

PREFECTURE DE L'AUDE

COMMUNE DE

Castelnaudary

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le :

24 janvier 2018

VISA

Date :

**Le Maire,
Patrick MAUGARD**



**Modification de droit
commun n°3**

**Modification simplifiée n°1 approuvée le
15 avril 2019**

**Modification n°2 approuvée le
28 mars 2023**

**Modification n°3 prescrite par arrêté le
5 juillet 2024 et par arrêté modificatif le
11 juillet 2025**

Rapport de présentation

1.1

N	<i>Note de présentation en prévision de l'enquête publique</i>	4	4.2. Les zones Natura 2000	100
1	<i>1. Rappel de la procédure</i>	12	4.3. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)	101
	1.1. La modification de droit commun	12	4.4. La trame Verte et Bleue	102
	1.2. Avis de l'autorité environnementale (MRAe)	12	4.5. Les Plans Nationaux d'Actions	104
2	<i>2. Contextualisation de la procédure</i>	13	4.6. Les zones humides	104
	2.1 - Situation géographique et administrative du territoire	13	4.7. Les Espaces Naturels Sensibles	104
	2.2 - Portrait du territoire	20	4.8. Les Conservatoires d'Espaces Naturels (CEN)	104
3	<i>3. Les évolutions envisagées</i>	27	4.9. Les zones agricoles	105
	3.1. Création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du site de Narcissou / Donadéry	27	4.10. Le paysage	105
	3.2 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du site de Narcissou	52	4.11 - Conclusions	108
	3.3. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Site d'En Matto	60		
	3.4. Reconversion des locaux commerciaux du centre-bourg en secteur U1	66	5	<i>Compatibilité avec les normes supra-communales s'appliquant sur la commune</i>
	3.5. Changements de destination	74		109
	3.6. Identification du patrimoine bâti, paysager et environnemental à protéger	88		
	3.7. Modification des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords en secteur U2	92		
	3.8. Correction des erreurs matérielles de la modification n°2 - Emplacements Réservés	93		
	3.9. Évolution des annexes du PLU et erreur matérielle de l'évolution des annexes de la modification n°2	95		
4	<i>4. Absence d'incidences sur l'environnement</i>	96		
	4.1. Analyse des incidences potentielles au regard de la nature des objets de la modification	97		

Note de présentation en prévision de l'enquête publique

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Castelnaudary a été approuvé le 24 janvier 2018 par le Conseil Municipal.

Depuis son approbation, celui-ci a fait l'objet des évolutions suivantes :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 15 avril 2019 ;
- Modification n°2 approuvée le 28 mars 2023.

Par arrêté n°2024-R-0386 en date du 5 juillet 2024, le maire a prescrit la modification de droit commun n°3 du PLU de Castelnaudary. Cette prescription a fait l'objet d'évolutions par l'arrêté modificatif n°2025-R-0431 du 11 juillet 2025.

La présente modification a pour objectif de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Castelnaudary sur les points suivants :

→ Évolutions 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, de 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». Cela passera par :

- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, 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 oeuvre 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 de 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 prescription 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 ;

→ Modification 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 (L.151-35, au lieu de L.151-11 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 L.151-19 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 L.151-23 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 ;

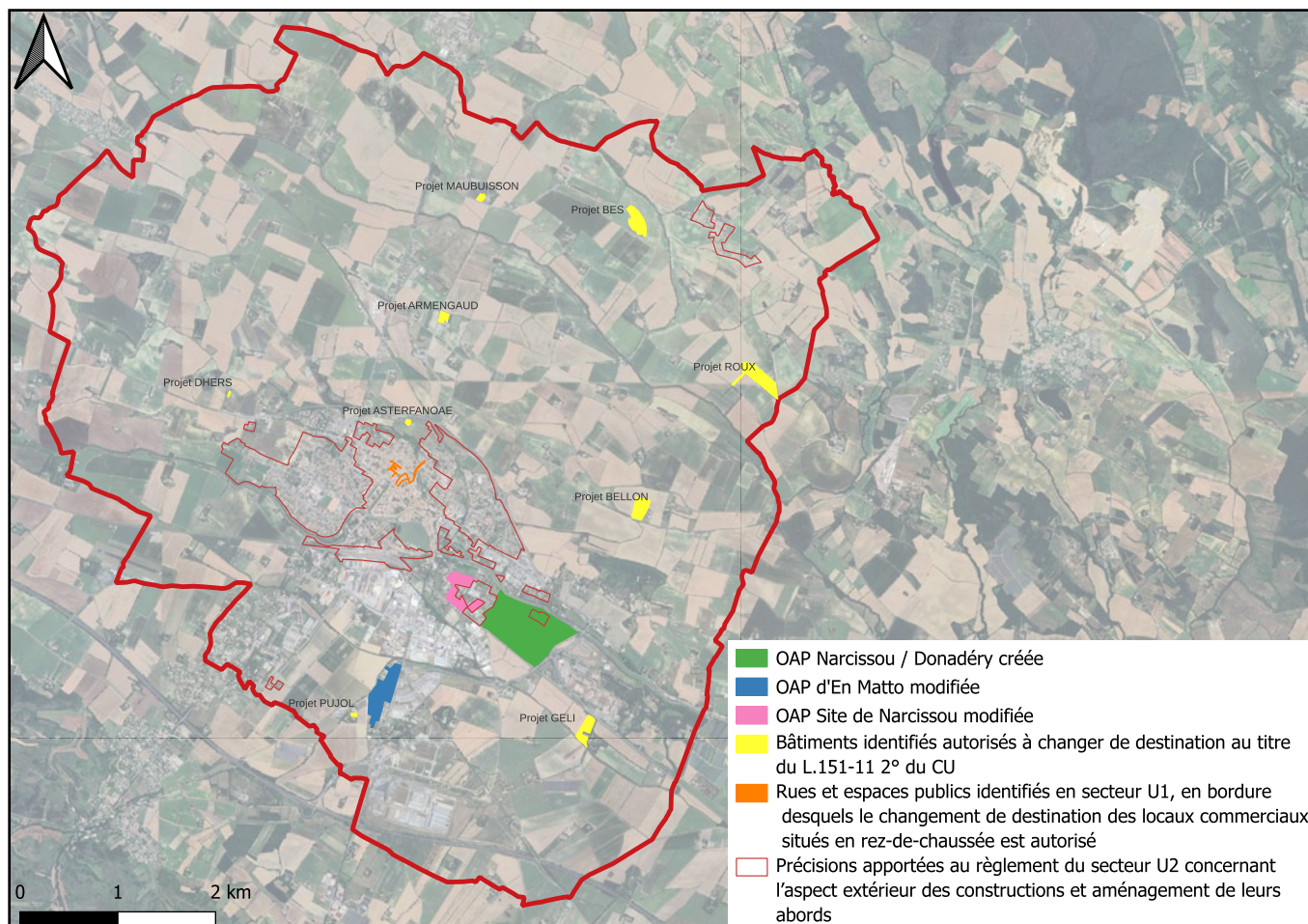
→ Mise à jour des annexes, notamment concernant :

- 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.

LOCALISATION DES MODIFICATIONS MISES EN OEUVRE PAR LA MODIFICATION N°3 DU PLU DE CASTELNAUDARY



COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage est :
La commune de Castelnaudary
22, cours de la République
BP 1100

11491 Castelnaudary Cedex

Tel. : 04.68.94.58.00

Mail : urbanisme-assurances@ville-castelnaudary.fr

Le projet de modification n°3 du PLU de Castelnaudary a été élaboré sous l'autorité de
Monsieur Patrick MAUGARD
Maire de la commune de Castelnaudary

Le dossier a été réalisé par le groupement
d'études

OC'TÉHA (mandataire) :

OC'TÉHA

31 avenue de la Gineste

12000 RODEZ

Mail : contact@octeha.fr

Tél.: 05 65 73 65 76

Patrice CAUSSE

Paysagiste concepteur

1 route de Cassagnettes

12510 OLEMPES

Tél. 05 65 688 644

Mail : contact@causse-pconcepteur.fr

CERMECO

Domaine de la Vicomté

2 rue de la Vicomté

82700 Saint-Porquier

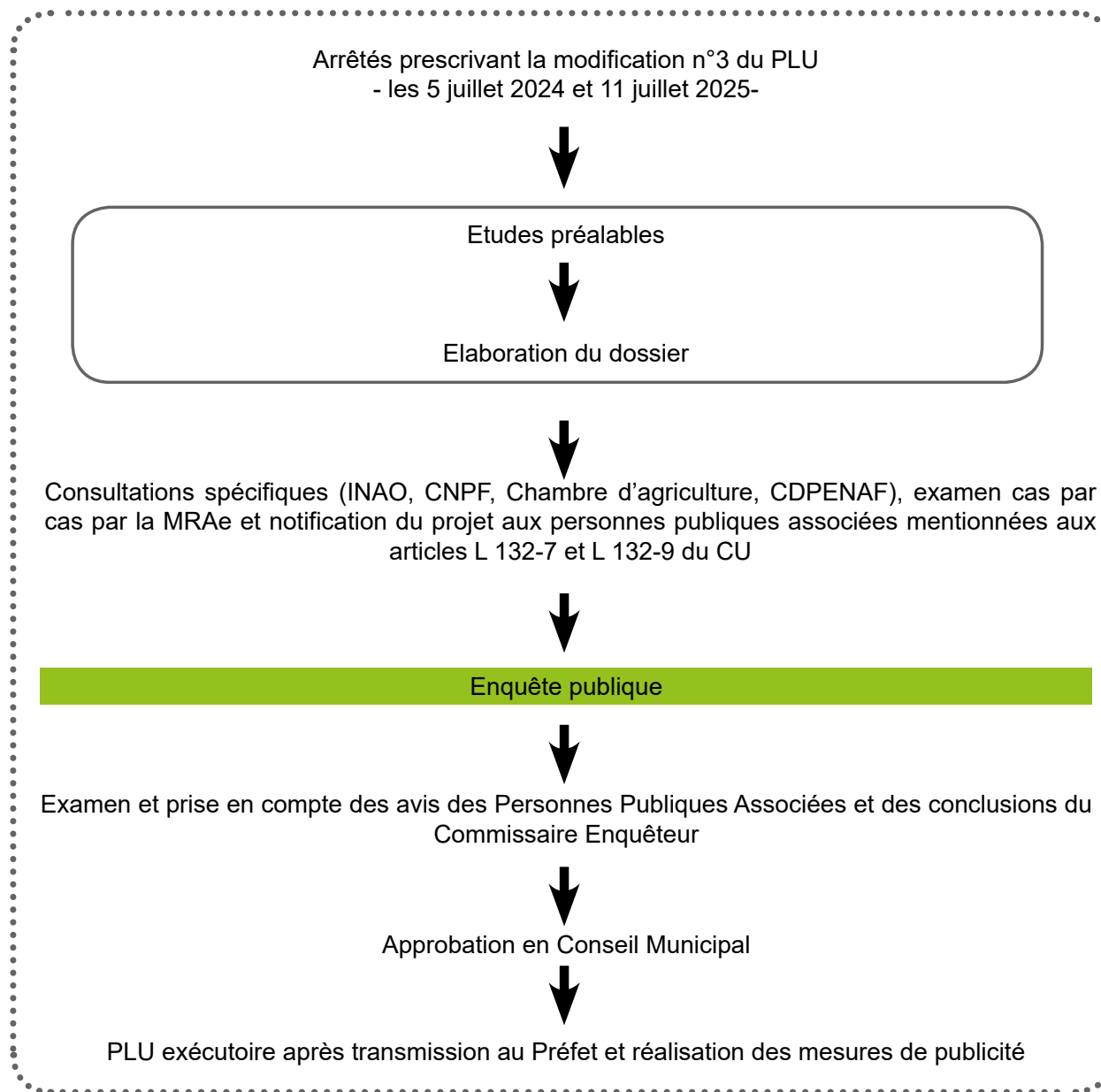
Tél. 05 63 04 43 81

OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique porte sur :

- La modification de droit commun n°3 du PLU de Castelnaudary

La procédure de modification n°3 peut se schématiser ainsi (cf schéma ci-contre) :



Quelques précisions concernant l'enquête publique...

Selon l'article R123-8 du Code de l'Environnement, la note de présentation précise les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu

Selon l'article L153-41 du Code de l'urbanisme:
Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre II du titre II du livre Ier du code de l'environnement par la président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Selon, l'article R153-8 du Code de l'urbanisme:
Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet.

Selon, l'article L153-43 du Code de l'urbanisme:
A l'issue de l'enquête, 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 de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Selon, l'article L153-44 du Code de l'urbanisme:
L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L 153-23 à L153-26

CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3

Le dossier soumis à l'enquête publique comportera:

- Les arrêtés de prescription de la modification de droit commun n°3 du PLU de Castelnaudary
- Le rapport de présentation et ses annexes,
- Le règlement écrit (et annexes) et graphique,
- Les avis rendus lors de la phase de consultation,
- Le projet de PLU modifié tel qu'entériné par la collectivité, le cas échéant.

NB : la numérotation ci-dessous reprend la numérotation du dossier initial du PLU afin de faciliter l'insertion des nouvelles pièces dans le dossier complet une fois la présente modification approuvée.

Pièce 0 : Pièces administratives

Comprend l'arrêté de prescription et l'arrêt modificatif de la modification n°3 du PLU, ainsi que les avis reçus au cours de la procédure.

Pièce 1 : Rapport de présentation

- Pièce 1.1 : Rapport de présentation
Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet de PLU modifié, présente le projet motivant cette procédure.

Il s'appuie sur un diagnostic de territoire, sur l'analyse des impacts du projet de celui-ci.

- Pièce 1.2 : Annexes au rapport de présentation: Le pré-diagnostic réalisé par le bureau d'études CERMECO; et les pièces relatives à l'Examen au cas par cas par la personne publique responsable.

Pièce 3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ce document expose les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de Castelnaudary, en particulier celles ayant fait l'objet d'évolutions ainsi que la nouvelle OAP du site de Narcissou / Donadéry, créée dans le cadre de la présente modification n°3.

Pièce 4 : Règlement

- Pièce 4.1 : Règlement graphique
Documents graphiques découpant le territoire communal en zones réglementées pour l'occupation et l'utilisation des sols.
- Pièce 4.2 : Règlement écrit
En complément du zonage, le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs de développement durable, qui peuvent notamment

comporter l'interdiction de construire, les règles concernant l'implantation des constructions, la hauteur des constructions, leur aspect extérieur, le stationnement, les espaces extérieurs. Il fixe les règles applicables.

- Pièce 4.5 : Éléments de paysage protégés et changements de destination

Pièce 6 : Annexes

Ces pièces présentent les annexes du PLU de Castelnaudary, notamment celles qui ont été ajoutées ou modifiées dans le cadre de la présente modification n°3.

- Pièce 6.1 : Annexe Nuisances classement sonore infrastructures
- Pièce 6.2 : Annexe obligations légales de débroussaillage
- Pièce 6.3 : Site Patrimonial Remarquable
- Pièce 6.4 : Zonage assainissement

CARACTÉRISTIQUE LA PLUS IMPORTANTE DU PROJET

Comme cela a été souligné en introduction, la modification de droit commun n°3 du PLU de la commune de Castelnaudary porte sur plusieurs objets.

Ces modifications concernent les pièces 3, 4 et 6 du dossier de PLU. Elles sont expliquées et justifiées dans le paragraphe 3 du présent rapport.

RÉSUMÉ DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PLAN SOUMIS À ENQUÊTE A ÉTÉ RETENU

La modification de droit commun n°3 du PLU est réalisée conformément au cadre réglementaire défini par plusieurs dispositions, et notamment : la loi sur l'eau, la loi barnier, la loi ALUR, la loi MACRON, la loi ELAN, etc.

Dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun n°3, un écologue a réalisé un pré-diagnostic, à hauteur des secteurs d'OAP Narcissou (évolution de l'OAP existante) et Narcissou / Donadéry (création d'OAP, suite à la fin de la servitude de projet en 2023), afin de recenser les impacts prévisibles sur l'environnement.

Il s'avère que sur ces parcelles des enjeux écologiques globalement faibles, sont présents. Néanmoins, il préconise la préservation des haies, arbres remarquables, ensembles boisés, mare, arborescentes denses, aux enjeux modérés à forts; lesquels font l'objet d'une identification au titre de l'article L.151.23 du CU (protection du patrimoine environnemental) sur

le règlement graphique. La création de cet outil de protection du patrimoine environnemental passe également par des compléments apportés au règlement écrit (annexe 4.5) afin de préciser les règles de protection de ce patrimoine.

1.1. La modification de droit commun

Le projet de modification n°3 a pour objet des modifications du règlement écrit, du règlement graphique, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et des annexes.

Ces évolutions pourraient avoir pour conséquence de :

- Majorer de plus de 20% des possibilités de constructions dans une même zone en raison de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Diminuer les possibilités de construire,

Ainsi, elles entraînent la mise en oeuvre d'une procédure de modification de droit commun. Cette procédure est régie par les articles suivants du Code de l'urbanisme :

Article L.153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L. 153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'ur-

banisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L. 153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. [...]

Article L. 153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction, résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. [...]*

Article L. 153-43

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 de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

1.2. Avis de l'autorité environnementale (MRAe)

Le territoire du PLU n'est pas concerné par un site Natura 2000. Par ailleurs, les modifications générées par la présente procédure n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement (cf partie 4 du présent rapport de présentation).

Cependant, conformément à l'article R.104-12 du Code de l'Urbanisme, un examen au cas par cas sera réalisé par la personne publique responsable, en application des articles R.104-33 à R.104-37 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci permettra de déterminer si la procédure est soumise à une évaluation environnementale.

2. Contextualisation de la procédure

Le territoire concerné par la présente modification de droit commun n°3 est celui de la commune de Castelnaudary..

2.1 - Situation géographique et administrative du territoire

La commune de Castelnaudary se situe au Nord-Ouest du département de l'Aude, entre Toulouse et Carcassonne, au coeur du Lauragais.

Le Lauragais s'étend autour d'un axe central que constitue le Canal du Midi, entre les agglomérations de Toulouse, Carcassonne, Castres et Pamiers. Il est également délimité par les contreforts des Pyrénées au Sud, et les contreforts du Massif Central au Nord constitués par les pentes de la Montagne Noire. Pour le reste, le territoire du Lauragais se compose d'une succession de plaines et de collines particulièrement favorables à la culture de céréales.

Castelnaudary est facilement accessible par l'échangeur de l'A 61 et les RD 6113, RD 1113 et RD 624. La commune constitue un carrefour au sein du territoire du Lauragais.

La dilatation du bassin Toulousain impacte directement la dynamique du territoire de par sa proximité (60 km) et son dynamisme qui exercent une influence directe sur la région.



Sous-préfecture de l'arrondissement du même nom, elle bénéficie donc d'un positionnement stratégique entre Toulouse et Carcassonne, notamment grâce à la présence de l'autoroute A61 et d'une gare ferroviaire sur la ligne Bordeaux-Sète.

Avec environ 12 000 habitants, Castelnaudary représente la ville-centre de son bassin de vie et joue un rôle moteur en matière économique, touristique, éducative et administrative.

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Lauragais**

La commune de Castelnaudary est une commune membre du SCoT du Pays Lauragais.

Le SCOT est un document de planification stratégique qui encadre l'aménagement des 166 communes du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays Lauragais à l'horizon 2030.

Il fixe des orientations stratégiques cohérentes dans le domaine de l'habitat, du développement économique, des transports et déplacements, de la protection de l'environnement et de la gestion des risques. Il encadre l'aménagement du territoire et établit une vision prospective à l'échelle d'un territoire intercommunal qui fait sens. C'est donc un véritable outil d'application

du principe de développement durable à travers une stratégie globale d'aménagement du territoire engageant élus, acteurs et habitants.

Le territoire du SCoT comprends quatre Communautés de communes :

- Communauté de communes Castelnaudary Lauragais Audois (CCCLA) – 43 communes dans l'Aude ;
- Communauté de communes Aux Sources du Canal du Midi – intercommunalité couvrant des communes de la Haute-Garonne, de l'Aude et du Tarn ;
- Communauté de communes Piège-Lauragais-Malepère (CCPLM) – 38 communes dans l'Aude ;
- Communauté de communes des Terres du Lauragais – 58 communes issues de la fusion de Cap-Lauragais, Cœur Lauragais et Coteaux du Lauragais Sud, siège à Villefranche-de-Lauragais.

