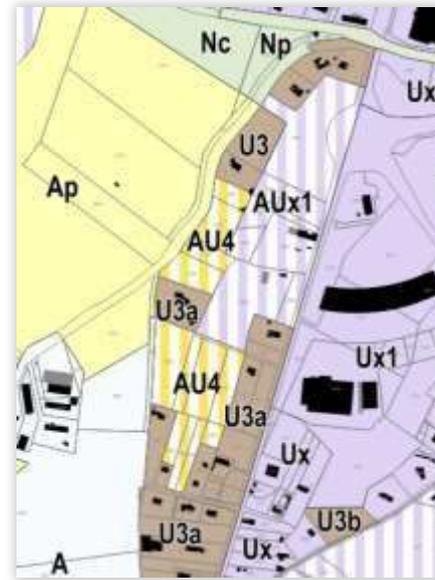
Le principal objectif de l'OAP est d'**organiser un maillage viaire performant** par la mise en place de nouvelles voiries, hiérarchisées et clairement identifiables par des aménagements distincts. Ces voies se raccrochent au réseau viaire existant par le giratoire d'En Matto. Au Sud du site, le schéma 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** (cf. « recommandations applicables au sein des orientations d'aménagement et de programmation » p13).

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'habitations 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 doivent 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.

## 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.

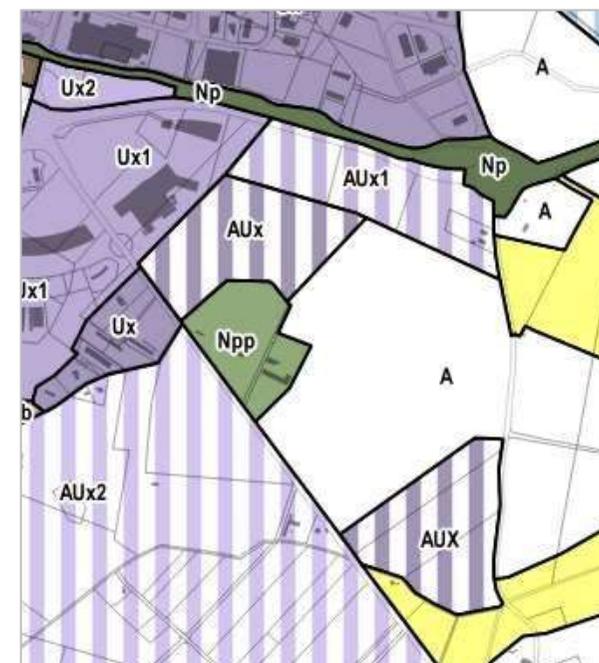


En limite de zone, bordant des espaces agricoles, **une bande végétale vient s'implanter, jouant le rôle d'une zone tampon**, aménagée en espaces verts.

Les **voies 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).

