



**G2C Territoires**  
Délégation Urbanisme Sud-Ouest  
26 chemin de Fondeyre  
31200 TOULOUSE  
Tél : 05 61 73 70 50 / fax : 05 61 73 70 59  
E-mail : toulouse@altereo.fr



## COMMUNE DE CASTELNAUDARY DEPARTEMENT DE L'AUDE

### PLAN LOCAL D'URBANISME

### PIECE 3 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

**P.L.U DE LA COMMUNE DE CASTELNAUDARY**

**PIECE 3 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

ARRETE LE

APPROUVE LE

SIGNATURE ET CACHET DE LA MAIRIE



## 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**.



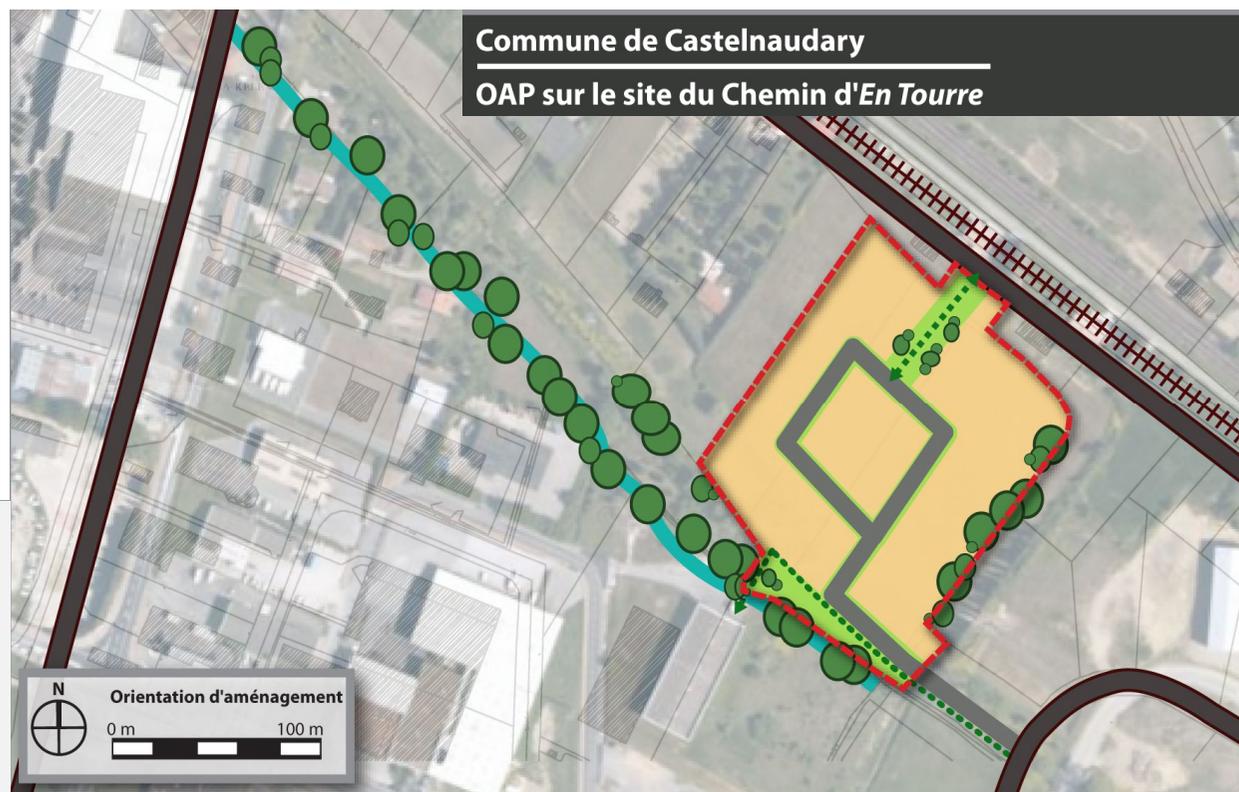
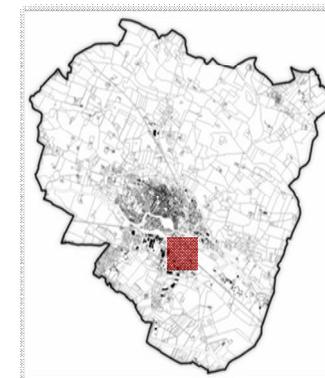
## 2. SITE DU CHEMIN D'EN TOURRE

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.