Le SCoT contient 3 documents :

- Un rapport de présentation, qui comprend un diagnostic associé à l'état initial de l'environnement, l'explication des choix retenus, l'analyse de la consommation d'espace, une évaluation environnementale, une synthèse et enfin des fiches techniques ;
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui fixe

les principaux objectifs stratégiques du SCOT ;

- Un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), qui détaille les orientations des politiques énoncées dans le PADD et constitue la partie prescriptive et opposable du SCOT accompagné de ses deux documents graphiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable poursuivi par le SCoT a été défini comme tel :

- Axe 1 : Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers, mieux gérer les ressources et prévenir les risques
 - Orientation 1 : Conforter le rôle et la place de l'agriculture sur le territoire et lui donner une visibilité à long terme
 - Orientation 2 : Valoriser le patrimoine, le paysage et le cadre de vie, facteurs de richesse et d'identité du Lauragais
 - Orientation 3 : Préserver, valoriser et remettre en état les espaces naturels, les continuités écologiques et la biodiversité
 - Orientation 4 : Mieux gérer et économiser les ressources naturelles tout en prévenant les risques et nuisances
- Axe 2 : Conforter l'autonomie économique et la complémentarité des territoires
 - Orientation 1 : Permettre l'accueil d'un

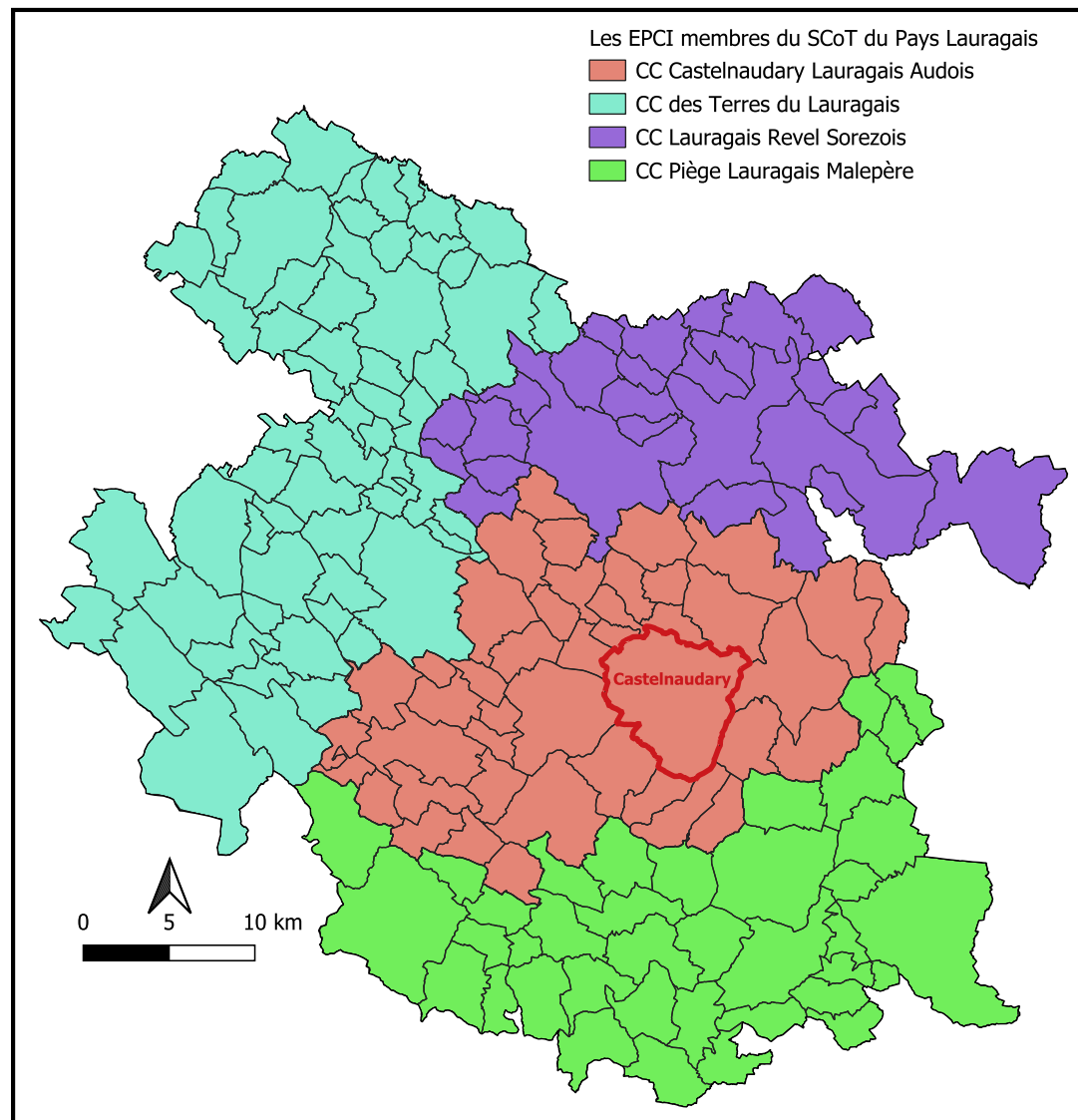
- nombre d'emplois suffisant pour tendre vers à minima un ratio de 3,5 habitants pour 1 emploi
- Orientation 2 : Identifier une stratégie économique adaptée aux objectifs de création d'emplois et tenant compte des spécificités territoriales
 - Orientation 3 : Définir une stratégie commerciale permettant une meilleure autonomie des territoires
- Axe 3 : Assurer un équilibre entre l'urbanisation et les besoins en équipements et services à la population
 - Orientation 1 : Développer un habitat répondant aux besoins des différentes populations
 - Orientation 2 : Favoriser une urbanisation économe en espace et resserrée autour des centres-bourgs et villages
 - Axe 4 : Améliorer les déplacements et les infrastructures de communication dans le SCoT et au-delà du SCoT
 - Orientation 1 : Contribuer à l'amélioration de l'accessibilité routière du territoire par un maillage optimal
 - Orientation 2 : Encourager les usages de services de transports en commun et les modes de déplacements alternatifs
 - Orientation 3 : Poursuivre l'aménagement numérique du territoire
- A noter que la modification du PLU être compatible avec ce SCoT du Pays Lauragais, intégrateur des documents de planification supérieurs (SDAGES, SAGES, ...).
- Les objectifs poursuivis par le SCoT ont été définis comme tels :
- PARTIE 1 : Polariser l'accueil de la nouvelle population
 - Le modèle d'organisation du territoire
 - L'accueil de population : des défis démographiques
 - PARTIE 2 : Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers, mieux gérer les ressources et prévenir les risques
 - Conforter le rôle et la place de l'agriculture sur le territoire et lui donner une visibilité à long terme
 - Valoriser le patrimoine, le paysage et le cadre de vie, facteurs de richesse et d'identité du Lauragais
 - Préserver, valoriser et remettre en état les espaces naturels, les continuités écologiques et la biodiversité
 - Mieux gérer et économiser les ressources naturelles tout en prévenant les risques et nuisances
 - PARTIE 3 : Conforter l'autonomie économique et la complémentarité des territoires
- territoires
- Permettre l'accueil d'un nombre d'emplois suffisant pour tendre vers à minima un ratio de 3,5 hab. pour 1 emploi 45
 - Identifier une stratégie économique adaptée aux objectifs de création d'emplois et tenant compte des spécificités territoriales
 - Définir une stratégie commerciale permettant une meilleure autonomie des territoires
- PARTIE 4 : Assurer un équilibre entre l'urbanisation et les besoins en équipements et services à la population
 - Développer un habitat répondant aux besoins des différentes populations
 - Favoriser une urbanisation économe en espace et resserrée autour des centres-bourgs et villages
 - Valoriser le territoire par une maîtrise, une qualité et une durabilité de la construction des bâtiments
 - Favoriser l'émergence d'une offre en équipements et services publics répondant aux besoins des habitants
 - PARTIE 5 : Améliorer les déplacements et les infrastructures de communication dans le SCOT et au-delà du SCOT
 - Contribuer à l'amélioration de

- l'accessibilité routière du territoire par un maillage optimal
- Encourager les usages de services de transports en commun et les modes de déplacements alternatifs
- Poursuivre l'aménagement numérique du territoire

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Lauragais a été approuvé le 12 novembre 2018.

Il est actuellement en cours de révision, avec l'élaboration d'un SCoT valant PCAET (Plan Climat-Air-Énergie Territorial), prescrite par délibération le 29 février 2024.

TERRITOIRE DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT) DU PAYS LAURAGAIS



- **Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Castelnaudary**

Selon l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme locaux (dont les PLU) doivent être compatibles avec les orientations fondamentales du SCoT.

AXE 1 : AFFIRMER UN PROJET URBAIN DURABLE GAGE DE QUALITE ET DE DIVERSITE POUR CASTELNAUDARY

Objectif 1 : Encadrer et organiser le développement urbain de Castelnaudary

Objectif 2 : Poursuivre la mixité et la diversité du pôle urbain

Objectif 3 : Promouvoir la fluidité de la circulation, la mobilité et la qualité des aménagements urbains

Objectif 4 : Affirmer le renouvellement urbain du cœur historique

AXE 2 : POURSUIVRE LE PROJET ECONOMIQUE LOCAL AUTOUR D'UNE ECONOMIE PLURIELLE

Objectif 1 : Poursuivre le développement des secteurs d'activités et améliorer leur image

Objectif 2 : Préserver et soutenir l'activité agricole

Objectif 3 : Développer une politique touristique porteuse de développement local

Objectif 4 : Favoriser le développement de

nouvelles activités en lien avec les énergies renouvelables

AXE3:SOUTENIR UN PROJET PATRIMONIAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL SUPPORT D'UN CADRE DE VIE POUR TOUS

Objectif 1 : Sauvegarde la richesse naturelle et paysagère

Objectif 2 : Favoriser le développement d'une identité « cœur de ville »

Objectif 3 : Développer la qualité environnementale dans le développement de la ville

Objectif 4 : Prévenir les risques et nuisances pour garantir la sécurité et le bien-être de tous

La présente modification de droit commun n°3 doit être compatible avec les orientations définies par le SCoT du Pays Lauragais, ainsi qu'avec les objectifs énoncés dans le PADD du PLU de Castelnaudary.

- **Bilans triennal de l'artificialisation et bilan du PLU**

Le rapport triennal d'artificialisation des sols de la commune de Castelnaudary a été débattu lors du Conseil Municipal du 7 octobre 2024. Il exposait les conclusions synthétiques suivantes:

La consommation d'ENAF 2011 à 2021 porte sur 154.54 ha, soit 15.45 ha par an.

Cela signifie que théoriquement, la Ville pourrait consommer 77.27 ha ($154.54 / 2$) de 2021 à 2030, étant précisé que toutes les constructions de la ZAC Griffoul (28 ha) et du PRAE Nicolas Appert, ont été comptabilisés sur les périodes précédentes, dont période de référence 2011-2020 pour la ZAC du Vallon de Griffoul.

Entre 2021 et 2023 (période d'analyse du rapport), sur la base de l'observatoire, la Ville a consommé 4.4 ha étant précisé que nous n'avons pas les données 2023. Ce qui signifie concrètement, que 4.4 ha correspondraient à 2 années pleines.

Par conséquent, la consommation de 2021-2023 (données 2021-2022) correspond à une consommation annuelle de 2.2 ha, compatible avec la cible de Climat et Résilience à 7.725 ha ($154.5 \text{ ha} / 2 / 10 \text{ ans}$).

Pour les années à venir (2023-2030), la consommation «restante», pourrait être de 72.87 ha sur 8 ans, soit 9.11 ha par an.

Bilan du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Castelnaudary, approuvé le 24 janvier 2018, a ensuite fait l'objet, conformément aux articles L.153-27 et suivants du Code de l'urbanisme, d'une analyse six ans après son approbation, afin d'évaluer ses résultats au regard des objectifs fixés par les textes législatifs en matière d'aménagement, de logement, et de mobilité.

L'évaluation repose sur l'analyse d'une sélection d'indicateurs, définis dès l'élaboration du PLU. Ce document a constitué le bilan synthétique des indicateurs retenus pour suivre la mise en œuvre du PLU. Le Conseil municipal a pris acte de ce bilan le 11 décembre 2024.

L'ensemble de ces éléments a permis de vérifier la cohérence du PLU avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les indicateurs sélectionnés afin de réaliser le bilan du PLU de Castelnaudary ont été structurés autour de 6 dimensions :

1. *Suivre les tendances démographiques et analyser la production de logements et s'assurer de la satisfaction des besoins*

identifiés ;

2. *Suivre les tendances socio-économiques ;*
3. *Analyser la consommation d'espaces naturels agricoles et forestier ;*
4. *Analyser la pression sur les équipements et les réseaux ;*
5. *Analyser l'évolution des milieux naturels, ainsi que l'état de conservation des habitats et espèces présents sur la commune ;*
6. *Analyser la préservation des terres agricoles.*

Les conclusions du bilan du PLU :

«Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Castelnaudary fixe un objectif démographique ambitieux de 15 000 habitants à l'horizon 2030, objectif presque atteint selon les tendances actuelles. L'attractivité de Castelnaudary se manifeste par une augmentation continue de la population, avec un parc de logements en expansion, notamment par le développement de la ZAC des Vallons du Griffoul, qui répond à une demande de plus en plus forte. Bien que le nombre de nouveaux logements prévus reste insuffisant par rapport aux objectifs du PLU, la commune poursuit activement des aménagements pour favoriser l'accueil de nouveaux habitants.

En parallèle, la commune affiche une économie dynamique, conforter par le Parc Régional d'Activités Économiques (PRAE) Nicolas Appert,

fondée sur les services et le commerce, avec des signes de diversification et de décentralisation de l'emploi dans la région. Malgré une légère baisse de concentration d'emplois depuis 2021, Castelnaudary maintient une base économique solide, renforcée par des politiques de soutien à l'économie locale et par l'axe 2 du PADD qui encourage une «économie plurielle». En matière d'infrastructures, la commune montre une forte offre éducative et d'équipements, soutenant ainsi la diversité et la mixité urbaine, deux objectifs clés du PADD.

La croissance urbaine n'est cependant pas sans impact environnemental. La dégradation de la qualité écologique des cours d'eau suggère que l'urbanisation exerce une pression sur les écosystèmes locaux. Les autorités locales, conscientes de ces défis, œuvrent à l'amélioration des infrastructures, y compris la gestion des eaux, et mettent en place des surveillances pour protéger les ressources naturelles de la commune.

Enfin, Castelnaudary s'engage aussi dans la préservation de l'activité agricole. La hausse de la Surface Agricole Utilisée (SAU) et le soutien aux exploitations témoignent d'une volonté de préserver l'activité agricole en lien avec les objectifs de l'axe 2 du PADD. En somme, le PLU de Castelnaudary propose un équilibre entre développement urbain, dynamisme économique et préservation écologique, orientant la commune vers un avenir inclusif et

durable.

Le PLU du Castelnaudary accompagne la dynamique territoriale sans réel frein.

Il conviendra de mener une réflexion avec les services de l'Etat sur un potentiel d'extension de 113,29 ha (maîtrise foncière, probabilité de mutabilité) et d'évaluer l'insertion de projet structurant comme l'extension de 50ha de la zone d'activités « Nicolas APPERT » (à intégrer à la liste principale des projets d'envergure régionale).

En fonction de la position de la DDTM, concernant le foncier situé dans l'espace urbanisé de Castelnaudary, il pourrait être pertinent d'envisager une révision générale du PLU.»

2.2 - Portrait du territoire

• Evolution de la population

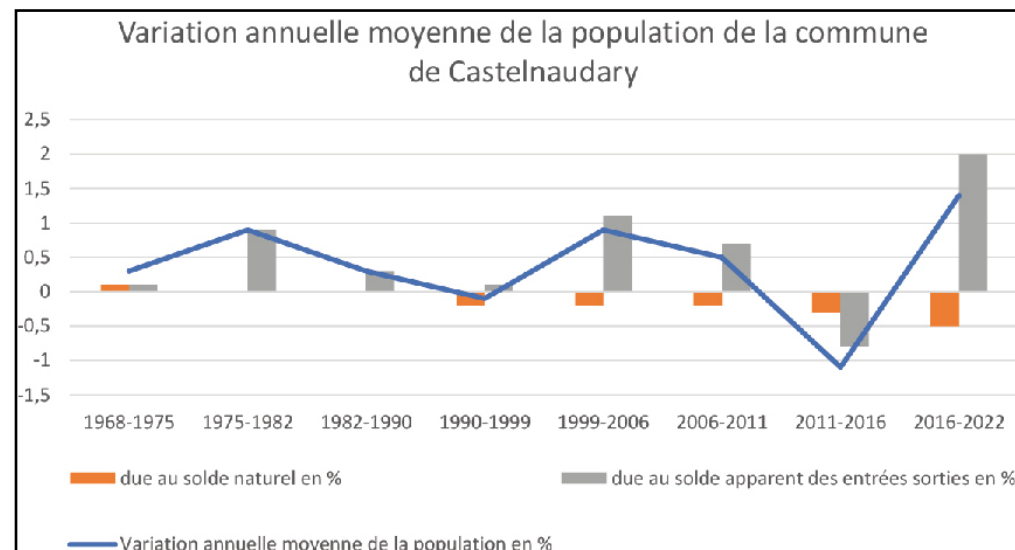
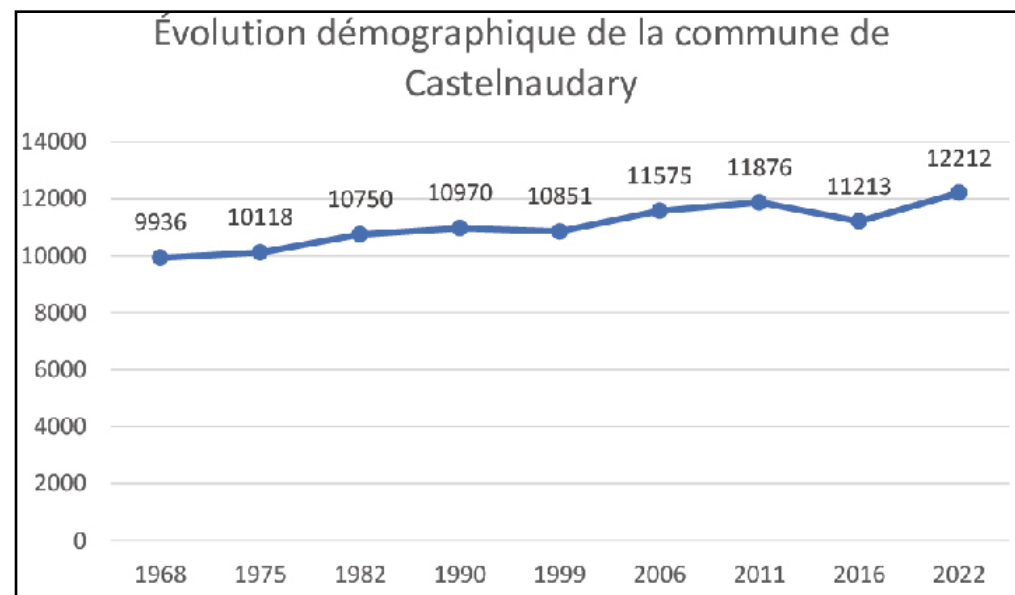
Castelnaudary est la 3^{ème} ville du département de l'Aude après Carcassonne et Narbonne, en termes de population. La commune compte 12 212 habitants en 2022.

Globalement la population est croissante entre 1968 et 2022 sur la commune de Castelnaudary. Il est à noter des périodes de «seuils» au cours desquelles la population diminue légèrement avant de connaître une forte reprise sur la période suivante. Ces périodes peuvent notamment s'expliquer par :

- Le développement des communes périphériques : En effet, ces communes disposaient de fonciers ouverts à l'urbanisation, permettant aux primo-accédants et aux ménages de s'installer à des coûts moindres à proximité de Castelnaudary.
- La dilatation de l'aire urbaine de Toulouse s'est reportée sur les cantons de Belpech et Fanjeaux et sur les communes périphériques de Castelnaudary.

Il est à noter que la croissance démographique observée sur la période 1968 - 2022 repose essentiellement sur un solde migratoire positif, sauf la période 2011-2016, qui compense largement un solde naturel nul entre 1975 et 1990 puis négatif depuis lors.

Ainsi, entre 2018 et 2019, la croissance annuelle moyenne s'élève à +1,97% par an. Cela révèle une forte attractivité du territoire depuis l'entrée en vigueur du PLU, et marque une accélération de l'accueil de population sur la commune. Selon les dernières données INSEE, cette tendance se poursuit malgré une légère inflexion: soit +1.43%/an sur la



Source : INSEE

période 2016-2022.

A titre de comparaison, le PADD du PLU prévoyait l'accueil de 3 252 habitants entre 2012 et 2030, soit une croissance annuelle moyenne de +1,37% par an. Cette projection est donc en cohérence avec les tendances observées.

Le bilan du PLU de Castelnaudary a mis en exergue : *«Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Castelnaudary fixe un objectif démographique de 15 000 habitants. Selon la tendance actuelle, avec une croissance moyenne de 246,5 habitants par an depuis 2015, la population pourrait atteindre environ 14 666 habitants en 2030, soit une augmentation de 3 697 habitants par rapport à 2015. Cette progression suggère que l'objectif démographique de la commune sera quasiment atteint d'ici 2030.»*

Castelnaudary est une des rares communes du département présentant une dynamique démographique positive (+1.43/an), comparable à la dynamique observée en Haute Garonne ou sur le littoral.

- **Structure de la population et des ménages**

Entre 2011 et 2022, le nombre de ménages a augmenté (+5.8%). En parallèle, le nombre de personnes par ménage tend à diminuer, passant sous la barre des 2 personnes par ménage en 2016 : 2 personnes par ménage en 2016, puis 1,96 en 2022.

La population du territoire est globalement vieillissante, en témoigne l'indice de vieillissement qui s'établit à 113,1 en 2022 ([nombre de personnes de plus de 65 ans / nombre de personnes de moins de 20 ans] *100 ; si IV<100 : population rajeunissante ; si IV>100 : population vieillissante). Soulignons que cette tendance s'accroît en témoigne l'augmentation de cette indice de vieillissement passant de 100.6 en 2011 à 113.1 en 2022.

Il est toutefois nécessaire de préciser que les tranches d'âges intermédiaires, c'est à dire les 15 à 29 ans, les 30 à 44 ans, et les 45 à 59 ans sont celles qui regroupent la plus grande part de la population communale en 2022 (respectivement 22,3%, 16,1%, et 18,6%, soit un total de 57%).

Cette structure de la population semble indiquer que le territoire est principalement occupée par des familles d'actifs avec enfants, et compte un

grand nombre d'étudiants ou de jeunes actifs. Une offre diversifiée du parc de logements est donc indispensable.

- **Caractéristiques du parc de logements**

Le parc de logements de la commune est en majorité constitué de résidences principales (89,1%).

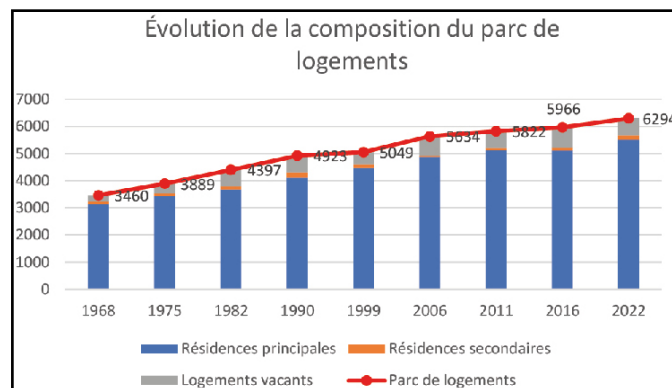
En 2022, la commune de Castelnaudary comptait 618 logements vacants d'après les données de l'INSEE, soit 18.5% de moins qu'en 2016. Ce phénomène souligne un réinvestissement conséquent du bâti existant. Ce résultat traduit la réussite de l'objectif 4 du PLU « Affirmer le renouvellement urbain du cœur historique » par la mise en œuvre d'une politique habitat volontariste (OPAH-RU / Permis de Louer).

En 2022, le parc de logements se compose de 56,6% de maisons et de 41,5% d'appartements.

Par ailleurs, le parc de logement est relativement déséquilibré en terme de tailles de logements et propose majoritairement des logements intermédiaires (3 à 4 pièces) soit 51,9% et des grands logements (5 pièces ou plus) soit 28,4%. Les petits logements (1 à 2 pièces) sont minoritaire, soit 19,6%.