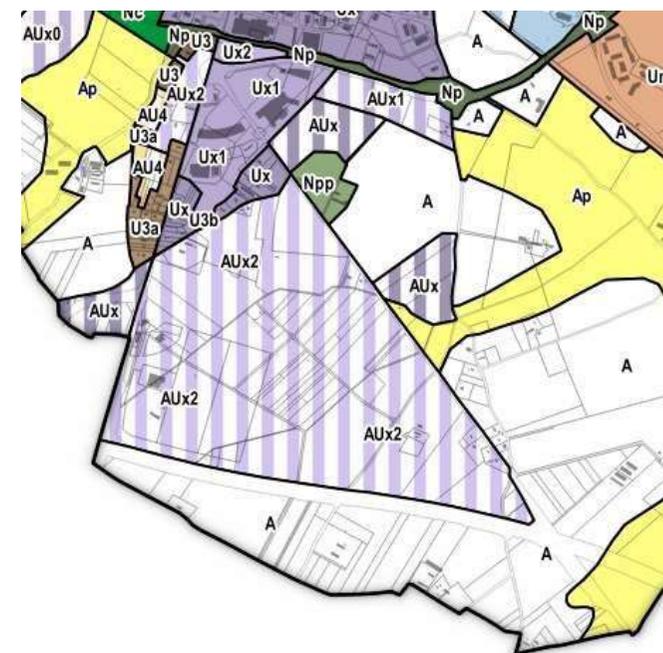
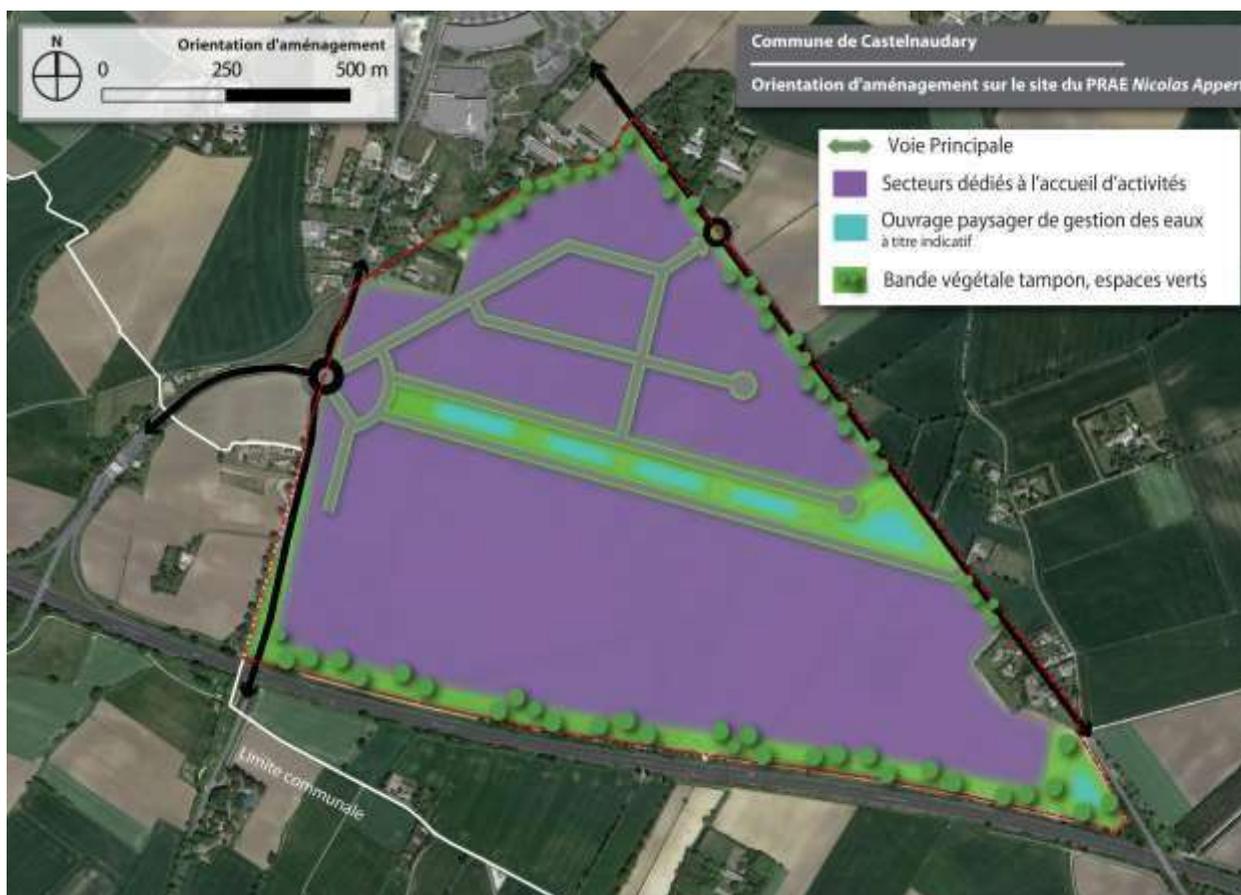


## 8. SITE DE PRAE NICOLAS APPERT



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 incluant 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).



## RECOMMANDATIONS APPLICABLES AU SEIN DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**1-** les bandes végétales tampons identifiées au sein des différents schémas d'aménagement **devront disposer d'une emprise suffisante afin d'assurer un recul satisfaisant pour constituer un écran végétalisé de qualité composé d'arbres et d'arbustes.** Cette distance devra dans la mesure du possible permettre **disposer d'une emprise de 4 mètres vis-à-vis des quartiers résidentiels et de 6 mètres vis-à-vis des espaces agricoles.**

**2- les essences préconisées pour les arbres de première grandeur sont :**

Pour les alignements, mails, arbre signal : le platane, le micocoulier, le tilleul, le frêne, le marronnier, l'érable, etc.

Pour les bosquets, boisements, arbre signal : le chêne vert, le chêne pubescent, le cyprès de Provence, le cèdre (pour marquer un lieu particulier)

**3- Les essences préconisées pour les arbres de deuxième et troisième grandeur (pour les bosquets, haies champêtres et sujets isolés) sont :**

- l'érable champêtre et l'érable de Montpellier,
- l'arbre de Judée,
- le sophora du Japon,

- le sorbier,
- le noisetier,
- le sureau

**4- Les essences préconisées pour les arbustes sont :**

- le buis,
- le viome lin et le viome lanthane,
- le fusain d'Europe,
- les cistes,
- le pistachier térébinthe et le pistachier lentisque,
- l'arbousier,
- la coronille,
- le laurier sauce,

- le troène,
- les filaires,
- le pittosporum,
- l'alterne,
- le cornouiller,
- le lilas,
- le baguenaudier,
- l'arbre à papillons.

**5- En termes d'arbres fruitiers, il est préconisé d'utiliser les essences suivantes :**

- l'amandier,
- le figuier,

- le jujubier,
- le néflier.

**6- Les essences préconisées pour les plantes grimpantes sont :**

- la glycine,
- la vigne vierge,
- la bigonne,

- le chèvrefeuille,
- la clématite,
- le rosier Banks.