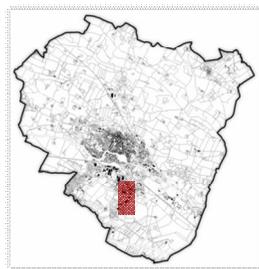
L'OAP recherche **une approche bioclimatique des constructions grâce à l'implantation de la voie** qui permettra à l'ensemble des constructions de s'implanter en haut des parcelles, pour bénéficier d'une orientation sud-ouest/nord-est, garantissant un bon ensoleillement.



	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		

### 3. SITE D'EN MATTO

Classé en zones **AU4** et **AUx1**, 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**.

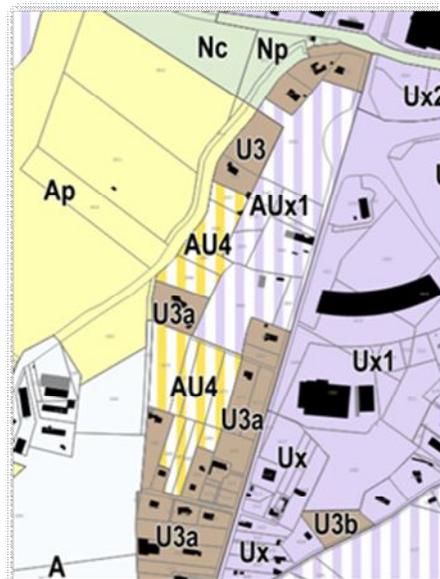


Le principal objectif de l'OAP est d'**organiser un maillage viaire performant** par la mise en place de nouvelles voiries, hiérarchisées et clairement identifiables par des aménagements distincts. Ces voies se raccrochent au réseau viaire existant par le giratoire d'En Matto. Au Sud du site, le schéma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

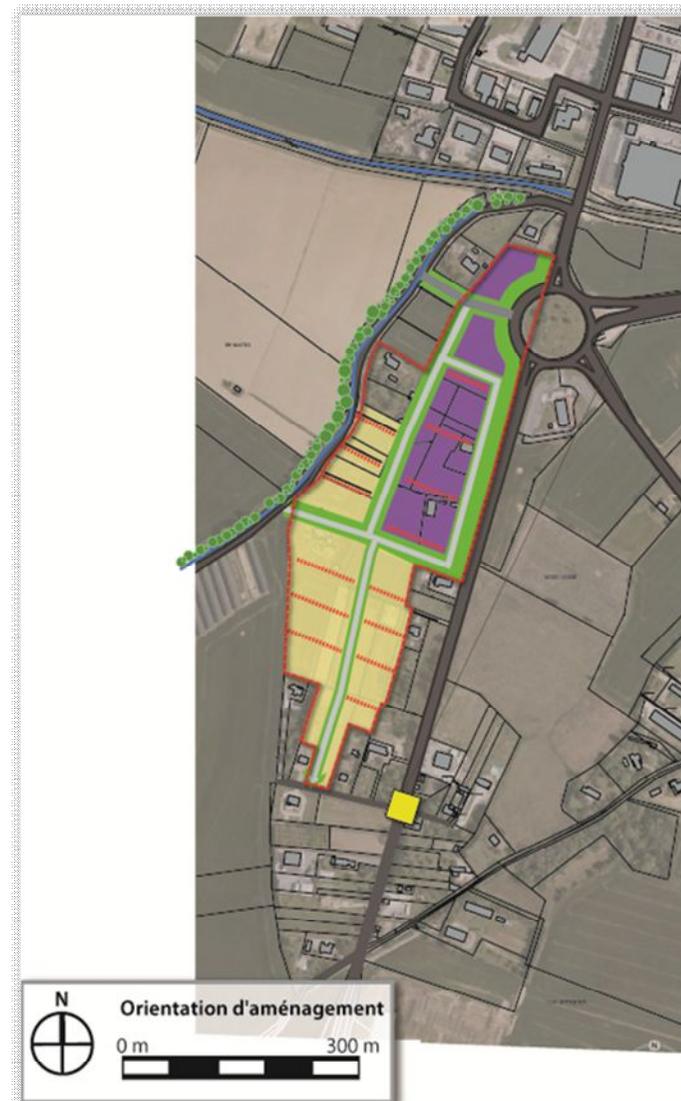
Enfin, le schéma d'aménagement proposé recherche une approche bioclimatique des constructions par la mise en place de principes d'implantations permettant de bénéficier d'un maximum d'ensoleillement.