En moyenne, les résidences principales de la commune comptent 3,8 pièces en 2022. Dans

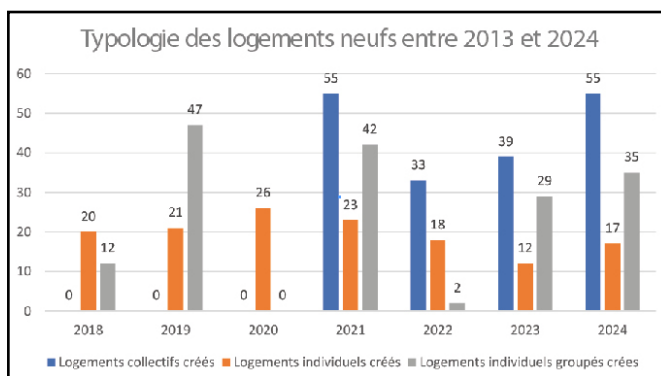
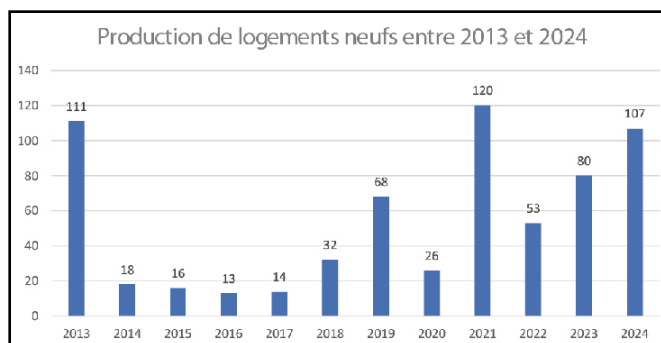
le détail, les maisons comptent en moyenne 4,6 pièces et les appartements en comptent 2,9.



Source : INSEE

• Production de logements

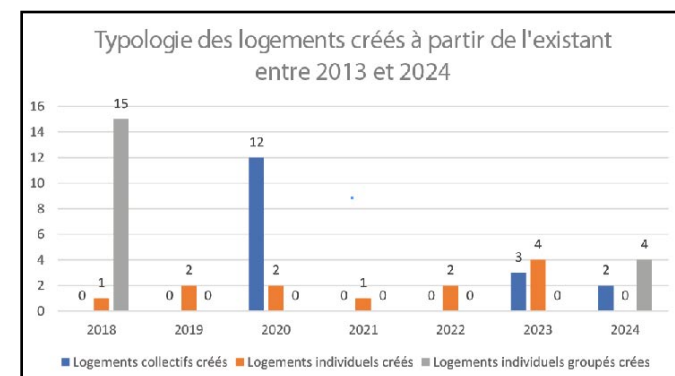
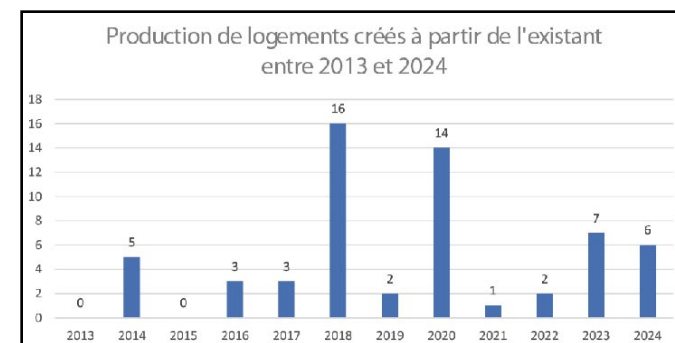
En analysant les données de SITADEL, complétées par le registre d'urbanisme communal, il apparaît qu'entre 2013 et le 9 décembre 2024, 717 logements ont été produits dans la commune de Castelnaudary, dont 658 logements neufs et 59 logements créés à partir de l'existant. Deux pics de construction sont à no-



ter, en 2013 et en 2021 correspondant à des permis de construire groupés déposés dans la ZAC des Vallons du Griffoul.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Castelnaudary fixe un objectif de production de logements d'ici 2030, prévoyant la construction de 2 361 logements au total, dont 1 959 en construction neuve.

Ainsi, les objectifs du PLU sont supérieurs au



nombre de logements construits entre 2018 et 2024, ainsi qu'aux projections pour 2030. En effet, durant la période de 2018 à 2024, 534 nouveaux logements ont été réalisés, dont 486 logements neufs et 48 logements créés à partir de l'existant. Si cette tendance se poursuit, on pourrait s'attendre à la création de 1068 logements sur la période 2018-2030. Cela représente un écart de 1293 logements entre les objectifs du PLU et les logements réellement construits sur le territoire communal.

Rappelons que dans son objectif 1, le PADD prévoit «*Favoriser l'émergence de projets d'ensemble, gage de qualité et de diversité :*

- *Un pôle de développement à l'Ouest en relation avec la ville : l'éco-quartier des Val-lons du Griffoul.
Ce quartier offrira une diversité et une mixité en matière d'habitat et de services.*
- *L'aménagement du secteur de Narcissou situé à l'Est à proximité du Canal du Midi.
Ce projet 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, covisibilité directe avec le Canal du Midi qui impose la réalisation d'un projet urbain de qualité.»*

• La ZAC du Vallon du Griffoul

Programmation et échéancier

Initialement, la ZAC du Vallon du Griffoul prévoyait la construction de 580 logements, dont une partie est en cours de réalisation. L'avenant n°2 à la Convention Publique d'Aménagement relative à la ZAC du Vallon du Griffoul a revu à la hausse le nombre de logements, désormais fixé à 620.

L'avenant n°10 de la Convention Publique d'Aménagement est établi jusqu'au 28 juillet 2030 (durée initiale de 12 ans, à partir de 2005).

En effet, malgré les ventes réalisées, plusieurs difficultés expliquent que la durée de la convention ait été prolongée depuis 2002 :

- Contexte géopolitique trouble ;
- Augmentation du coût des matières premières ;
- Augmentation des taux bancaires ;
- Difficulté pour les promoteurs de commercialiser leur programmes.

Avancement de la ZAC Les Vallons du Griffoul :

À ce jour, 12 hectares restent libres de toute construction (assiette initiale: 27.3ha).

Selon les données SITADEL (2025), 274 logements ont été autorisés jusqu'au 9 décembre 2024, soit 44,2 % du total prévu. Ces logements

8. LES PROJETS URBAINS

La commune de Castelnaudary a engagé une politique d'aménagement urbain alliant requalification urbaine et projet de développement de l'urbanisation. Plusieurs projets sont en cours :

- la création du giratoire ZI En Tourre,
- la création du parking rue de l'horloge,
- l'aménagement de l'espace Tuffery,
- la nouvelle tranche de la ZAC Griffoul.
- la réalisation d'une ZPPAUP

5.1. LA Z.A.C DU VALLON DU GRIFFOUL

La commune a lancé un projet d'aménagement d'un quartier à vocation résidentielle sur le site du Griffoul compris entre la RD1113 et le quartier des Fontanilles. Ce quartier, d'une surface de 27,3 hectares accueillera 580 logements de différents types (individuel libre, groupé, mitoyen ou collectifs) en accession à la propriété et en location. Ce projet de quartier vient renforcer la partie Ouest de l'agglomération en constituant une véritable extension de ville. L'aménagement du quartier et la construction des logements se déclinera en 3 phases successives. La première phase d'aménagement de la ZAC, d'une surface d'environ 75 000 m² proposant 19 terrains à bâtir, s'est achevée en 2012. Après délibération du Conseil Municipal, en date du 30 novembre 2016, l'avant-projet de la deuxième phase a été approuvé. Son lancement sera donc prévu courant 2017/2018. Ce programme d'aménagement a débuté en 2008 et s'achèvera avec la troisième phase en 2019.



Source : Rapport de présentation du PLU en vigueur

Étude de faisabilité ALOGEA (environ 2 ha)

se répartissent comme suit :

- 113 logements individuels ;
- 49 logements groupés ;
- 112 logements collectifs.

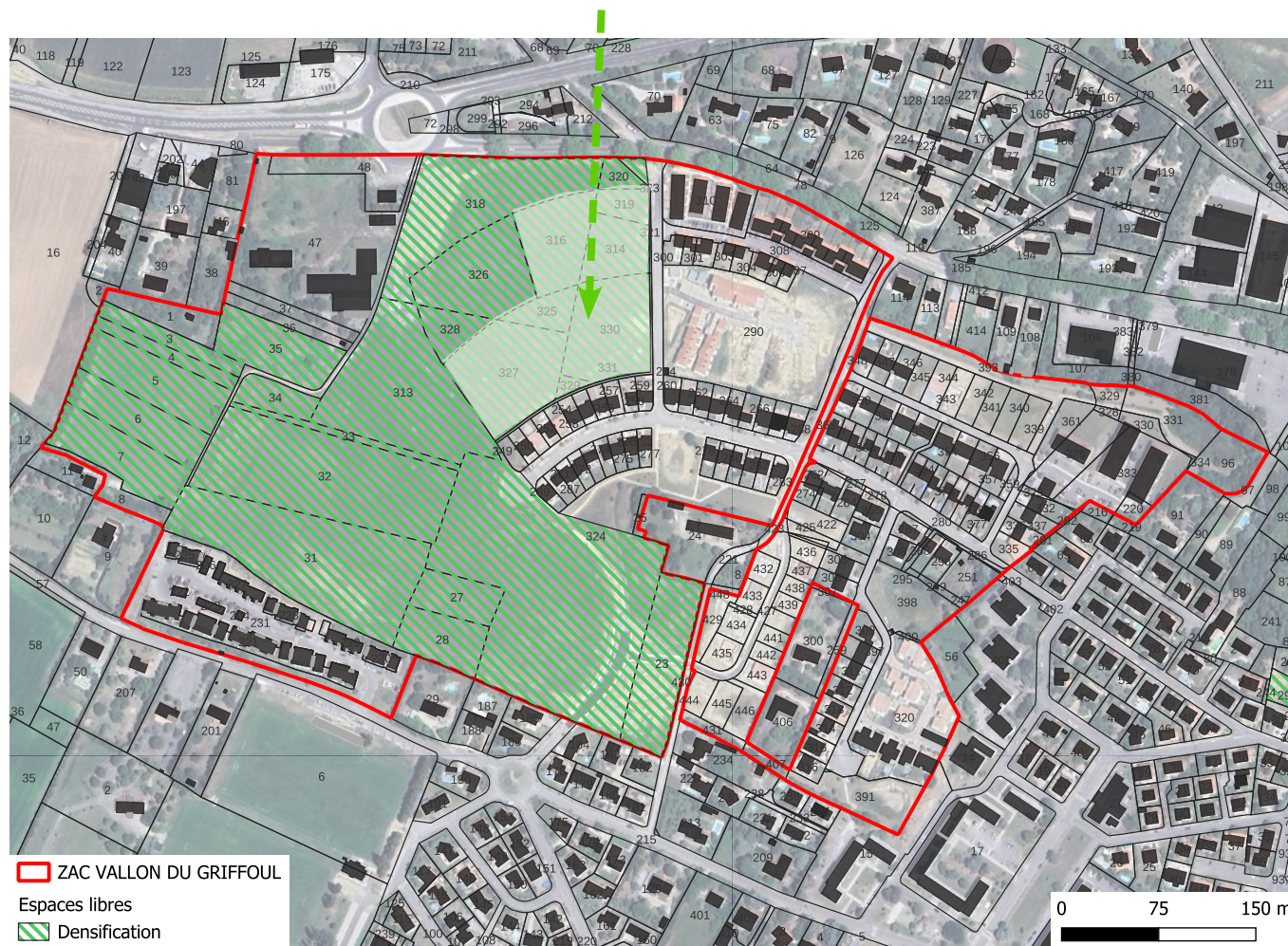
Parmi ces autorisations :

- 77 logements ont été délivrés en 2023 ;
- 5 logements ont été autorisés entre janvier 2024 et le 9 décembre 2024.

Ainsi, le potentiel résiduel s'élève à 346 logements à construire, sur un objectif total de 620 logements.

Pour information, un projet actuellement à l'étude par ALOGEA prévoit la réalisation de 54 logements, dont :

- 27 maisons individuelles ;
- 27 logements collectifs.



Etat des lieux des capacités restantes de la ZAC du Vallon du Griffoul

- **Caractéristiques principales de l'activité économique**

La commune de Castelnaudary, en tant que pôle de vie et d'emplois, comptabilise un nombre important d'entreprises, d'équipements et de commerces. Cependant, la pression foncière de Toulouse et celle de Carcassonne-Narbonne a pour effet d'augmenter les déplacements domicile-travail.

En tant que pôle de vie et centralité du secteur Ouest Audois, Castelnaudary demeure une commune essentiellement tertiaire même si elle dispose d'un tissu industriel lié à l'agroalimentaire conséquent (12,7% des emplois appartiennent au secteur industriel en 2021, contre 16,5% en 2010).

Ainsi, le secteur public (40,3% des emplois en 2021) et le secteur des commerces et services (39,8% des emplois en 2021) représentent les secteurs d'activité principaux de l'économie communale en concentrant plus des trois quarts des emplois.

La commune dispose d'une palette de commerces et services de proximité, répondant aux besoins de première nécessité. Elle bénéficie également de la présence de plusieurs banques et de services diversifiés. Ces activités sont essentiellement regroupées dans le centre-ville de la commune autour de la Place de la

République, de la rue du 11 novembre à la rue de Dunkerque ainsi que le long de l'Avenue des Pyrénées et Monseigneur de Langle.

Les activités industrielles, et notamment agroalimentaires, se sont bien développées sur la commune. L'implantation d'activités industrielles est relativement ancienne, et le développement des activités tertiaires est intimement lié au maintien du statut de pôle urbain local ainsi qu'au développement des échanges avec l'agglomération de Toulouse, de Carcassonne et des pôles secondaires comme Revel.

Le nombre d'emplois sur la commune est également en constante augmentation (passant de 6835 en 2015 à 7914 en 2021). Il souligne ainsi l'enjeu communal visant au soutien du développement économique et met l'accent sur l'imbriication de cet objectif avec les dynamiques démographiques et résidentielles.

De même, malgré des variations et une relative baisse ces dernières années, l'indice de concentration de l'emploi de la commune témoigne de l'attractivité économie et d'emplois qui la caractérisent (indice en 2022: 169). Pour rappel, l'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

L'activité touristique de Castelnaudary repose

sur son patrimoine historique remarquable. De par sa situation intermédiaire entre plusieurs lieux de tourisme importants (Cité de Carcassonne, Pays Cathare, Toulouse, Montagne Noire, ou encore les Pyrénées) et sa position sur le Canal du Midi, Castelnaudary bénéficie d'un tourisme de passage et d'un tourisme fluvial.

En conclusion de ce projet de territoire, soulignons trois priorités de la commune :

- ***rénover la ville sur le ville ;et les outils mis en œuvre : permis de louer, permis de diviser, aide aux commerces***
- ***engager une réserve foncière afin de maîtriser le développement de la commune***
- ***veiller à la qualité de vie et de services d'où l'attention portée aux équipements et services, y compris dans la présentation Modification n°3 du PLU.***

3. Les évolutions envisagées

3.1. Création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du site de Narcissou / Donadéry

Le secteur de Narcissou / Donadéry a fait l'objet d'une étude globale, 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 Donadéry, 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.

L'OAP Narcissou / Donadéry a pour objectif de permettre la création d'un nouveau quartier résidentiel, dans le cadre d'un projet de réaménagement global.

Par cette opération, la ville de Castelnaudary souhaite structurer et équiper de manière cohérente la partie Est de son territoire, en y développant des constructions à vocation d'habitat ainsi que des équipements publics de proximité. Tout en repensant les espaces publics, les aménagements paysagers et la desserte du secteur.

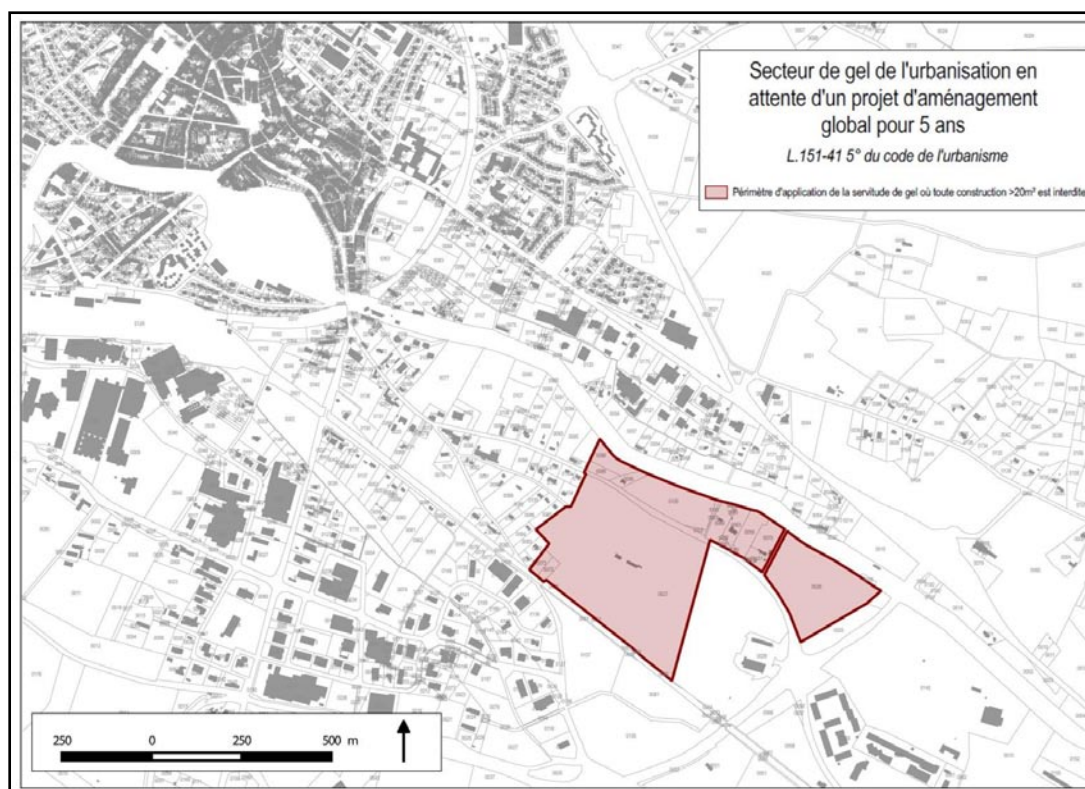
3.1.1. Levée de la servitude de projet et création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le secteur faisait l'objet d'une servitude de projet au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme.

En 2002, la commune de Castelnaudary a engagé une réflexion sur l'aménagement du quartier de Narcissou, situé à l'entrée Est de la ville, à proximité du Canal du Midi, tenant

compte des enjeux paysagers, patrimoniaux et urbains.

Afin de définir un projet d'ensemble cohérent, une servitude de projet a alors été instaurée pour une durée de 5 ans (janvier 2018 - janvier 2023) sur les secteurs U2a, AU1, AU2, AU3, AUe et N. Cette servitude visait à geler l'urbanisation le temps de mener les études nécessaires à un aménagement structurant, sauf exception.



ETAT ACTUEL

Le Périmètre d'étude



Extrait - Etude urbaine et paysagère - OCTEHA / Patrice Causse

La servitude de projet étant désormais caduque, la commune de Castelnaudary affirme sa volonté de réaliser un projet d'aménagement en instaurant une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur et en constituant une réserve foncière.

Il n'est donc aucunement prévu d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation. L'enjeu pour la commune est surtout de cadrer le développement du secteur, lequel ne fait l'objet d'aucune OAP dans le PLU en vigueur. La définition de l'OAP va de pair avec la constitution de la réserve foncière en cours par la commune, avec le concours de l'EPF (Etablissement Public Foncier) Occitanie.

3.1.2. État des lieux du secteur

Dans la démarche d'aménagement du site, une analyse des composantes physiques, paysagères, fonctionnelles et urbaines a été réalisée, le périmètre d'études a été élargi afin d'étudier les différentes séquences de l'entrée de ville et les liens avec les différentes polarités. Cette analyse a été conduite conjointement par OCTEHA (urbaniste) et Patrice Causse (Paysagiste concepteur); quelques extraits de cette étude sont joints ci-après.

3.1.2.1 Position géographique du secteur

Le site se situe dans le quart sud-est de la ville de Castelnaudary et est délimité par plusieurs

éléments naturels et bâtis :

- Au nord-est, il est bordé par le Canal du Midi, élément paysager majeur ;
- Au sud-ouest, par la voie ferrée Toulouse–Narbonne, constituant une limite physique forte ;
- À l'est, par les quartiers militaires, séparés du site par la RD6313, axe routier structurant;
- à l'Ouest par des ensembles résidentiels s'étant développés au grès des programmes (quartier Narcissou)

3.1.2.2 Accessibilité

Le secteur Narcissou / Donadéry constitue une porte d'entrée stratégique de la ville, accessible depuis plusieurs axes majeurs :

- La RD6313, axe structurant d'entrée Est, assure la liaison avec les communes voisines, la zone commerciale Sud-Est, et l'autoroute A61 (sortie 21) ;
- La RD33 renforce cette connexion à l'échelle intercommunale et régionale ;
- La route de Pexiora (RD33), voie structurante locale existante, relie directement le secteur au centre-ville de Castelnaudary.