#### Commune de Castelnaudary

#### Orientation d'aménagement sur le site d'en Matto

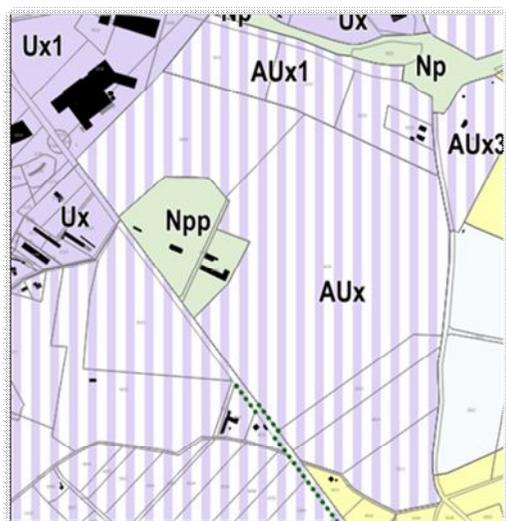
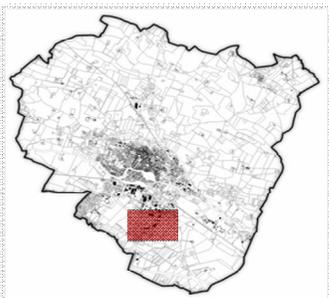
-  Maintien du tissu bocager existant comme marque de la limite à l'urbanisation, réserve de biodiversité, écran contre le vent.
-  Secteurs dédiés à l'accueil d'activités.
-  Secteurs dédiés à l'accueil d'habitations et favorisant la mixité des formes urbaines entre maisons individuelles et logements 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 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



## 4. SITE DE MERIC

Cette OAP concerne un secteur de développement à **vocation économique**, classé **AUx et AUx1** au plan de zonage. Le site représente une superficie d'environ **47 ha**.

Ce site représente un secteur 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**. Le réseaux viaire interne de la zone est hiérarchisé et devra être facilement lisible grâce à des aménagements distincts. La limite Nord du site est aménagée par **une bande végétale jouant le rôle d'une zone tampon**, aménagée en espaces verts.