L'état des lieux relève les dysfonctionnements suivants :

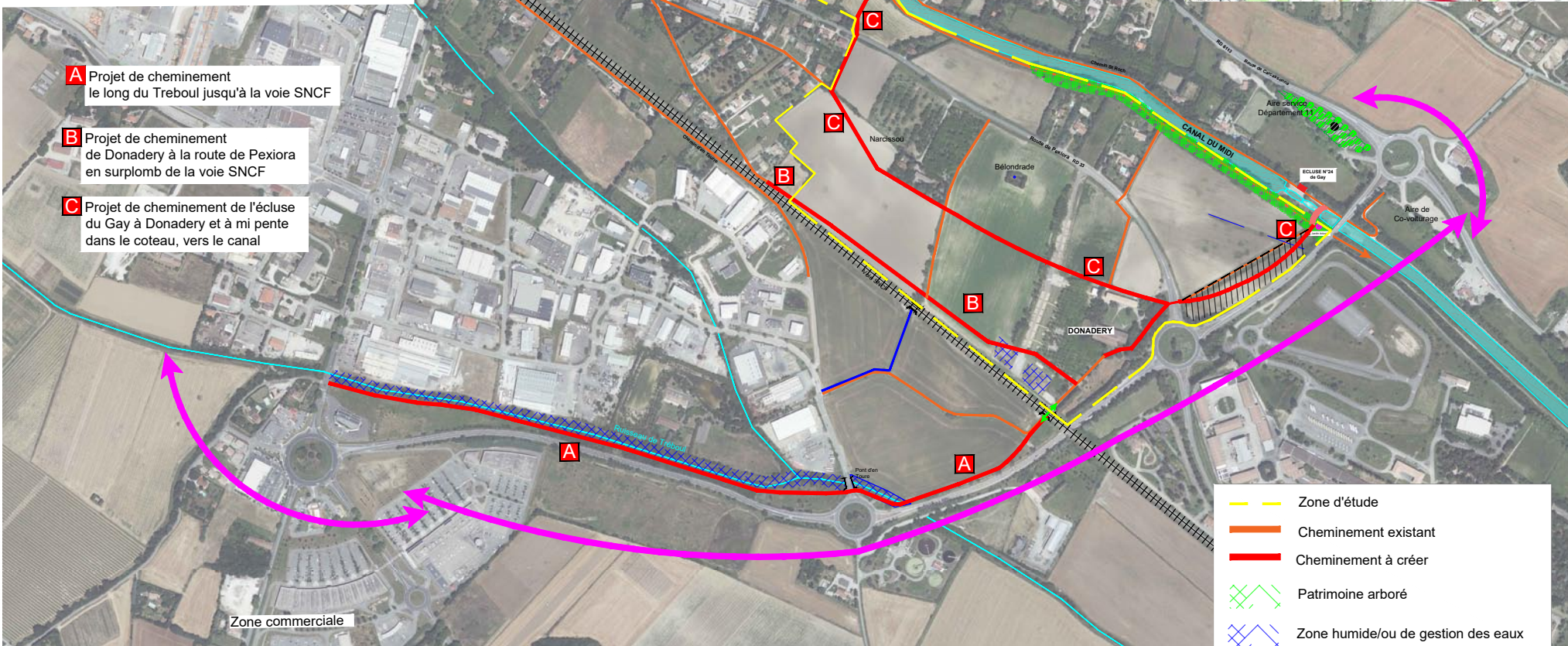
- Le site s'inscrit en continuité du Canal du Midi, et du chemin de halage à fort

potentiel, de part et d'autre du Canal. Ce chemin de halage est peu utilisé et valorisé à hauteur du site. De plus, aucune liaison n'est à ce jour admise entre les deux rives du Canal, interdisant toutes boucles de liaisons douces ;

- A hauteur du site d'étude, les liaisons piétonnes existantes sont discontinues, parfois peu praticables. A une échelle plus large, le sud est de la commune présente un déficit de liaisons douces, tant concernant les secteurs économiques ou résidentiels
- À l'entrée du site (route de Pexiora, depuis le giratoire Donadéry), un tourne-à-gauche surdimensionné, aujourd'hui peu fonctionnel, nécessite une requalification pour «dessiner l'entrée de ville» et sécuriser l'accès au Domaine, tout en tenant compte de la vocation de délestage des Poids Lourds que revêt la RD33 ;
- Le carrefour avec la RD6313 présente un déficit de lisibilité et de sécurité, notamment en raison de la circulation importante de poids lourds sur cet axe de transit ;
- Le site est longé au sud par la voie ferrée Toulouse–Narbonne, qui constitue une barrière physique et visuelle importante. La voie ferrée constitue aujourd'hui un obstacle à franchir. Le passage inférieur

Orientations d'aménagement

- Relier le secteur du Narcissou à la zone commerciale Sud Est véritable porte "ENTREE" depuis l'autoroute (sortie 21)
- Créer un maillage de cheminement piéton



Extrait - Etude urbaine et paysagère - OCTEHA / Patrice Causse

sous la voie est actuellement fermé par un portail, empêchant tout passage piéton ou liaison douce, ce qui coupe les continuités de déplacement vers les quartiers voisins.

Les axes d'aménagement du futur quartier:

- **Inscrire Narcissou/ Donadery dans les séquences constitutives de l'entrée de ville depuis l'autoroute (sortie 21): Proposition d'aménagement d'une voie en site propre le long du Tréboul jusqu'à la voie SNCF (lever le verrou du passage inférieur sous la voie SNCF aujourd'hui fermée) / traversant le Domaine Donadery (permettre et encourager sa traversée) / et menant jusqu'à l'écluse du Gay. Cela permettra de créer à termes une liaison inter-quartiers (résidentiel / économique), s'appuyant sur le marqueur du paysage.**
- **Mailler le secteur de Narcissou de liaisons douces en site propre, créant du lien depuis le centre-ville vers le domaine Donadery :**
 - **En valorisant le chemin de halage et en engageant des réflexions en faveur du franchissement du canal, afin de créer du lien entre les deux rives;**
 - **En créant des liaisons dont**

l'implantation s'inscrit dans la topographie et les aménagements paysagers à prévoir (à mi pente dans le coteau, en points bas du secteur alliant aménagement paysager et gestion des eaux pluviales)

- ***La route de Pexiora, appelée à jouer un rôle central dans l'organisation de l'OAP, constituera l'axe structurant de desserte du futur quartier et renforcera la connexion avec le centre-ville.***

3.1.2.3 Contexte paysager écologique, structuré par la topographie et l'eau

Le secteur Narcissou / Donadéry bénéficie d'un cadre paysager remarquable, façonné par sa topographie douce, ses marqueurs du paysage et sa situation stratégique en entrée de ville.

Un relief structurant

Le site s'organise autour de la RD33 (route de Pexiora), située sur une ligne de crête, qui sépare deux versants :

- Au nord, en direction du Canal du Midi ;
- Au sud, en pente vers la voie ferrée Toulouse–Narbonne.

Le site est marqué par un relief doux, typique du Lauragais, ponctué par le point haut au niveau de Belondrade, constituant un réservoir d'eau. Ce site en surplomb offre de larges vues

panoramiques sur les Pyrénées, constituant un atout paysager important. La présence de cette mare naturelle, au centre du site, renforce la qualité écologique du site. Elle s'inscrit dans le prolongement d'un ensemble boisé.

Des vues qualitatives à révéler

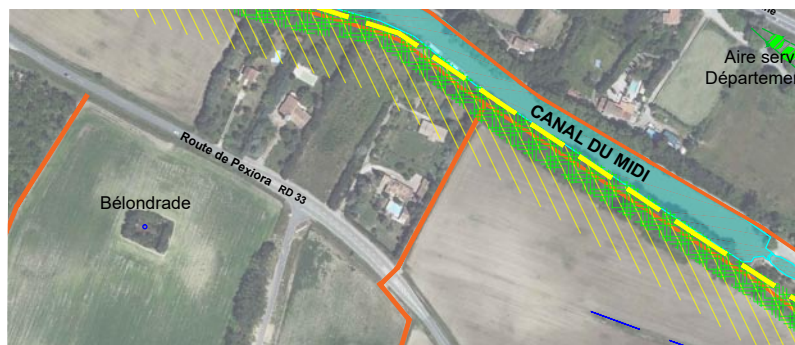
Le site bénéficie ainsi de vues dégagées sur les Pyrénées, sur les ripisylves du Canal du Midi, sur le centre ancien de Castelnaudary et son clocher et sur la voie SNCF.

Dans le grand paysage, le site reste relativement confidentiel et souffre par exemple des choix mis en oeuvre lors de l'étude dérogatoire Amendement Dupont en bordure de RD6313, les principes d'aménagement établis alors visant notamment à définir une barrière visuelle pour masquer le site.

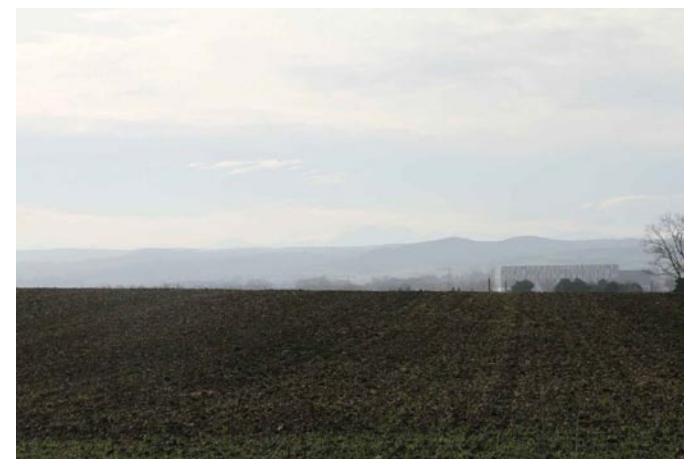
Ainsi, dans le cadre des aménagements futurs du site, il conviendra de mettre en scène et valoriser les vues qu'offrent le site et d'aménager le premier plan du secteur depuis la RD6313 et de tenir compte et mettre en scène le Canal du Midi.

ETAT ACTUEL :
les éléments marqueurs du paysage

BELONDRADE



Site de Belondrade (haies entourant la mare)



Vue sur les Pyrénées

Extrait - Etude urbaine et paysagère - OCTEHA / Patrice Causse

LES VUES



▲
Vue sur la ripisylve du canal du midi



◀ La voie SNCF



▲
Vue sur la ville de Castelnaudary et son clocher



◀ Vue sur les Pyrénées

Un paysage d'eau à forte valeur patrimoniale et environnementale

Le Canal du Midi, situé au nord du site, constitue un élément emblématique du paysage local. Il est inscrit au Patrimoine mondial de l'UNESCO, ce qui entraîne la délimitation d'une zone tampon réglementaire visant à préserver l'intégrité du site. Son alignement majestueux de platanes, le chemin de halage et la proximité de l'écluse du Gay en font un point fort identitaire et patrimonial du secteur. Les paysages du Canal du Midi constituent également un site classé (Servitude d'Utilité Publique). Le site est également concerné par le Site Patrimonial Remarquable dont le périmètre a été défini par arrêté ministériel du 07/12/2022.

Le canal est également reconnu comme Espace Naturel Sensible (ENS) et identifié comme corridor écologique majeur, à l'image du ruisseau du Tréboul et de ses affluents.

La présence de l'eau marque profondément le site, à travers :

- Le Canal du Midi;
- Le ruisseau du Tréboul et de ses affluents, accompagnés de ripisylves sur les berges du Tréboul, à l'échelle du périmètre d'étude élargi ;
- Plusieurs fossés, bassins de rétention qui participent à la gestion des eaux pluviales. Un bassin de rétention à usage



ETAT ACTUEL :
les éléments marqueurs du paysage

Le CANAL DU MIDI

Ecluse N°24 du GAY



Extrait - Etude urbaine et paysagère - OCTEHA / Patrice Causse

strictement fonctionnel a été aménagé au sud du Domaine Donadéry, sans intégration paysage particulière.

- Bélontrade et la mare, identifiée dans le cadre des inventaire écologiques menés par Cermeco.

Il conviendra de qualifier ces marqueurs de paysage, voire de s'en inspirer. Concernant la gestion de l'eau, elle sera encouragée comme partie prenante du projet (gestion des eaux pluviales, espace public, préverdissement, liaisons douces, etc.)

ETAT ACTUEL :
les éléments marqueurs du paysage

L'EAU



▲ La ripisylve sur les berges du Treboul ►



Extrait - Etude urbaine et paysagère - OCTEHA / Patrice Causse

Parcelle N2 Objectif : Révision du PLU

Description

Cette parcelle est située au sud-est de la commune de Castelnaudary. La zone d'étude est majoritairement occupée, dans sa partie est et sud, par des cultures annuelles, principalement de l'orge, du colza, du tournesol ou du sorgho. À l'ouest et au nord, les parcelles sont davantage composées de friches agricoles, mésophiles ou rudérales, ainsi que de milieux prairiaux, gérés par fauche mécanique ou pâturées. Ces dernières peuvent se refermer par la présence de fourrés et de ronciers. Les habitats linéaires sont représentés par un réseau de haies mésophiles (arbustives, arborées ou mixtes), de ronciers et de fourrés mésophiles, qui assurent une structuration écologique en lisière des unités de culture. Quelques arbres isolés, alignements d'arbres et bosquets de feuillus caducifoliés sont également présents de manière ponctuelle. Enfin, des zones bâties accompagnées de jardins privatifs, parfois arborés, sont localisées en limite nord de l'emprise, en lien direct avec le tissu urbain avoisinant.

Photographies (source : CERMECO)



Analyse succincte des enjeux identifiés

Les deux sessions d'inventaires floristiques ont permis de faire ressortir des enjeux principalement au niveau des milieux prairiaux : ils présentent un cortège floristique diversifié et typique des prairies de fauche ou pâturées. La prairie de fauche mésophile située au nord-ouest de la parcelle abrite notamment une espèce protégée à l'échelle de l'ancienne région Languedoc-Roussillon : l'Ophrys à forme d'araignée (*Ophrys arachnitiformis*).

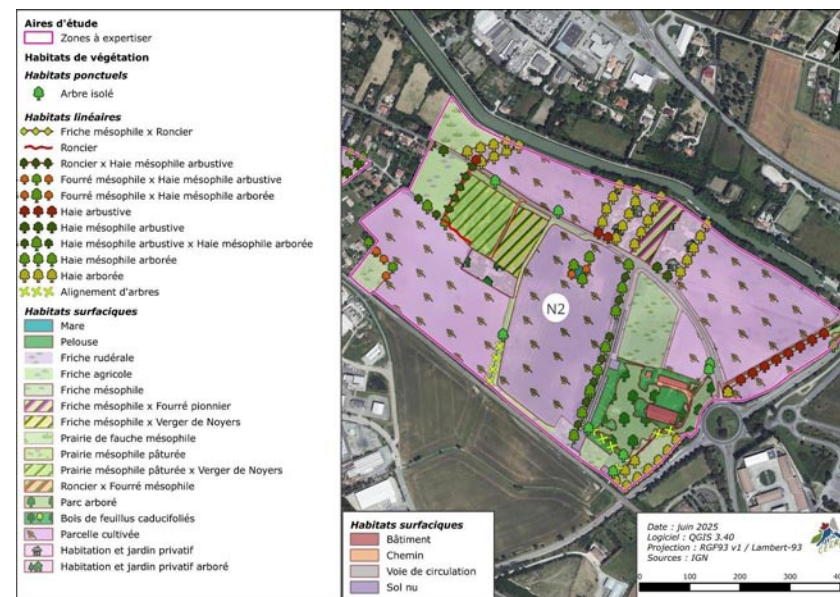
Concernant l'herpétofaune, les principaux enjeux sont localisés au sein des milieux boisés, qui offrent des conditions favorables à la reproduction, à l'alimentation et au repos des reptiles, ainsi qu'à l'hivernage des amphibiens. Ces milieux présentent également un intérêt pour les insectes saproxyliques, tels que le Grand Capricorne. Les linéaires arbustifs constituent également des habitats favorables pour ces groupes.

Concernant l'avifaune, le Chardonneret élégant, espèce menacée aux échelles nationale et régionale, a été observé dans la parcelle, nichant probablement dans les arbustes élevés à proximité de zones herbacées denses qui constituent ses terrains d'alimentation. Le Serin cini a également été contacté dans la parcelle. Elle contient des zones arborées semi-ouvertes, qui conviennent à sa reproduction. L'espèce est nicheuse possible dans l'aire d'étude. Le Circaète Jean-le-Blanc a été aperçu en chasse au-dessus du Poney Club de la parcelle. L'aire d'étude présente des milieux ouverts favorables pour la chasse et le transit de cette espèce, mais n'offre pas d'habitats adaptés à sa nidification.

Concernant les mammifères, le Lapin de garenne est présent à proximité de l'habitation localisée vers l'ouest de la parcelle. Ce secteur, présente une mosaïque d'habitats ouverts et de zones buissonnantes semi-ouvertes favorables à l'espèce.

Enfin, concernant les chiroptères, les principaux enjeux se situent au niveau de la mare bordée d'arbre, isolée au centre de la parcelle. Cette zone est favorable à la reproduction, à l'alimentation et au repos des espèces de milieux boisés et est favorable à l'alimentation et au repos des espèces de chiroptères locales. En effet, le point d'eau et les arbres forment des territoires idéaux pour la chasse.

Cartographie des typologies d'habitats



Cartographie des enjeux pressentis



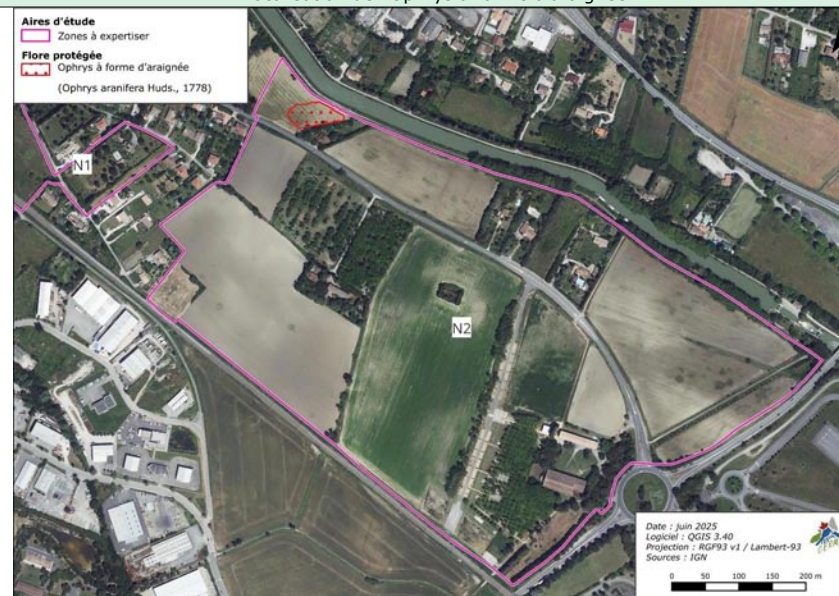
Selon la cartographie du SRADDET Occitanie, le secteur est bordé au nord par un cours d'eau identifié comme corridor écologique. À environ 200 mètres au sud, on retrouve également le ruisseau de Tréboul également identifié comme corridor écologique. Le canal du Midi bénéficie en outre d'un classement en Espace Naturel Sensible (ENS).

Préconisations de préservation de la biodiversité

Les enjeux écologiques de la parcelle sont majoritairement **modérés**. Seul le pourtour de la mare et les alignements d'arbres en bords de fossé, possèdent des enjeux forts. Les principales préconisations sont donc :

- Le maintien des milieux boisés, des haies et des milieux aquatiques qui sont des zones refuges pour la biodiversité dans un territoire urbanisé et agricole.
- En cas d'aménagements prévus sur cette parcelle, un évitement et un balisage de la station de l'Ophrys à forme d'araignée devront être réalisés. En cas de destruction, un dossier de demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées devra être réalisé.
- La réalisation de travaux en dehors des périodes de reproduction de la faune, de mars à fin juillet.

Localisation de l'Ophrys à forme d'araignée



Le patrimoine écologique

Suite au pré-diagnostic écologique réalisé par le bureau d'études CERMECO, plusieurs enjeux environnementaux ont été identifiés.

En effet, des ensembles boisés, des haies et plantations d'alignement, des arbres remarquables, une mare et une station d'Ophrys à forme d'araignée ont été repérés comme éléments à protéger. **Ces éléments écologiques feront l'objet d'une identification au patrimoine environnemental, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et sont indiqués sur l'OAP et ainsi intégrés au parti d'aménager du secteur.**

3.1.2.4 Occupations / Vocations actuelles du site

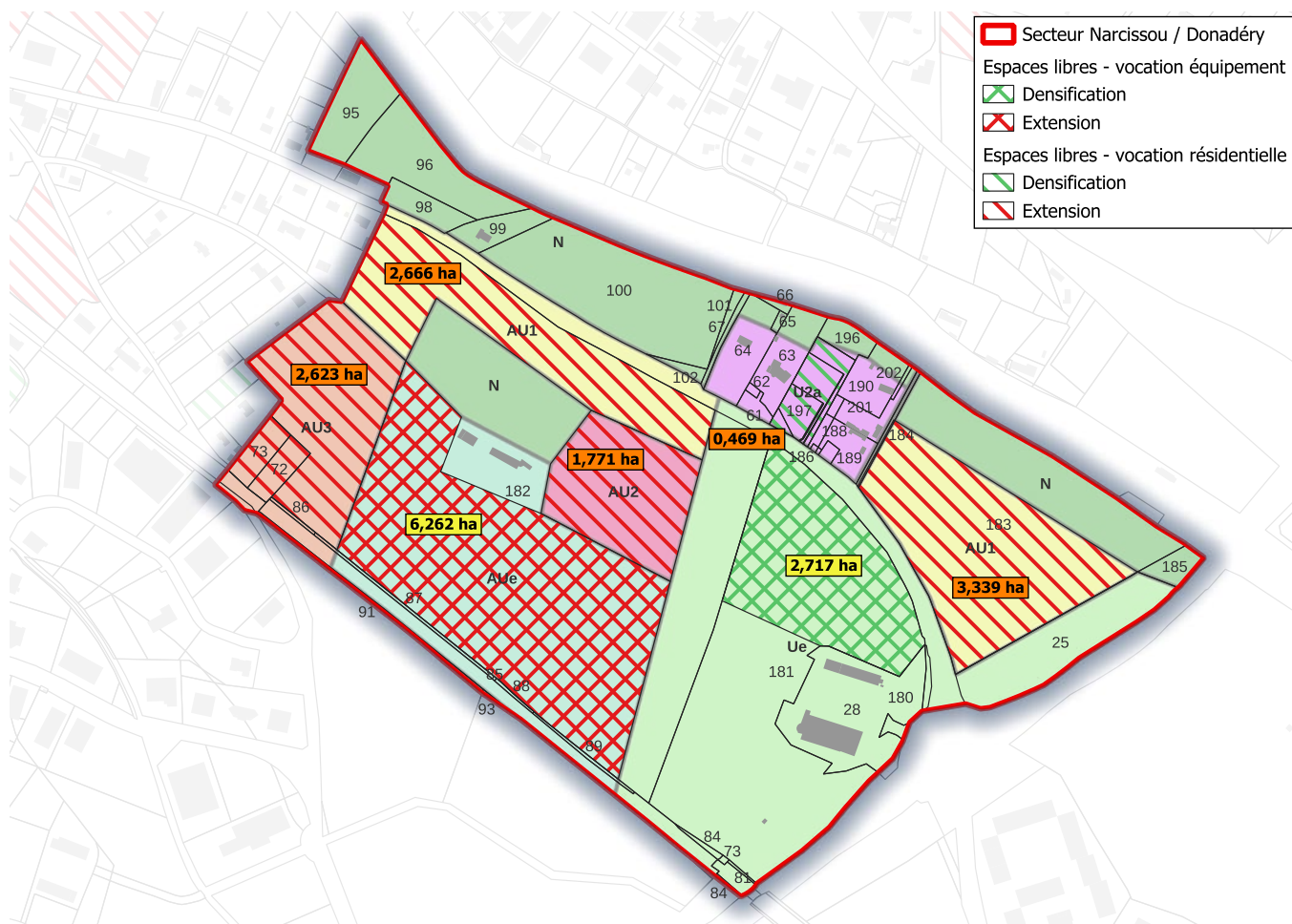
Le domaine Donadéry est une domaine historiquement agricole. Depuis quelques années il fait l'objet d'un réinvestissement par la commune, laquelle en est propriétaire, à des fins d'équipements publics et de loisirs.

Ces espaces extérieurs ont fait l'objet d'aménagements: espace vert de détente et de loisirs (aire de jeux, aire de pique-nique, espaces d'exposition, parkings paysagers, etc.).

Dans le cadre du PLU en vigueur, il fait l'objet d'un classement en secteur Ue; et est prolongé d'un secteur AUe, visant à conforter la vocation d'équipements publics du secteur.

En bordure du Canal du Midi et au droit du boisement (ouest de Belondrade), il s'agit d'espaces naturels ou boisés, notamment préversés par le PLU par un secteur N.

Enfin, le site englobe ensuite quelques habitations existantes en bordure nord de la route de Pexiora; aini que des secteurs qui permettront d'affirmer une vocation principalement résidentielle (10.87ha au total) L'OAP, telle que définie dans le cadre de la modification n°3 du PLU, prévoit une densité minimale moyenne de 25 logements par hectare, en cohérence avec les orientations du PADD et du SCoT. Rappelons que le PADD fixe un ob-



Vocation espaces libres	Surface (en ha)		
	Extension	Densification	TOTAL
Équipement	6,26	2,72	8,98 ha
Résidentielle	10,40	0,47	10,87
Total	16,66	3,19	19,85

Vocation du secteur au droit de l'OAP Narcissou / Donadéry

Le Domaine de DONADERY

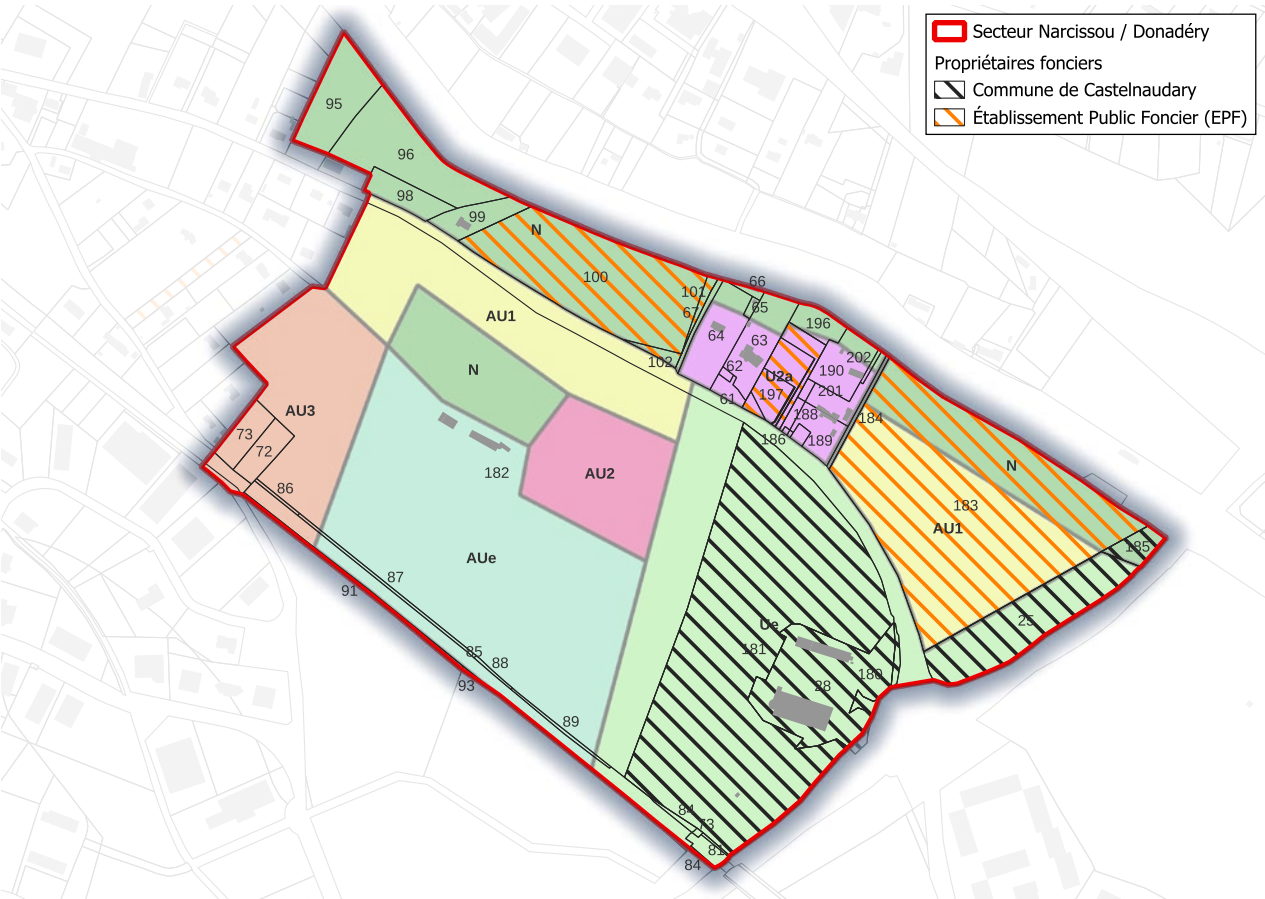


Extrait - Etude urbaine et paysagère - OCTEHA / Patrice Causse

jectif de réalisation de logements sociaux (minimum 20%) et identifie notamment les quartiers suivants pour répondre à ce besoins; Vallon du Griffoul, Tuffery et Estambigou. Par conséquent, aucun objectif de logements sociaux ne sera fixé dans l'OAP, ce qui n'en exclura pas la réalisation. Précisons que la programmation du secteur comme précisé ci-dessous reste à affiner dans le cadre d'études futures (ex: concours d'étude).

3.1.2.5 Réserves foncières publiques

Le développement de ce futur quartier est un enjeu fort pour la ville; cela explique qu'outre la définition d'une OAP visant à prévoir ce développement, elle travaille à la constitution d'une réserve foncière, y compris avec le concours de l'EPF (Etablissement Public Foncier) Occitanie. Ainsi, au droit de l'OAP Narcissou/Donadéry, la commune et l'EPF ont fait l'acquisition de 22.73ha. Ces réserves foncières concentrent 5.52ha d'espaces libres en zones Ubraines et A Urbaniser du secteur.



Propriétaires fonciers	Total	Espace Libre				
		Vocation résidentielle		Vocation équipement		TOTAL
		Extension	Densification	Extension	Densification	
Commune de Castelnaudary	12,10	-	-	-	2,72	2,72
Établissement Public Foncier (EPF)	10,63	-	0,47	3,34	-	3,80
Total	22,73	-	0,47	3,34	2,72	5,52

Acquisitions foncières publiques au droit de l'OAP Narcissou / Donadéry

3.1.2.6 Echéancier prévisionnel de développement du secteur

Compte tenu des capacités d'accueil encore disponibles sur la ZAC du Vallon du Griffoul, le développement du secteur Narcissou / Donadéry est envisagé à moyen ou long terme, c'est-à-dire après juillet 2030; ce point est traduit dans l'échéancier prévisionnel de l'OAP.

L'aménagement de ce site interviendra donc après l'achèvement de la ZAC du Vallon du Griffoul, traduisant un phasage cohérent de l'urbanisation de la commune sur ces deux secteurs.

D'ici 2030, consciente des enjeux liés à ce futur quartier, la commune prévoit la mise en œuvre d'un concours d'étude afin de préciser les orientations programmatiques du projet.

3.1.2.7 Contraintes identifiées

Le site présente plusieurs contraintes réglementaires, techniques et environnementales à prendre en compte dans la définition du projet d'aménagement.

Contraintes environnementales / patrimoniales

- Site classé «Paysages du Canal du Midi»
- Site Patrimonial Remarquable
- Proximité immédiate du Canal du Midi, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, expliquant que le secteur Narcissou / Donadéry soit intégralement concerné par

la zone tampon du bien UNESCO

Contraintes liées aux infrastructures

- Le site est bordé au sud par la voie ferrée Bordeaux–Sète, générant des nuisances acoustiques importantes. Il est soumis à une zone de bruit de 300 mètres de part et d'autre de la voie, définie par l'arrêté préfectoral n°2014072-001.
- Il est également longé par la RD6313, route à grande circulation classée en déviation, ce qui soumet le secteur à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (Loi Barnier – Amendement Dupont). Lors de la révision du PLU, approuvée en 2018, ce site avait fait l'objet d'une étude dérogatoire au titre de l'article L.111.8 du CU
- Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre dans le département de l'Aude (n°DDTM-SUEDT-MDD-2022-01, la route départementale D6313 est classée en catégorie 3. Ainsi, les bâtiments implantés dans un périmètre de 100 mètres de part et d'autre de la D6313 devront respecter les niveaux sonores de référence définis à l'article 5, à savoir 73 dB(A) en période diurne et 68 dB(A) en période nocturne.

Les Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est soumis à plusieurs servitudes d'utilité publique :

- T1 : Servitudes relatives à la ligne SNCF Bordeaux–Sète ;
- AC1 (Monuments historiques) : Une petite portion du site, situé au Nord-Ouest, se trouve dans le périmètre de protection des abords du jardin Baure, dans le quartier Saint Roch ;
- AC2 (Sites inscrits et classés) : la partie nord du site est incluse dans le périmètre de protection du Canal du Midi et des paysages associés. Ce secteur, classé en zones N et U2a (déjà urbanisée), est soumis à des règles spécifiques visant à préserver la qualité paysagère et patrimoniale du canal;
- AC4 (SPR) : Périmètre de protection au titre du Site Patrimonial Remarquable, localisé au nord, en zone N, mais également dans les zones U2a et AU1.

3.1.2.8 Synthèse des enjeux qui guident la définition de l'OAP Narcissou/Donadéry

- Créer un nouveau quartier, associant habitat, services et équipements ;
- Affirmer le Domaine Donadéry comme pôle de centralité
- Créer du lien entre le futur quartier, le centre-ville et les quartiers voisins (dont zones économiques pourvoyeuses d'emplois), passant par exemple par des cheminements doux en complément de l'existant ;
- L'identité du futur quartier passera par le

soin porté à ces aménagements, lesquels devront :

- Qualifier et affirmer la zone de protection le long du canal, laquelle correspond à la zone N du PLU (et AC2 - Site classé)
- Marquer l'entrée de ville « route de Pexiora » par la définition d'un mail planté
- Préserver et mettre en valeur la crête offrant des points de vue sur les Pyrénées,
- Questionner le franchissement du canal afin de valoriser ce marqueur fort du paysage et favoriser le lien vers celui-ci (ex : passerelle sur le pont routier)
- Au pied de la voie SNCF : proposer une zone non constructible, faisant l'objet d'un préverdissement, accueillant un cheminement doux et permettant la gestion des eaux pluviales, afin de constituer un espace paysager multifonctions.
- En bordure de la RD6313 : conforter un avant plan boisé au droit de la zone non aedificandi (recul Amendement Dupont), dans lequel viendra sinuer le chemin qui mène à l'écluse du Gay

3.1.3. Nouvelle OAP définie pour le secteur Narcissou / Donadéry (schéma et extrait de la notice)

Le site de Narcissou / Donadéry, d'une superficie de 40,25 hectares, fait l'objet du zonage suivant dans le PLU : secteurs N, U2a, Ue, Aue, AU1, AU2 et AU3. Ce secteur accueillera un futur quartier de la ville et devra répondre aux besoins d'accueil de population (dont équipements et mobilités) tout en tenant compte des caractéristiques patrimoniales, paysagères et environnementales du site. Les enjeux de ce site expliquent qu'il ait fait l'objet d'une étude urbaine et paysagère ayant conduit à la définition de la présente OAP.

Echéancier prévisionnel

Cette OAP s'inscrit dans la continuité de la servitude de projet en vigueur entre janvier 2018 et janvier 2023 sur le secteur.

Le développement communal, notamment d'un point de vue résidentiel est prévu par le PLU sur deux secteurs clés : la ZAC du Vallon du Griffoul et Narcissou / Donadéry. L'échéancier de la ZAC du Vallon du Griffoul est fixée à l'horizon 2030. Par conséquent, le développement du secteur Narcissou/Donadéry interviendra quand la ZAC du Vallon du Griffoul sera clôturée : soit à moyen ou long terme (après juillet 2030).

Dans l'attente, des réflexions pourraient être

engagées afin de préparer la construction du futur quartier (ex : préverdissement de la limite sud-ouest du quartier, concours d'études, etc.).

Vers un quartier intégré et équipé

Les secteurs AU1, AU2 et AU3 accueilleront des programmes à vocation principalement résidentielle, organisés autour :

- D'au moins un espace de centralité (place, etc.), structurant la vie du quartier et accueillant des équipements et activités vecteurs de centralité ;
- D'un maillage de cheminements doux, irriguant le quartier et le raccordant à la ville et aux quartiers voisins, sans oublier le lien avec le Canal du Midi ;
- Du Domaine de Donadéry, équipement existant à conforter, lequel s'inscrira dans ce quartier et sera conforté au droit des secteurs Aue et Ue.

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

Préservation et valorisation paysagère et environnementale

Qualité environnementale

Le caractère innovant du futur quartier Narcissou / Donadéry passera par sa conception guidée par la limitation de la consommation foncière, garantissant à la fois le développement du quartier et participant à la préservation des terres agricoles et des milieux naturels. Cela se traduira par :

- Une implantation respectueuse du site et de son environnement - cf ci-après «Qualité Paysagère» ;
- Une optimisation des voiries afin de réduire l'imperméabilisation des sols et de minimiser l'impact écologique) - cf ci après «Mobilités et accès» ;
- Une recherche engagée de mutualisation des espaces (ex : stationnements, espaces publics, espaces verts, etc) ;
- Une recherche active de qualité des liaisons et notamment des liaisons douces, en privilégiant leur aménagement en site propre (liaisons douces dont vers le centre-ville, vers les quartiers voisins) etc ;
- Une recherche de densité (en moyenne un minimum de 25 logements à l'hectare et de diversification de l'offre en logements) et parti pris architectural dicté par les marqueurs du site (Canal du Midi, ligne de crête, points de vue, etc.) ;

- Une conception du futur quartier ancrée sur la trame paysagère et notamment bocagère du site, à conforter - cf ci-après «Qualité Paysagère».

Qualité paysagère

- Au Nord du quartier, les secteurs classés N bordent le Canal du Midi et sont concernés par la Servitude d'Utilité Publique AC2 – relative au site classé «Les Paysages du Canal du Midi» . De même, la partie nord de l'OAP est concernée par le périmètre du SPR (Site Patrimonial Remarquable), déterminé par arrêté ministériel du 07/12/2022.
- Les secteurs sont donc dédiés à la protection du paysage et du patrimoine, permettant la valorisation du Canal du Midi et du chemin de halage, et la mise en valeur des jardins liés à l'ancienne maison éclusière du Gay. La frange Nord de ce futur quartier constitue un marqueur fort du paysage local, à préserver et à intégrer à l'aménagement.
- Au Sud du secteur, dans le prolongement du Domaine Donadéry, sera ménagé un espace paysager à préserver, lequel pourra faire l'objet d'un préverdissement, première étape dans l'aménagement du quartier, accueillant un cheminement doux paysager reliant Donadéry au centre-ville. Cette frange sud permettra la gestion des eaux pluviales et constituera ainsi un espace paysager à

fonctions multiples, intégrant et qualifiant les aménagements existants (ex : bassin de rétention des eaux pluviales au sud du Domaine Donadéry). Ces aménagements participeront également à l'intégration paysagère de la limite structurelle marquée par la voie SNCF.

- L'entrée du site par la route de Pexiora sera marquée par la création d'un mail planté de part et d'autre de la voie, confortant l'image de porte d'entrée menant au centre-ville de Castelnaudary.
- Le linéaire longeant la RD6313 conservera un avant-plan planté, dans le secteur paysager à préserver issu du recul imposé, selon l'étude dérogatoire à l'Amendement Dupont engagée dans le cadre de révision du PLU de 2018. Un cheminement doux y sera aménagé en direction de l'écluse du Gay, renforçant l'attractivité paysagère et la continuité piétonne.
- Les haies, arbres existants et ensembles boisés (parc de Donadéry, coupure verte en bordure de la RD33) présentant un enjeu environnemental, véritables marqueurs du paysage, seront préservés, conformément aux prescriptions du règlement écrit relatives au patrimoine environnemental identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (cf Annexe 4.5 du règlement). Ce maintien favorisera l'intégration paysagère des constructions et participera au main-

- tien des continuités écologiques ainsi qu'à la préservation de la qualité paysagère et patrimoniale du site.
- Les plantations existantes seront confortées afin de :
 - compléter la trame bocagère existante (illustration de principe sur le schéma de l'OAP) ;
 - engager une gestion paysagée des eaux pluviales (ex : noues paysagères multiusages: gestion eaux pluviales, espace de convivialité, intégration paysagère) ;
 - marquer et qualifier l'entrée de ville depuis la RD6313, dans le respect des contraintes techniques et de sécurité concernant l'aménagement de la RD33 ;
 - poursuivre l'aménagement de l'espace vert en façade sur le RD6313 (espace résultant du recul selon l'étude Amendement Dupont).
 - Pour les nouvelles plantations, se référer, ci-après, aux Recommandations applicables au sein des orientations d'aménagement et de programmation.
 - Plus largement, il s'agira de préserver et mettre en valeur la crête (RD33) offrant des points de vue sur les Pyrénées, lequel pourrait notamment guider les choix en matière de densité bâtie, de typologie de logements (par exemple : préférer du collectif / groupé, pour préserver / cadrer les vues sur les

grands paysages).

- Outre les plantations, le secteur de Belondrade est également un point haut à hauteur duquel les vues sur le grand paysage doivent être mises en scène et doivent guider la composition du quartier. De même, la mare, existante, doit y être préservée.

Mobilité et accès

- Aucun nouvel accès ne sera autorisé depuis la RD6313,
- La composition du futur quartier doit veiller à construire un maillage continu. Une importance particulière est donnée à la mise en relation de ce futur quartier avec le centre ville, les secteurs économiques et les quartiers proches par un réseau de liaisons douces qualitatives :
 - Ouvrir le quartier et la ville sur le Canal du Midi et son chemin de halage et encourager les réflexions visant au franchissement du Canal ;
 - Qualifier l'entrée de ville (route de Pexiora) en tenant compte des contraintes induites par sa vocation de délestage des Poids Lourds ;
 - Privilégier la création de liaisons douces en site propre, dans le respect de la topographie et des marqueurs du paysage (à mi pente dans le coteau, en points bas du secteur alliant aménagement paysager et gestion des eaux pluviales) ;

- Essayer de lutter contre les obstacles à la continuité de liaisons douces (ex : Canal du midi, ligne SNCF) ;
- Les accès et la desserte du quartier s'appuieront sur les marqueurs paysagers du site (haies existantes), en les préservant.

Les principes d'aménagement du quartier devront garantir une desserte efficace et économe en espace.

La limitation de l'imperméabilisation des sols sera privilégiée (usage limité du béton et de l'asphalte, favorisation des revêtements perméables, végétalisation, etc.) et l'impact écologique.

- Un schéma de mobilités douces sera intégré à l'échelle du secteur et en connexion avec les flux existants et futurs.
- Le projet devra aussi anticiper les besoins en stationnement, en prévoyant au minimum une place de stationnement par logement.