## 5. SITE DE PICOTIS

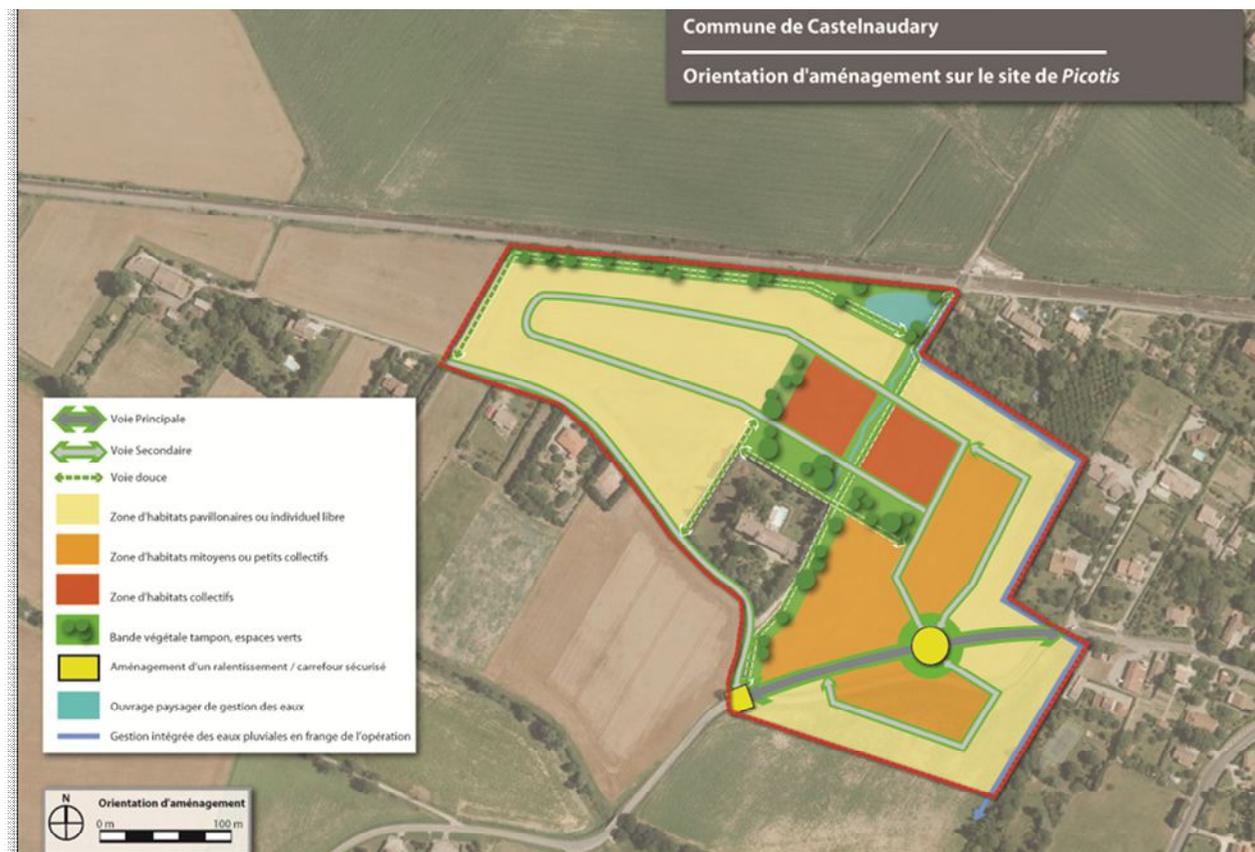
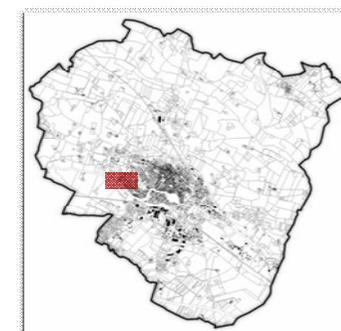
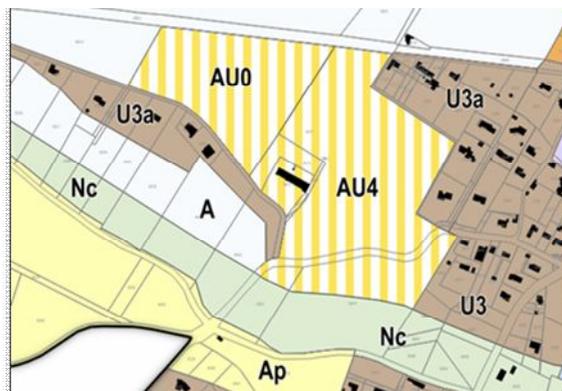
Le site de Picotis correspond à un classement zones **AU4 et AU0** au plan de zonage. D'une superficie de **11 ha**, il a vocation à accueillir un **développement résidentiel**.