LÉGENDE DU SCHÉMA DE L'OAP DU SITE DE NARCISSOU / DONADÉRY

Vers un quartier résidentielle intégré et équipé

-  Secteurs à vocation principalement résidentielle
-  Secteurs à vocation principalement d'équipements dont le Domaine Donadéry

Préservation et valorisation paysagère et environnementale

-  Points de vue, trouées visuelles à intégrer et valoriser dans l'aménagement du futur quartier

Patrimoine écologique et paysager à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU (Cf. Pièce 4.5 - Annexe au Règlement)

-  Arbres remarquables
-  Haies et plantations d'alignement
-  Mare
-  Ophrys à forme d'araignée

Plantations à réaliser

-  Plantations à réaliser

Milieux ayant un intérêt écologique ou paysager

-  Espace paysager à préserver en frange sud-ouest du site à fonctions multiples
-  Espace paysager à préserver en bordure du Canal du Midi
-  Espace paysager à préserver en bordure de RD6313, selon l'Étude dérogatoire à l'Amendement Dupont
-  Zones naturelles non constructibles

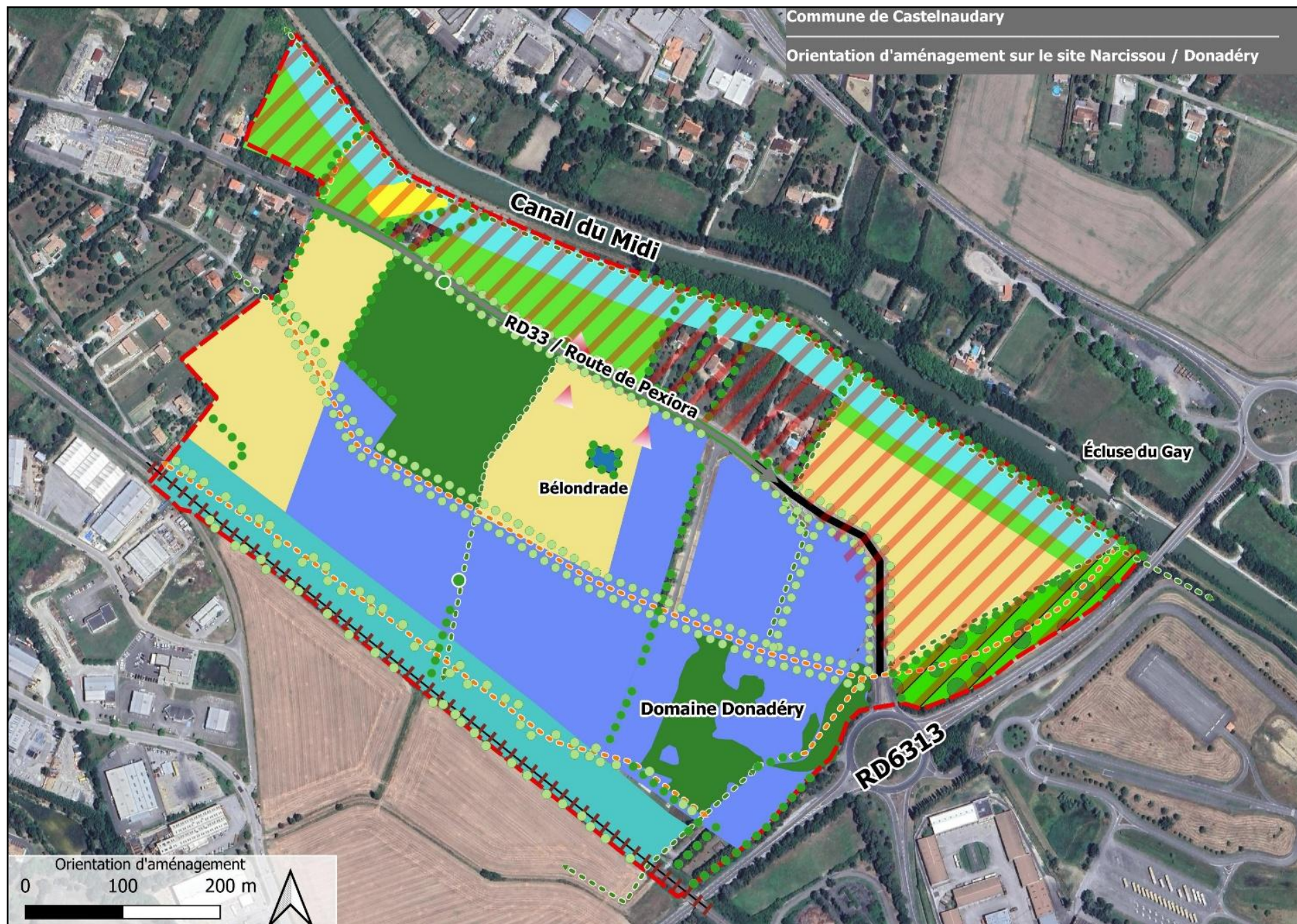
Mobilité et accès

-  Voie principale RD 33 / route de Pexiora
-  Cette entrée de ville sera qualifiée (mail planté, tenant compte des contraintes techniques induites par sa vocation de délestage des Poids Lourds)
-  Liaisons douces existantes à préserver
-  Liaisons douces à créer (localisation de principe illustrant le renforcement du maillage)
-  Voie ferrée

Servitudes d'Utilité Publique et autre contraintes :

-  Servitude AC2, relative au site classé "Les Paysages du Canal du Midi"
-  Servitude AC4, relative au Site Patrimonial Remarquable (SPR)
-  Secteur paysager à préserver selon les conclusions de l'Étude dérogatoire à l'Amendement Dupont (art. L.111-8 du CU)

SCHEMA DE L'OAP DU SITE DE NARCISSOU / DONADÉRY



3.1.4. Modification du règlement écrit

Le «*Préambule*» du «*Chapitre I – Zone AU*» mentionne la création d'une Z.A.C. sur le secteur de Narcissou.

Cette opération n'étant plus d'actualité, la référence à la Z.A.C. de Narcissou sera supprimée. De plus, le «*Préambule*» sera complété par la mention «*Narcissou / Donadéry*» faisant référence à l'OAP nouvellement créée sur le site.

L'«*Article AU-2 – Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions*» sera également modifié.

Il intégrera la nouvelle OAP du Site de Narcissou / Donadéry et supprimera la mention relative à la servitude de projet, celle-ci étant retirée en raison de l'expiration de sa durée de validité.

Extrait règlement écrit Avant modification n°3

CHAPITRE I - ZONE AU

PREAMBULE

La zone AU est une zone d'urbanisation future à court et moyen terme, et à vocation principale d'habitat et d'équipements publics.

Sur cette zone, la Z.A.C. Vallon de Griffoul à l'Ouest est en cours de développement :

La zone AU compte 7 secteurs ont été repérés au document graphique :

- *Le secteur AUe réservé aux équipements publics ;*
- *Les secteurs AU1, AU2 et AU3 de la Z.A.C. de Narcissou ;*
- *Le secteur AU3 de « Bagatelle » ;*
- *Le secteur AU4 de Picotis, d'En Matto, de Sainte Catherine et du Chemin d'En Tourre ;*
- *Le secteur AU5 de la Z.AC de Vallon de Griffoul.*

Extrait règlement écrit Après modification n°3

CHAPITRE I - ZONE AU

PREAMBULE

La zone AU est une zone d'urbanisation future à court et moyen terme, et à vocation principale d'habitat et d'équipements publics.

Sur cette zone, la Z.A.C. Vallon de Griffoul à l'Ouest est en cours de développement :

La zone AU compte 7 secteurs ont été repérés au document graphique :

- *Le secteur AUe réservé aux équipements publics ;*
- *Les secteurs AU1, AU2 et AU3 ~~de la Z.A.C. de~~ Narcissou **et Narcissou / Donadéry** ;*
- *Le secteur AU3 de « Bagatelle » ;*
- *Le secteur AU4 de Picotis, d'En Matto, de Sainte Catherine et du Chemin d'En Tourre ;*
- *Le secteur AU5 de la Z.AC de Vallon de Griffoul.*

**Extrait règlement écrit
Avant modification n°3**

**Article AU-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES
SOUS CONDITIONS**

1 - Les constructions et installations ne sont admises qu'à condition :

- Dans les secteurs AU4, qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble exécutée le cas échéant en plusieurs tranches et si elles sont desservies par les équipements publics,
- Dans le secteur AU5 des « Vallons de Griffoul » qu'elles soient compatibles avec les schémas d'aménagement des études préalables de « Z.A.C », et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Dans le secteur AUe
 - les constructions, l'aménagement et les extensions d'équipement à caractère éducatif,
 - les constructions destinées aux équipements collectifs ou d'intérêt général.

...

6 - Dans les secteurs AU1, AU2, AU3 et AUe, concernés par la servitude de projet au titre de l'article L.151-41 5° du CU, toute construction d'une surface de plancher supérieure à 20m² est interdite.

**Extrait règlement écrit
Après modification n°3**

**Article AU-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES
SOUS CONDITIONS**

1 - Les constructions et installations ne sont admises qu'à condition :

- Dans les secteurs AU4, qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble exécutée le cas échéant en plusieurs tranches et si elles sont desservies par les équipements publics,
- Dans le secteur AU5 des « Vallons de Griffoul » qu'elles soient compatibles avec les schémas d'aménagement des études préalables de « Z.A.C », et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Dans le secteur AUe
 - les constructions, l'aménagement et les extensions d'équipement à caractère éducatif,
 - les constructions destinées aux équipements collectifs ou d'intérêt général.
- Dans les secteurs AU1, AU2, AU3, AU4 et AUe, sous réserve du respect de leurs Orientations d'Aménagement et de Programmation respectives.

...

~~6 - Dans les secteurs AU1, AU2, AU3 et AUe, concernés par la servitude de projet au titre de l'article L.151-41 5° du CU, toute construction d'une surface de plancher supérieure à 20m² est interdite.~~

3.1.5. Des modifications en cohérence avec le PADD du PLU

La création de l'OAP du site Narcissou / Donadéry s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, en répondant à plusieurs objectifs majeurs fixés par la commune :

- Objectif démographique à 15 ans : Accueillir de nouveaux habitants afin d'atteindre une population cible de 15 000 habitants à l'horizon 2030 ;
- Objectif résidentiel : Offrir une diversité de logements, adaptée aux besoins des différents profils de ménages (jeunes, familles, seniors, etc.) ;
- Objectif en terme de circulation : Développer les pistes cyclables et le stationnement en divers points de la ville et promouvoir les voies piétonnes ;
- Objectif touristique : Mise en valeur du Canal du Midi, atout touristique majeur de la commune et sa région et valorisation patrimoniale du cœur de ville.

Ils trouvent leur traduction dans les orientations du PADD du PLU :

«Axe 1 - Affirmer un projet urbain durable gage de qualité et de diversité mixité pour Castelnaudary»
«Objectif 1 : Encadrer et organiser le

développement urbain de Castelnaudary», en effet l'un des objectifs est de «Favoriser l'émergence des projets d'ensemble, gage de qualité et diversité» :

«L'aménagement du secteur de Narcissou : situé à l'Est à proximité du Canal du Midi. Ce projet 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, covisibilité directe avec le Canal du Midi qui impose la réalisation d'un projet urbain de qualité».

«Objectif 2 : Poursuivre la mixité et la diversité du pôle urbain» :

«Favoriser la pluralité des fonctions urbaines dans les quartiers (équipements, commerces, bureaux, etc.)» :

«Poursuivre le déploiement des équipements dans les nouveaux quartiers (scolaire, de loisir, etc.)» :

- Un nouveau pôle d'équipements scolaire et de loisirs sur le secteur de Narcissou (infrastructure scolaire, aire de sports)».

«Objectif 3 : Développer une politique touristique porteuse de développement local» :
«Exploiter l'attractivité touristique naturelle du site du Canal» :

«Poursuivre la valorisation des abords du Canal :

- Garantir une bande paysagère aux abords du Canal sur le futur quartier de Narcissou».

3.1.5. Des modifications en cohérence avec le SCoT du Pays Lauragais

Elle s'intègre dans une démarche multithématique portée par le SCoT et demeure compatible en tous points avec son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). L'OAP repose en effet sur une approche transversale répondant à plusieurs axes structurants du SCoT.

Cette nouvelle OAP Narcissou / Donadéry s'inscrit tout particulièrement dans le cadre de la Prescription n°12 «[...] engager une réflexion sur l'accompagnement de l'évolution du paysage urbain, notamment sur :

- le site topographique et la trame paysagère du village et de ses extensions ainsi que des hameaux existants ;
- les évolutions urbaines du village (typologie, croquis, cartographie aérienne) ;
- le réseau viaire ;
- le projet de développement en fonction de la structure urbaine présente ;
- la création ou le redéploiement d'espaces verts et/ou collectifs (ex : jardins familiaux, vergers, zones de maraîchage ...).

Par ailleurs, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable

et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Occitanie a été approuvé le 12 juin 2025 (Modification n°1).

Cette nouvelle OAP s'inscrit dans les orientations du SRADDET de la région Occitanie, et notamment avec:

- L'objectif thématique 1.1 - Garantir l'accès à des mobilités du quotidien pour tous les usagers
- L'objectif thématique 1.2 - Favoriser l'accès à des services de qualité
- L'objectif thématique 1.3 - Développer un habitat à la hauteur de l'enjeu des besoins et de la diversité sociale

Ainsi, les objectifs et orientations définis à l'échelle du SCoT et du PLU de la commune sont bien respectés.

3.2 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du site de Narcissou

3.2.1 Objectifs de la modification

Une mise en cohérence du règlement graphique doit être mise en oeuvre afin de tenir compte des constructions existantes et de l'OAP. Ainsi, le secteur U2 sera étendu afin de reclasser les parcelles AT 88 et la partie nord-est de la parcelle AT 89, actuellement en secteur AU3 en secteur U2.

La modification de l'OAP du site de Narcissou vise à l'adapter à une nouvelle analyse d'ensemble du secteur et aux évolutions nécessaires pour répondre aux besoins en équipements publics.

Enfin, cette modification s'inscrit dans la continuité de la modification n°2, qui avait acté la suppression des emplacements réservés n°2 et n°3. Toutefois, une erreur matérielle subsiste dans le règlement graphique en vigueur, où les étiquettes correspondant à ces emplacements apparaissent encore, malgré leur suppression effective. A titre d'information, cette erreur matérielle est valable pour l'ensemble des emplacements réservés supprimés par la Modification n°2 du PLU.

3.2.2 Évolutions proposées

a) Mise en cohérence du périmètre de l'OAP et du règlement graphique

Le règlement graphique actuellement en vigueur n'est pas cohérent avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernant le périmètre du secteur du Site de Narcissou. En effet, il intègre l'ensemble de la parcelle AT89, alors que l'OAP a réduit ce pé-

rimètre afin d'exclure la construction existante sur cette parcelle.

De plus, la modification n°3 vise à exclure la parcelle AT88 du périmètre de l'OAP en vigueur, laquelle permettra la réalisation de division parcellaire, autorisant une densification du tissu bâti au droit des parcelles AT0135 et AT0136.

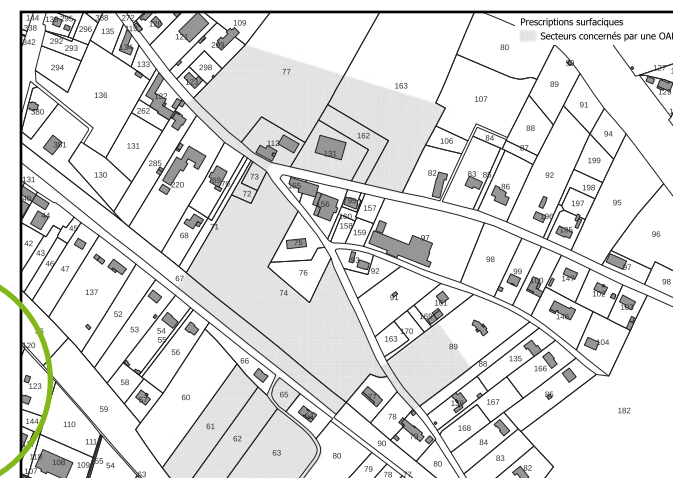
Ainsi, les pièces constitutives du dossier du

Evolution du périmètre de l'OAP

Extrait règlement graphique avant M3
(Prescriptions uniquement)



Extrait règlement graphique après M3
(Prescriptions uniquement)



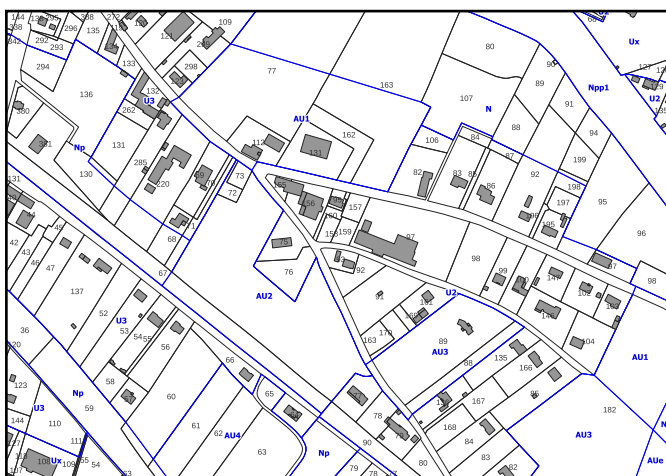
« Le périmètre d'application de la servitude de gel de l'urbanisation d'un projet d'aménagement global où toute construction >20m² est interdite, sur une durée de 5 ans » a été supprimé afin d'assurer la cohérence avec l'ensemble de la procédure de modification n°3.

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castelnaudary, à savoir le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont modifiées et mises en cohérence.

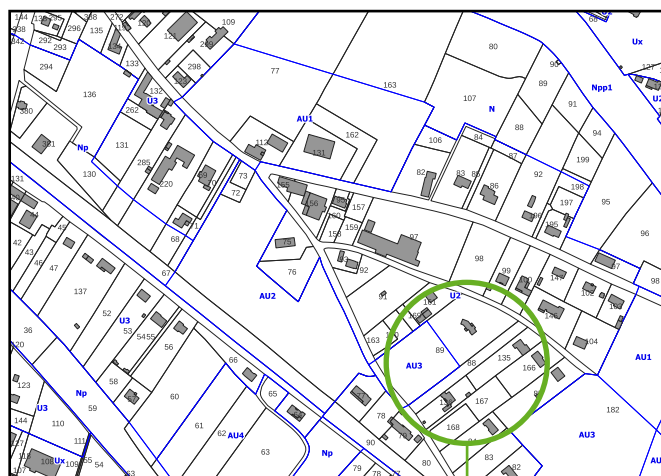
Les superficies des deux secteurs ont été modifiées : le secteur AU3 cède 0,6184 ha au profit du secteur U2.

Evolution des secteurs AU3 et U2

Extrait règlement graphique avant M3
(Zonage uniquement)



Extrait règlement graphique après M3
(Zonage uniquement)



Réduction du secteur AU3
au profit du secteur U2

b) Précision des vocations du secteur afin de débloquer et intégrer deux projets

L'OAP modifiée précisera les nouvelles vocations au sein du site afin de tenir compte des évolutions relatives à la vocation d'équipements publics de la zone, en lien notamment avec les projets portés par ENEDIS, afin de conforter les équipements existants. Par conséquent, l'OAP Narcissou prévoit désormais une vocation équipements publics uniquement en continuité de l'usine électrique existante.

Le tableau ci-dessous présente une synthèse chiffrée des évolutions des vocations de l'OAP Narcissou:

- Réduction du périmètre de l'OAP en excluant la parcelle AT88 ainsi que la partie nord-est construite de la parcelle AT89 (à noter que l'OAP du site de Narcissou ne prévoyait aucune vocation spécifique pour ces deux parcelles ;
- La zone AU3 est également réduite sur ce même secteur, correspondant à l'emprise de l'OAP de Narcissou, reclassée en zone U2.

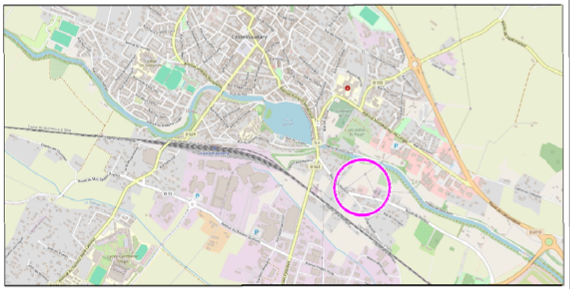
Département de l'Aude

Commune de Castelnaudary

PROJET DE DIVISION N°1

Projet ENEDIS

Sise, route de Pexiora (RD33)



Plan de situation

N° DOSSIER : 2024111 B

Relevé de terrain le 04/03/2024

MODIFICATIONS

Ind.	Date	LIBELLÉ
01	04/09/2024	Projet de division n°1
02		
03		



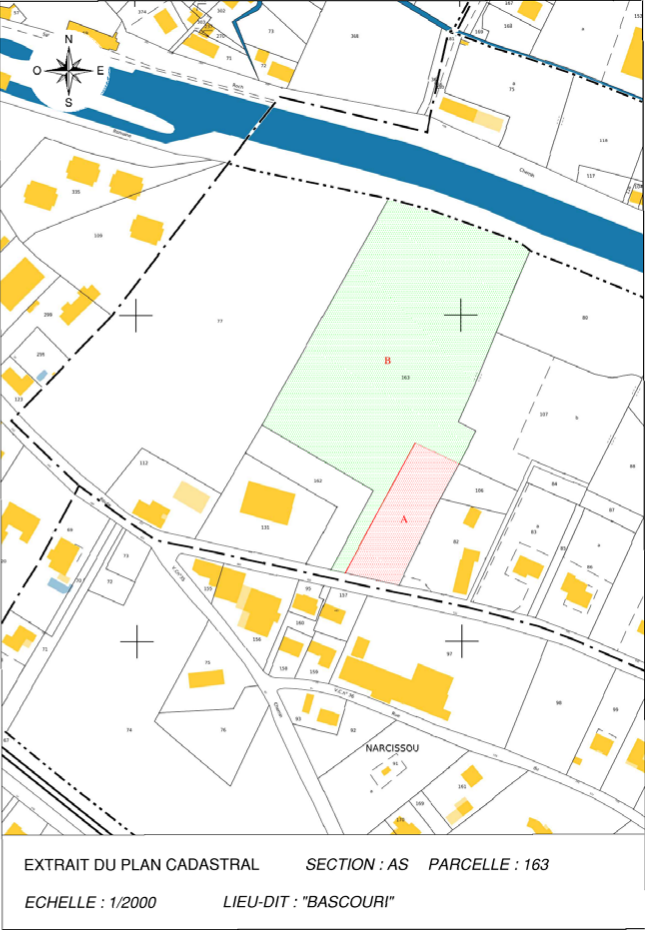
Géomètre - Expert

Laurent PIETRELLA, Géomètre-Expert

6 Rue des Écoles - 31140 AUCAMVILLE

Tel : 05 61 70 61 73 - Portable : 06 87 11 25 43

Courriel : contact@gelp-geometre.fr



Vocation	Surface * (en ha)	
	Avant M3	Après M3
Zone d'habitats individuels (lots libres)	2,74	2,74
Zone d'habitats au formes urbaines diversifiées	1,24	1,85
Zones d'équipements publics	0,88	0,27
TOTAL	4,86	4,86

* Surfaces libres de construction

Projet d'ENEDIS; bloqué par l'OAP en vigueur et division foncière mise en oeuvre

Parcelle N1
Objectif : Révision du PLU

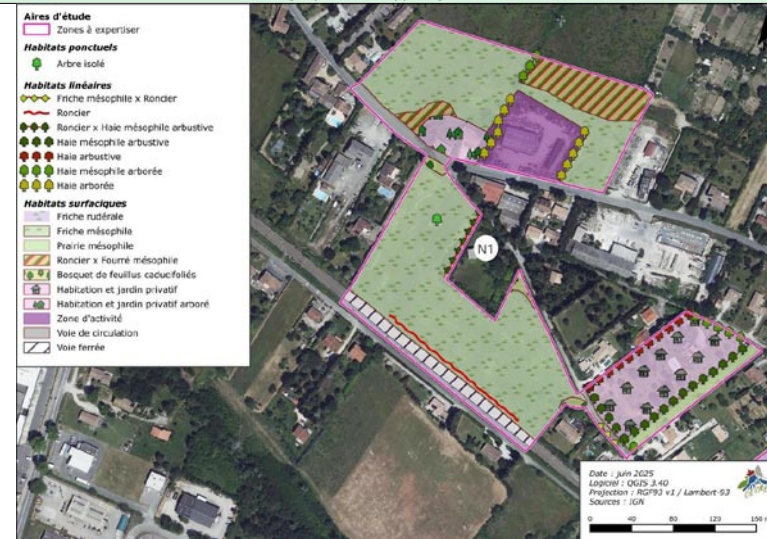
Description

Cette parcelle est située au sud-est de la commune de Castelnaudary. La zone d'étude est majoritairement constituée de friches mésophiles. Ces dernières peuvent se refermer par la présence de fourrés et de ronciers. Les habitats linéaires sont représentés par un réseau de haies mésophiles (arbusives, arborées ou mixtes), de ronciers et de fourrés mésophiles, qui assurent une structuration écologique en lisière des parcelles pavillonnaires et des milieux de friches. Enfin, des zones bâties accompagnées de jardins privatifs, parfois arborés, ou de zones d'activité sont localisées en limite nord de l'emprise, en lien direct avec le tissu urbain avoisinant. Le sud de la parcelle est délimité par un réseau ferroviaire.

Photographies (source : CERMECO)



Cartographie des typologies d'habitats



Analyse succincte des enjeux identifiés

Les deux sessions d'inventaires floristiques ont permis de faire ressortir des enjeux principalement au niveau des milieux ouverts : ils présentent un cortège floristique diversifié et typique des prairies ou des friches mésophiles. Cependant, les milieux boisés sont aussi développés, mais ils sont composés en grande partie de taxons exogènes.

Concernant l'herpétofaune, les principaux enjeux sont localisés au sein des milieux boisés, qui offrent des conditions favorables à la reproduction, à l'alimentation et au repos des reptiles, ainsi qu'à l'hivernage des amphibiens. Ces milieux présentent également un intérêt pour les insectes saproxyliques tels que le Grand Capricorne. Les linéaires arbustifs constituent également des habitats favorables pour ces groupes.

Concernant l'avifaune, le Chardonneret élégant, espèce menacée aux échelles nationale et régionale, a été observé dans la parcelle nichant probablement dans les arbustes élevés à proximité de zones herbacées denses qui constituent ses terrains d'alimentation. Le Verdier d'Europe a été observé dans la parcelle. La zone possède des milieux semi-ouverts, des arbustes denses et des haies qui sont des habitats adaptés pour sa nidification. L'espèce est nicheuse possible au sein de l'aire d'étude. Le Serin cini a été contacté dans la parcelle. Elle contient des zones arborées semi-ouvertes, qui conviennent à sa reproduction. L'espèce est nicheuse possible dans l'aire d'étude. Concernant les mammifères hors chiroptères, les principaux enjeux sont localisés au niveau des habitations avec jardin privatif arboré, des friches mésophiles, et des ronciers avec des fourrés mésophiles. Ces milieux offrent des conditions favorables à la reproduction, à l'alimentation et au repos des espèces. Enfin, concernant les chiroptères, la parcelle ne présente pas d'intérêt particulier, hormis pour des espèces anthropophiles communes.

Selon les cartographies du SRADDET Occitanie et du SCOT Pays Lauragais, le secteur est bordé au nord par un cours d'eau identifié comme corridor écologique : le canal du Midi. Le canal du Midi bénéficie en outre d'un classement en Espace Naturel Sensible (ENS).

Cartographie des enjeux pressentis



Préconisations de préservation de la biodiversité

Les enjeux écologiques de la parcelle sont majoritairement **modérés**. La principale préconisation consiste au maintien des milieux boisés et des linéaires de haies qui sont des zones refuges pour la biodiversité dans un territoire urbanisé et agricole.

La réalisation de travaux en dehors des périodes de reproduction de la faune, de mars à fin juillet, est préconisé afin de limiter les incidences sur l'avifaune nicheuse.

c) Intégration des enjeux environnementaux sur le secteur

Suite au pré-diagnostic écologique réalisé par le bureau d'études CERMECO, plusieurs enjeux environnementaux ont été identifiés.

Les recommandations de préservation ont été émises à l'issue de cette étude : *«Les enjeux écologiques de la parcelle sont majoritairement **modérés**. La principale préconisation consiste au maintien des milieux boisés et des linéaires de haies qui sont des zones de refuges pour la biodiversité dans un territoire urbanisé et agricole. La réalisation de travaux en dehors des périodes de reproduction de la faune, de mars à fin juillet, est préconisé afin de limiter les incidences sur l'avifaune nicheuse.»*

Afin de respecter ces préconisations, elles seront intégrées à la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du site de Narcissou.

En effet, des haies, arbres remarquables et bosquets ont été repérés comme éléments à protéger, bien qu'aucune mesure de préservation ne soit actuellement prévue dans l'OAP en vigueur. Ces éléments seront ajoutés dans la version modifiée de l'OAP. Ces éléments écologiques feront également l'objet d'une identification en tant que patrimoine écologique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. (Cf Annexe 4.5 du Règlement)

d) Correction d'une erreur matérielle au sein de l'OAP en vigueur

La modification n°2 prévoyait la suppression des emplacements réservés n°2 et n°3. Cependant, une erreur graphique se traduit par le maintien de la numération de ces emplacements réservés sur le règlement graphique. Cette erreur sera corrigée dans le cadre de la présente modification.

Extrait règlement graphique avant M3
(ER uniquement)



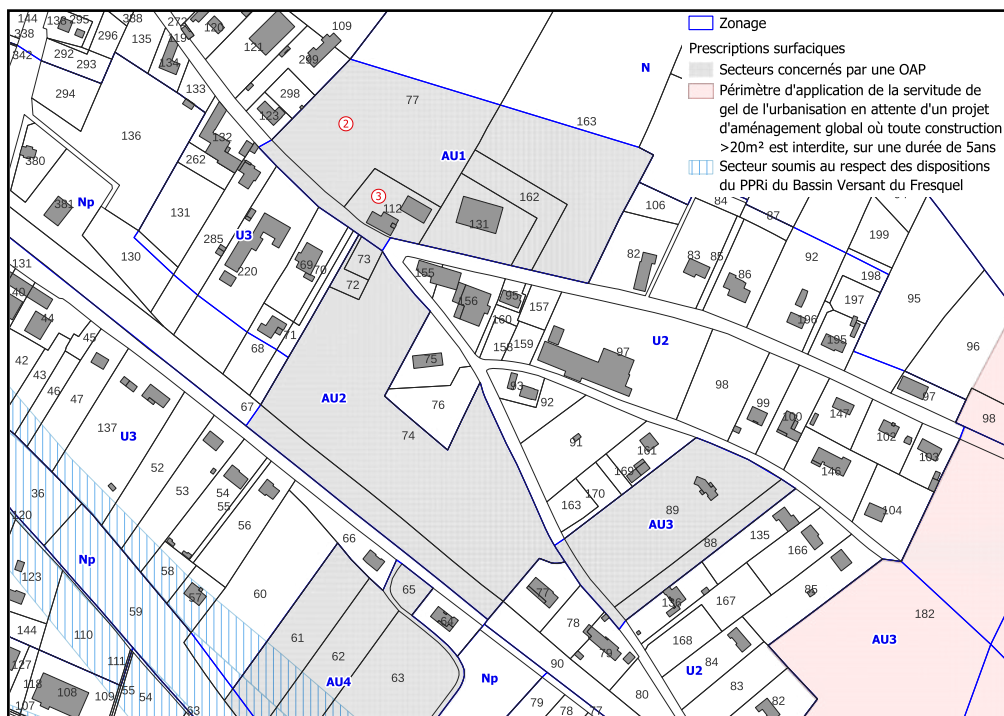
Suppression des étiquettes
d'emplacements réservés
supprimés par la Modification n°2

Extrait règlement graphique après M3
(ER uniquement)

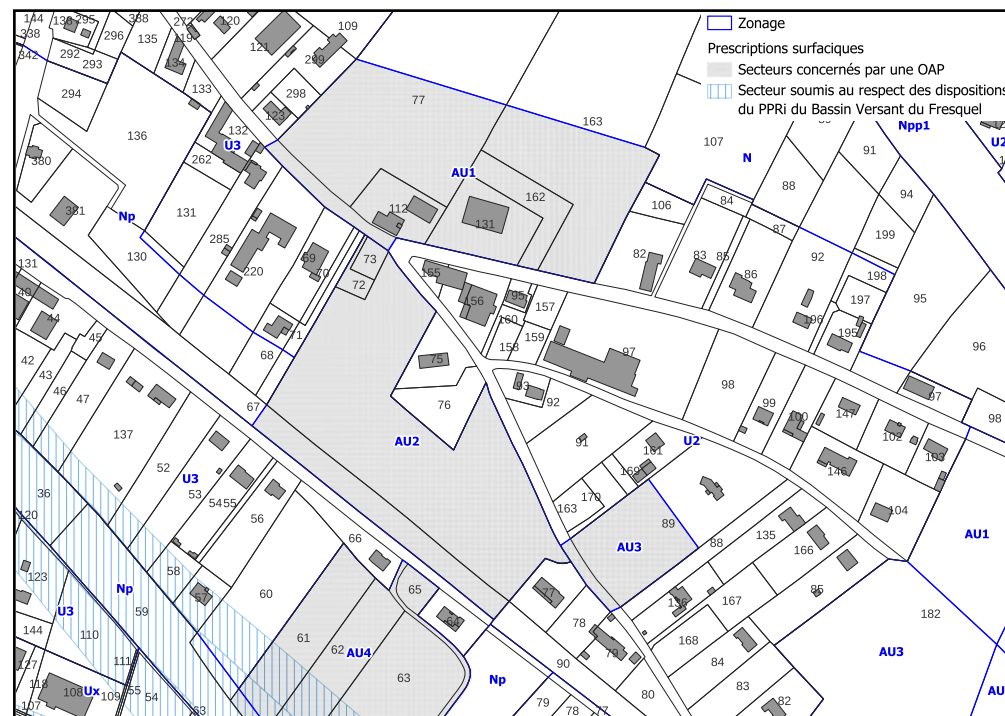


EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE - SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PÉRIMÈTRE

Règlement graphique - Avant Modification n°3



Règlement graphique - Après Modification n°3



- Modification du périmètre de l'OAP du Site Narcissou ;
- Modification du zonage: bâti existant classé en U2 ;
- Correction de l'erreur matérielle commise lors de la procédure de modification n°2 concernant l'étiquette des Emplacements Réservés.

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.).

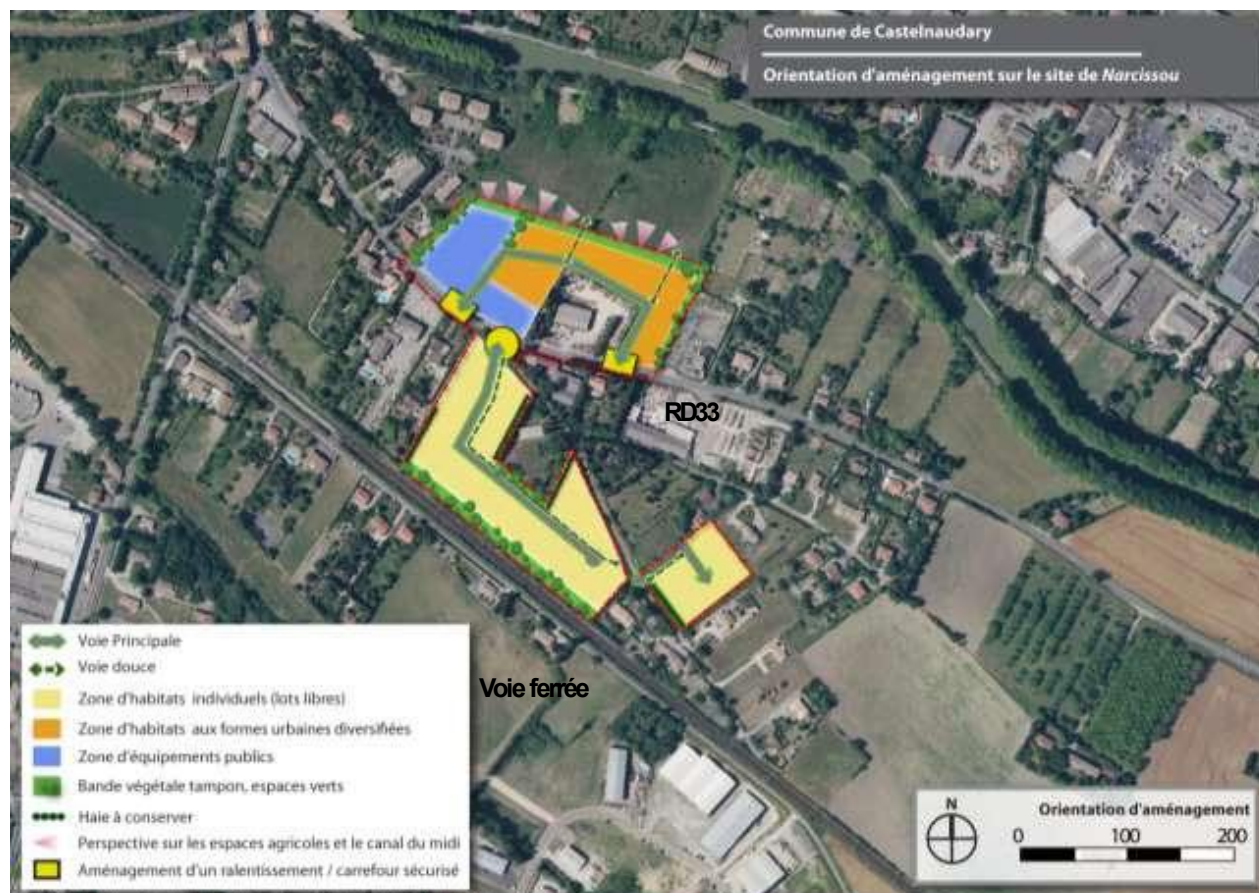
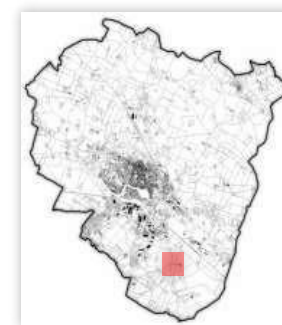
Par ailleurs, le schéma d'aménagement propose d'optimiser la desserte des futurs quartiers, en s'appuyant sur le réseau de voiries existant. Il prévoit la réalisation d'une desserte interne optimale en proposant, dans la plupart des cas, **la réalisation de voies sans impasse**.

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).



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 6ha**, 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.).

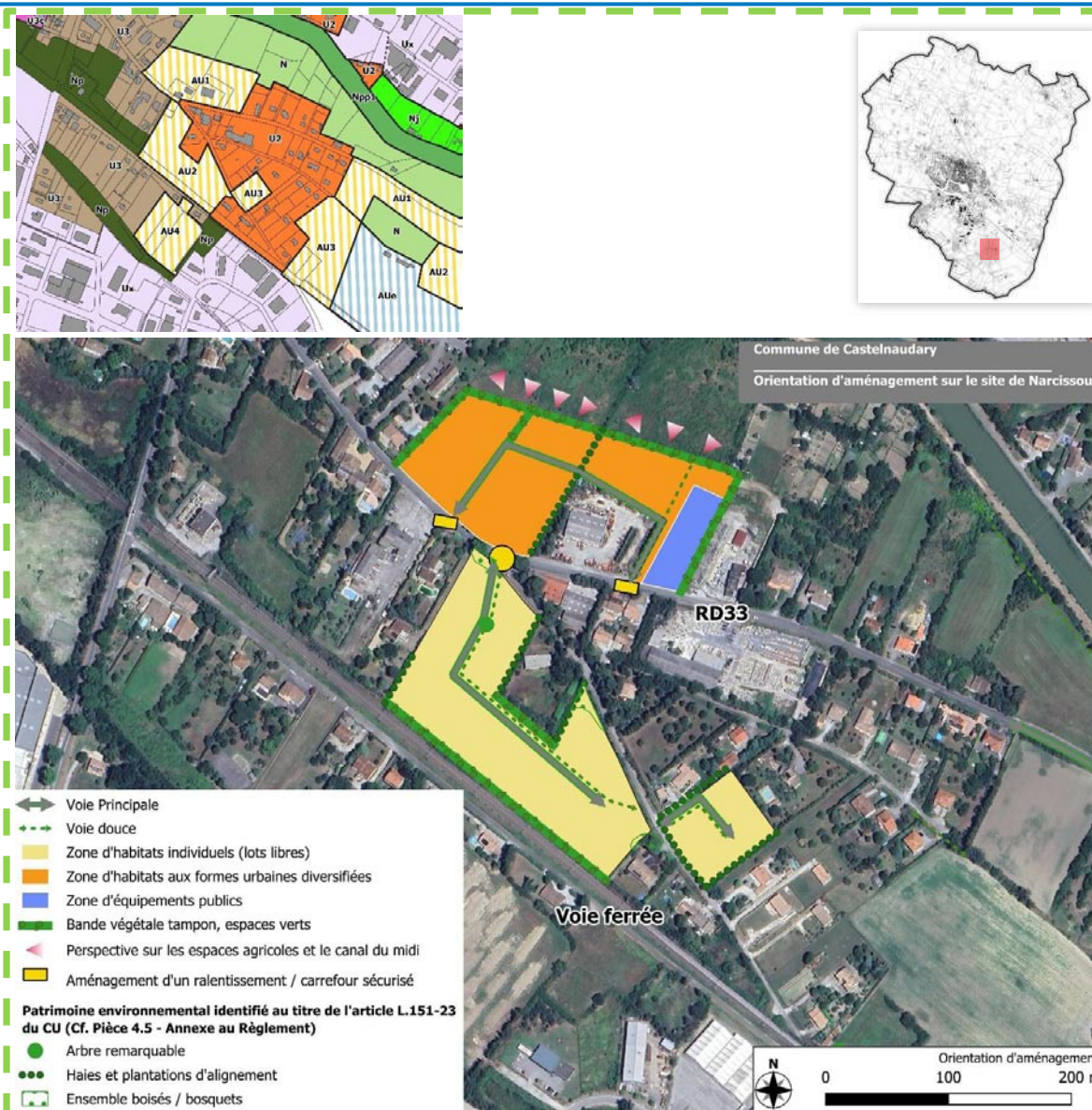
Par ailleurs, le schéma d'aménagement propose d'optimiser la desserte des futurs quartiers, en s'appuyant sur le réseau de voiries existant. Il prévoit la réalisation d'une desserte interne optimale en proposant, dans la plupart des cas, **la réalisation de voies sans impasse**.

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 désendardement 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).



3.2.3 Des modifications en cohérence avec le PADD du PLU

Les évolutions de l'OAP du site de Narcissou ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Castelnaudary. Elles visent à de simples ajustements de vocation, prise en compte du bâti existant et permettent également de mettre l'accent sur la préservation du patrimoine écologique (+ correction d'erreurs matérielles).

3.2.4 Des modifications en cohérence avec le SCoT du Pays Lauragais

Pour les mêmes raisons, les ajustements apportés à l'OAP du site de Narcissou sont compatibles avec le SCoT du Pays Lauragais et avec le SRADDET Occitanie.

3.3. Modification de l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Site d'En Matto

3.3.1 Objectifs de la modification

La modification de l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Site d'En Matto a pour objectifs de :

- Corriger des erreurs matérielles présentes sur le document d'OAP en vigueur, notamment :
 - La mention incorrecte du secteur AUx1 au lieu de secteur AUx2 ;
 - Une transcription erronée de la vocation: «Zones d'habitats pavillonnaires ou individuels libres» au lieu de «Secteurs dédiés à l'accueil d'activités».
- Revoir les conditions d'accès au secteur depuis la RD6, ainsi que de desserte interne, en tenant compte des prescriptions techniques émises par les services du Département.

3.3.2 Évolutions proposées

a) Correction des erreurs matérielles

Plusieurs erreurs d'affichage ont été relevées dans la version actuelle de l'OAP :

- Le secteur AUx2 a été incorrectement étiqueté AUx1, source de confusion en comparaison avec le règlement graphique. Cette

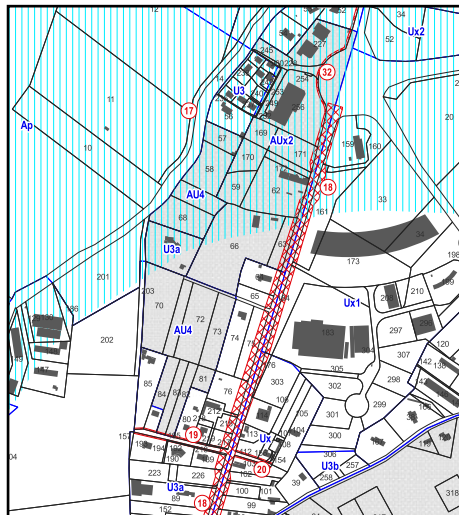
erreur nécessite une rectification afin d'assurer la cohérence entre les documents.

- La parcelle ZB 66 est actuellement divisée en deux vocations :
 - Au nord, elle est affectée à un «Secteur dédié à l'accueil d'activité libres» ;
 - Au sud, elle est classée en «Zone d'habitats pavillonnaires ou individuels libres».

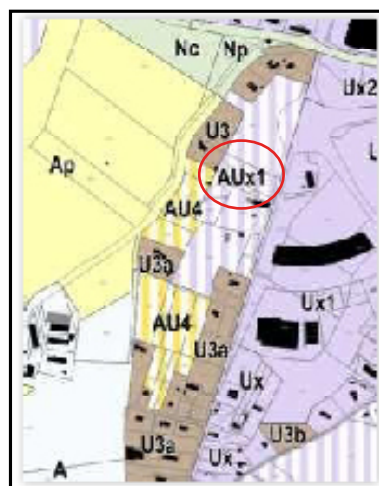
Or, selon le règlement graphique du PLU, cette parcelle doit être entièrement affectée à des activités économiques. En effet, le règlement de la zone AUx ne permet pas la création d'une «Zone d'habitats pavillonnaires ou individuels libres».

Une modification de l'OAP est donc nécessaire afin de mettre en cohérence la vocation décrite par l'OAP avec le zonage «Secteur dédié à l'accueil d'activités».