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**, desservi 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.

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**.

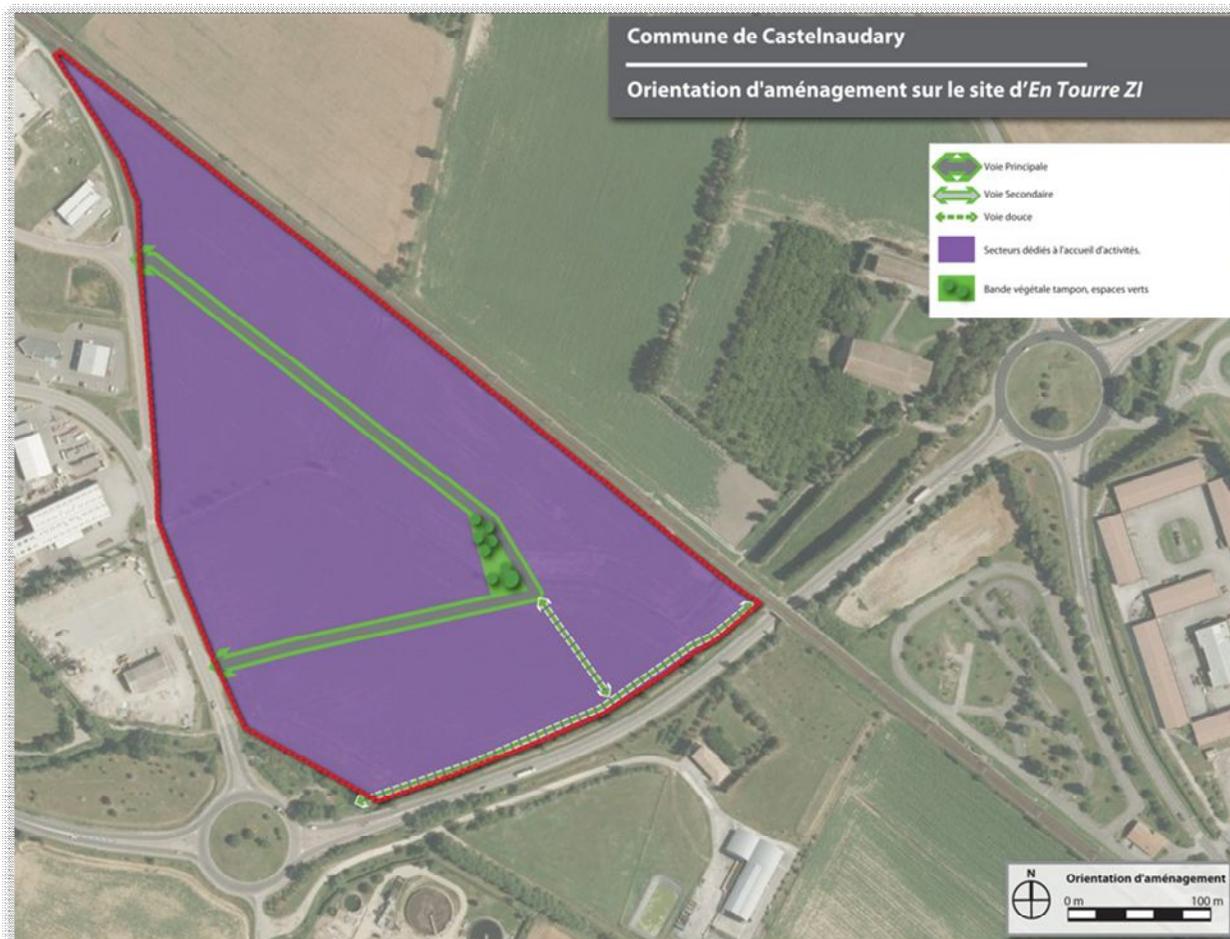
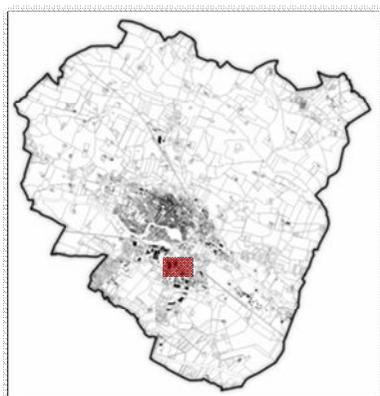
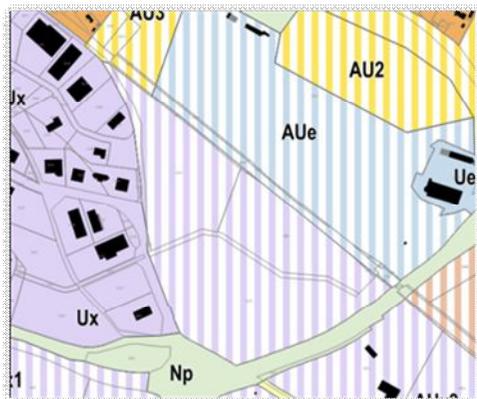


## 6. SITE DE LA ZI D'EN TOURRE

Ce secteur de développement correspond à un classement en zone **AUx** au PLU. Il a vocation à accueillir des **activités économiques** sur environ **12 ha**.

L'OAP du secteur est relativement simple en termes de principes d'aménagement afin de **faciliter l'implantation des activités**. L'objectif principal est d'**assurer une bonne accessibilité du site** et d'**éviter la création d'impasses**. Ainsi, l'OAP prévoit l'aménagement de deux points d'entrée/sortie sur la même voie, l'Ouest du secteur.

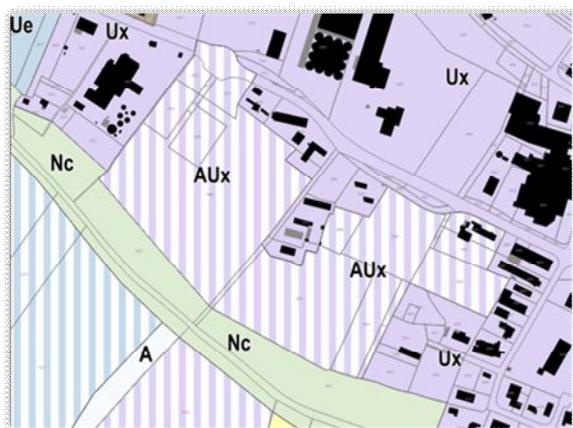
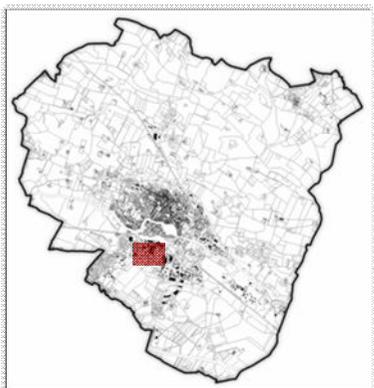
Afin de favoriser les déplacements doux, l'OAP prévoit également l'**aménagement de voies douces**.



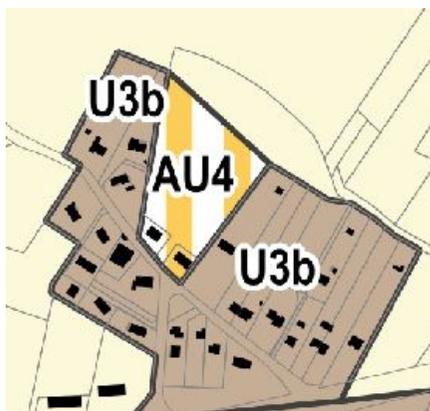
## 7. SITE DE LOUDES

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'**aménager 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.



## 8. 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 franges 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, et accueillant un cheminement doux, jouant le rôle d'espace tampon entre l'urbanisation et les espaces agricoles.