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE EN VIGUEUR

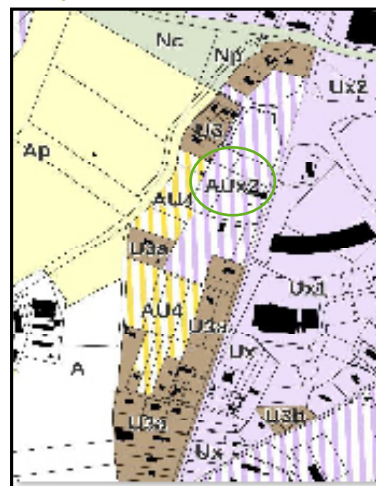


Extrait de la pièce des OAP
Zonage de l'OAP Site d'En Matto
Avant modification n°3



EXTRAIT DU RÈGLEMENT ÉCRIT EN VIGUEUR - ZONE AUX

Extrait de la pièce des OAP
Zonage de l'OAP Site d'En Matto
Après modification n°3



CHAPITRE IV - ZONE AUX

PREAMBULE

Il s'agit d'une zone à urbaniser non équipée à vocation future d'activités artisanales, industrielles et commerciales. La zone AUx comprend correspondant à la zone d'activité de Plaisance située à l'arrière de la RD 624, la zone de Loudes et de Méric située à proximité de l'A61 et la zone d'En Tourne. La zone AUx comporte trois secteurs :

- AUx1 à vocation principale de commerces et de services et de bureaux,
- AUx2 à vocation d'industrie, de logistique, de commerces et de bureaux,
- AUx3 réservé aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, compostage, revalorisation des déchets...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

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.111.1.4 du code de l'urbanisme, devront s'intégrer aux schémas d'aménagements joints en annexe du dossier de P.L.U.

Dans le secteur AUx1 tout dossier devra être soumis à l'examen du Service Régional de l'Archéologie.

La zone AUx comporte des secteurs situés à l'intérieur des zones de danger induites par des activités susceptibles de générer des risques et réglementées par arrêtés préfectoraux n° 2001-2018 du 12 juillet 2001 et n° 2003-0561 du 14 mars 2003.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 7 février 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent en annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

Dans cette zone, sont autorisées les constructions, les installations, les aménagements et dépôts de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité et du domaine public autoroutier concédé.

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

ARTICLE AUX-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles énoncées à l'article AUx 2 ci dessous,
- Les constructions destinées à l'industrie dans le secteur AUx1,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AUx-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, doivent être dans le volume du bâtiment ou accolées, et directement liées à l'activité de la zone.
- 2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à vocation d'activité de la zone sont autorisés.
- 3 - Concernant le domaine public autoroutier constituant l'autoroute A 61, les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts sont autorisés s'ils sont nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier.
- 4 - Dans le secteur AUx3 les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, compostage, revalorisation des déchets...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.
- 5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- 6 - La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démolis, à condition qu'ils soient reconstruits à l'identique.

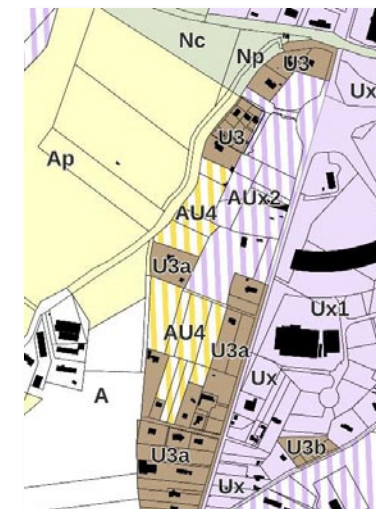
Extrait pièce des OAP -
Schéma de principe de l'OAP Site d'En Matto
Avant modification n°3



Extrait pièce des OAP -
Schéma de principe de l'OAP Site d'En Matto
Après modification n°3



RAPPEL ZONAGE (CORRIGÉ) DU SITE D'EN MATTO



-  Maintient 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'habitation en 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.
-  Localisation de principe d'un accès de desserte depuis la RD6

b) Modification des conditions d'accès depuis la RD6 et de desserte interne

Le projet vise à créer un accès direct depuis la RD6 vers le site d'En Matto; afin de favoriser l'accueil d'entreprises. Toutefois, les dispositions réglementaires actuellement en vigueur dans le Plan Local d'Urbanisme — notamment l'OAP du site d'En Matto et le règlement écrit — ne permettent pas la réalisation de cet accès.

Cette évolution prévoit notamment l'intégration d'un accès direct depuis la RD6, dont la localisation de principe est indiquée sur l'OAP. Dans le même temps, la contre-allée longeant la RD6 ainsi que ses deux raccordements à la voirie secondaire sont supprimés.

L'OAP précise également que l'accès sera autorisée à conditions d'une absence de cisaillement de flux.

Extrait pièce des OAP Règlement de l'OAP Site d'En Matto Avant modification n°3

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.

Extrait pièce des OAP Règlement de l'OAP Site d'En Matto Après modification n°3

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.

L'OAP autorise la création d'un accès de desserte depuis la RD6, à condition qu'un seul accès entrant soit aménagé, sans engendrer de cisaillement de flux, et sous réserve que :

- **les accès permettent uniquement l'entrée aux activités,**
- **les sorties soient raccordées au giratoire existant,**
- **les voies de desserte soient tangentielles à la voirie principale,**
- **aucun abattage d'arbre d'alignement ne soit autorisé en raison des accès qui pourront être sollicités**
- **les propriétaires riverains sollicitent le Département de l'Aude avant tous travaux.**

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.

c) Modification du règlement écrit

L'article 3 du règlement écrit du PLU, applicable à la zone AUx2, impose des restrictions d'accès qui ne permettent pas la création d'un accès direct depuis la RD6. Ce règlement est donc modifié afin de permettre la réalisation du projet tout en traduisant les conditions demandées par le département.

L'aménagement actuel des accès et de la desserte interne nécessite d'être réexaminé afin d'autoriser un accès direct depuis la RD6, sous réserve du respect des contraintes techniques transmises par les services du Département de l'Aude, au cours des échanges de travail s'étant tenu au cours des travaux menés dans le cadre de la modification n°3 du PLU. Les mentions suivantes sont apportées au règlement, afin de conditionner ce nouvel accès :

« L'OAP permet la création d'accès de desserte directement depuis la RD6, sous réserve que :

- **les accès permettent uniquement l'entrée aux activités ;**
- **les sorties soient raccordées au giratoire existant ;**
- **les voies de desserte soient tangentielles à la voirie principale ;**
- **aucun abattage d'arbre d'alignement ne soit autorisé en raison des accès qui pourront être sollicités ;**
- **les propriétaires riverains sollicitent le Département de l'Aude avant tous travaux.»**

Extrait règlement écrit Avant modification n°3

Article AUx-3 - ACCES ET VOIRIE :

Accès :

1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

2 - Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles ne peuvent être inférieures à 3,50 mètres de large.

~~3 – Tout accès sur la RD 6113 et RD 6313 est interdit. L'accès sur les RD 33, RD 6, RD 623 et RD 624 est interdit lorsque la parcelle est desservie par une autre voie.~~

Extrait règlement écrit Après modification n°3

Article AUx-3 - ACCES ET VOIRIE :

Accès :

1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

2 - Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles ne peuvent être inférieures à 3,50 mètres de large.

3 – Tout accès sur la RD 6113 et la RD 6313 est interdit. L'accès sur les RD 33, RD 6, RD 623 et RD 624 est interdit lorsque la parcelle est desservie par une autre voie. Au droit de la RD6, le secteur d'en Matto fait l'objet d'un OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) ; un nouvel accès à la RD 6 est ici exceptionnellement autorisé sous réserve que le projet soit compatible avec l'OAP.

3.3.3. Des modifications en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU

Les évolutions de l'OAP du site d'En Matto ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Castelnaudary.

Elles s'inscrivent à la fois dans l'«Objectif 3 (Axe1) : Promouvoir la fluidité de la circulation, la mobilité et la qualité des aménagements urbains»; et dans l'«Objectif 1 (Axe 2) : Poursuivre le développement des secteurs d'activités et améliorer leur image».

3.3.4 Des modification en cohérence avec le SCoT du Pays Lauragais

Pour les mêmes raisons, les ajustements apportés à l'OAP du site d'En Matto sont compatibles avec le SCoT du Pays Lauragais et avec le SRADDET Occitanie.

3.4. Reconversion des locaux commerciaux du centre-bourg en secteur U1

3.4.1 Objectif de la modification

Dans le secteur U1 du centre ancien de Castelnaudary, le maintien des rez-de-chaussée à usage commercial, autrefois pertinent, constitue aujourd'hui un frein au réinvestissement de certains immeubles et au renouvellement urbain.

De nombreux locaux sont vacants depuis plusieurs années et leur reconversion est bloquée par l'interdiction de changement de destination, ainsi que par les obligations en matière de stationnement.

Ces locaux commerciaux inoccupés entravent la réhabilitation des immeubles, bloquent la réaffectation des étages et participent à la dégradation du tissu urbain. Leur réouverture à une activité commerciale n'étant plus envisagée, la modification proposée vise à autoriser leur transformation en logements lorsque cela est adapté, favorisant ainsi la revalorisation du bâti existant, une densification maîtrisée, et le réinvestissement du centre ancien. Soulignons cependant que cette évolution apporte certes une souplesse; mais toute création de logement doit répondre aux conditions du règlement du PLU en matière de stationnement.

Le centre urbain de Castelnaudary est classé en secteur U1 dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur.

Cependant, le règlement écrit du PLU en vigueur ne permet pas le changement de destination d'un local commercial en secteur U1 :

2 - Dans l'ensemble de la zone, tout changement de destination est interdit pour les locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée.»

Ainsi, 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.

Le règlement écrit du PLU est adapté en conséquence. De même, le règlement graphique est complété afin de préciser les secteurs au droit desquels le changement de destination des rez-de-chaussée est admis.

3.4.2 Contexte commercial de la commune de Castelnaudary

Comme dans de nombreuses villes moyennes en France, l'activité commerciale de Castelnaudary s'organise selon une double polarité : d'une part, un centre-ville concentrant une offre de commerces de proximité et de services, et

d'autre part, plusieurs zones d'activités situées en périphérie, principalement aux entrées de ville. Castelnaudary dispose ainsi de cinq zones commerciales ou d'activités : Saint-Catherine, Saint-Siméon, En Tourre, Méric En Matto et le site du PRAE. Cette organisation spatiale reflète une tendance nationale à la décentralisation partielle du commerce, avec un développement en périphérie en complément du centre historique.

Selon la Base Permanente des Équipements (BPE) au 1er janvier 2023, les équipements commerciaux à Castelnaudary :

- Grandes surfaces (8 au total)
 - 3 grandes surfaces de bricolage ;
 - 2 hypermarchés ou grands magasins ;
 - 3 supermarchés ou magasins multi-commerces.
- Commerces alimentaires (39 au total)
 - 1 supérette ;
 - 4 épiceries ;
 - 7 boucheries-charcuteries ;
 - 1 magasin de produits surgelés ;
 - 1 poissonnerie ;
 - 14 boulangeries-pâtisseries ;
 - 2 commerces spécialisés en fruits et légumes ;
 - 3 commerces de boissons ;
 - 5 autres commerces alimentaires.

- Commerces spécialisés non-alimentaires (69 au total)
 - 10 magasins de vêtements ;
 - 2 magasins d'équipement du foyer ;
 - 1 magasin de chaussures ;
 - 6 magasins d'articles de sport et de loisirs ;
 - 2 drogueries/quincailleries/bricolage ;
 - 3 parfumeries ou magasins de cosmétiques ;
 - 7 fleuristes, jardineries ou animaleries ;
 - 7 magasins d'optique ;
 - 5 magasins de matériel médical et orthopédique ;
 - 5 stations-service ;
 - 1 commerce de tissus et mercerie ;
 - 4 commerces de jeux et jouets ;
 - 5 magasins d'électroménager, matériel audio-vidéo ou informatique ;
 - 1 magasin de téléphonie ou télécommunication ;
 - 2 commerces de biens d'occasion ;
 - 1 librairie ;
 - 1 papeterie ou point presse ;
 - 6 stations de recharge pour véhicules électriques.

La commune de Castelnaudary compte 116 commerces au sein du territoire.

En zone U1, situées au centre-ville, 40 commerces sont recensés selon la Base Perma-

nente des Équipements (BPE) au 1er janvier 2023 :

- Commerces alimentaires (19 établissements) :
 - 1 supérette ;
 - 2 épiceries ;
 - 2 boucheries-charcuteries ;
 - 1 poissonnerie ;
 - 7 boulangeries-pâtisseries ;
 - 1 commerce spécialisé en fruits et légumes ;
 - 1 commerce de boissons ;
 - 4 autres commerces alimentaires.
- Commerces spécialisés non-alimentaires (21 établissements) :
 - 3 magasins de vêtements ;
 - 1 magasin d'équipement du foyer ;
 - 1 magasin d'articles de sport et de loisirs ;
 - 1 parfumerie-cosmétique ;
 - 3 fleuristes, jardineries, animaleries ;
 - 3 magasins d'optique ;
 - 4 magasins de matériel médical et orthopédique ;
 - 1 commerce de tissus et mercerie ;
 - 1 magasin d'électroménager, matériel audio/vidéo/informatique ;
 - 1 commerce de biens d'occasion ;
 - 1 librairie ;
 - 1 papeterie et presse.

La Base Permanente des Équipements (BPE) confirme la pluralité des implantations commerciales mais permet cependant d'affirmer la concentration des commerces en centre-ville. Les équipements commerciaux et de services du centre-ville, situé au cœur du secteur U1, s'organise principalement autour d'un noyau central. Ce dernier se structure autour de la rue Gambetta, de la place de Verdun et de la rue du 11 Novembre, qui accueillent une large variété de commerces de proximité (alimentation, mode, santé, tabac-presse, coiffeurs) ainsi que plusieurs services administratifs et bancaires. La rue de Dunkerque constitue également un axe commerçant important avec une diversité de commerces (boulangeries, librairie, cafés, petites boutiques). Le cours de la République rassemble également de nombreux établissements commerciaux, restaurants, services et accueillant régulièrement des animations ou marchés dont le marché du lundi, renforçant son rôle structurant dans la dynamique économique locale.

Toutefois, certains secteurs du centre-ville souffrent des évolutions récentes du commerce, dues d'une part à la périurbanisation et d'autre part aux changements dans les modes de consommation (commerce en ligne, dévitalisation commerciale des centres historiques). Cette vacance commerciale contribue à la dégradation du bâti. L'inactivité des rez-de-chaus-

sée entraîne également une perte d'attractivité du tissu urbain, accentuant la fragilité de ces quartiers et favorisant leur dévitalisation.

3.4.3 Méthode d'identification des locaux commerciaux freinant le renouvellement urbain

Les services municipaux, en lien étroit avec les élus, ont mené un travail de repérage et d'analyse fine du tissu commercial du centre ancien. Cette démarche a permis d'identifier l'ensemble des cellules commerciales, en particulier celles vacantes ou durablement inoccupées.

Cette cartographie met en évidence plusieurs linéaires qui ne relèvent plus de la centralité commerciale et de services de la ville. Dans ces secteurs en perte d'attractivité commerciale, le maintien d'un usage exclusivement commercial en rez-de-chaussée ne se justifie plus. C'est pourquoi, le long de ces axes identifiés, la reconversion des anciennes cellules commerciales en logements est désormais encouragée, afin de favoriser le réinvestissement du bâti existant et le renouvellement urbain du centre ancien.

Référence cadastrale	Surface en m ²	Observation	Adresse
AH 948	35	Boutique / magasin	13 Grand Rue
AH 946	86	Boutique / magasin	9 Grand Rue
AH 1625	150 et 137	2 boutiques / magasins	8 Grand Rue et 2 Impasse Laporte
AH 235	50	Boutique / magasin	28 Grand Rue
AH 236	82	Boutique / magasin	26 Grand Rue
AH 1046	60	Dépôt couvert / commerce	Impasse de l'Arcade
AH 1044	159	Dépôt couvert / commerce	6 rue des Carmes
AH 1040	36 et 96	2 boutiques / magasins	12 rue des Carmes
AH 1039	187 et 367	Boutique / magasin Hôtel	14 rue des Carmes
AH 1080	98	Boutique / magasin	5 rue de l'Arcade
AH 1032	143	Boutique / magasin	17 rue des Carmes
AH 1550	25	Dépôt / commerce	5 Impasse des Carmes
AH 1067	25	Boutique / magasin	19 rue de l'Horloge
AH 1071	60	Boutique / magasin	23 rue de l'Horloge
AH 36	35	Boutique / magasin	36 rue de l'Horloge
AH 64	79	Boutique / magasin	20 rue de l'Horloge
AH 63	70	Boutique / magasin	22 rue de l'Horloge
AH 69	116	Boutique / magasin	8 rue de l'Horloge
AH 68	58	Boutique / magasin	10 rue de l'Horloge
AH 903	65	Boutique / magasin	3 rue Contresty
AH 980	30	Boutique / magasin	5 rue Soumet
AH 979	40	Boutique / magasin	7 rue Soumet
AH 978	40	Boutique / magasin	7 rue Soumet
AH 977	45	Boutique / magasin	11 rue Soumet
AH 898	50	Boutique / magasin	6 rue Soumet
AH 897	110	Boutique / magasin	2 rue Soumet
AH 907	60	Boutique / magasin	10 rue Soumet
AH 179	65	Commerce / locaux à usage de bureaux	45 rue Mauléon

LOCAUX COMMERCIAUX IDENTIFIÉS AFIN DE CHANGER DE DESTINATION

ILLUSTRATIONS DE RUES TOUCHÉES PAR LA VACANCE COMMERCIALE OU L'ABSENCE DE COMMERCE

Rue de l'Arcade

Vu depuis la rue du 11 Novembre



Rue des Carmes

Vu depuis rue de l'Arcade



Grand Rue

Vu depuis la Place de
Verdun



13 Grand Rue



Impasse de l'Arcade

Vu depuis la rue de l'Arcade



12 rue des Carmes



Rue Contresty

Vu depuis la rue Dunkerque



Rue de l'Horloge

Vu depuis angle de l'avenue Mistral et de la rue 11
Novembre



Rue Mauléon

Depuis la rue Mauléon



Rue Soummet

Vu depuis la rue de Dunkerque



8 rue de l'Horloge



20 rue de l'Horloge



45 rue Mauléon



12 rue Soummet



3.4.4 Évolutions proposées

a) Modification du règlement écrit

Avant modification n°3

Article U1-1 - Occupations ou utilisation du sol interdites :

1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *Les constructions destinées à l'activité industrielle ;*
- *Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;*
- *Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, autres que celles énoncées à l'article U1-2 ;*
- *Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles énoncées à l'article U1-2 ;*
- *Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.*

~~*2 - Dans l'ensemble de la zone, tout changement de destination est interdit pour les locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée.*~~

Après modification n°3

Article U1-1 - Occupations ou utilisation du sol interdites :

1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

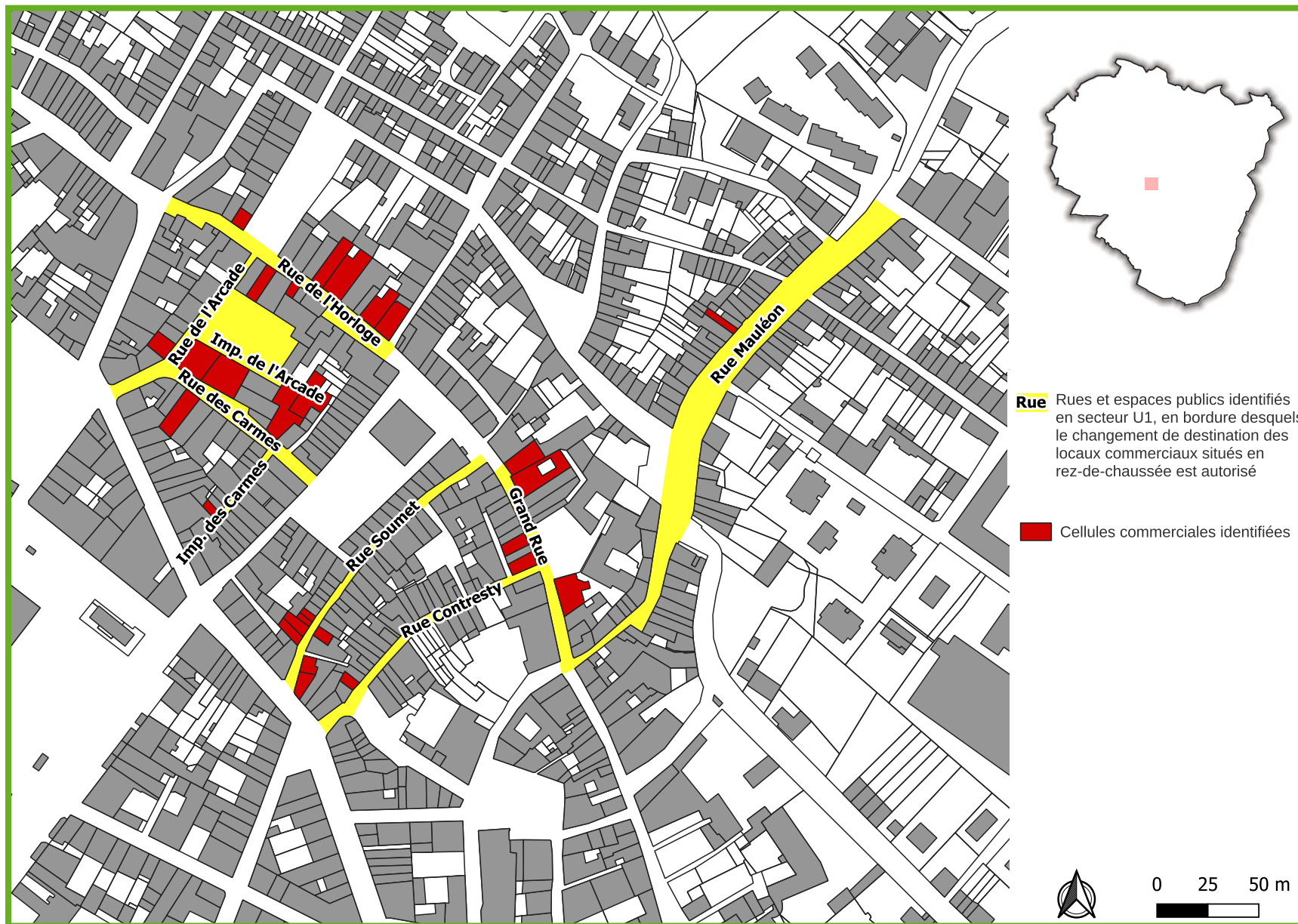
- *Les constructions destinées à l'activité industrielle ;*
- *Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;*
- *Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, autres que celles énoncées à l'article U1-2 ;*
- *Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles énoncées à l'article U1-2 ;*
- *Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.*

2 - Dans l'ensemble de la zone, tout changement de destination est interdit pour les locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée ; à l'exception des locaux situés en bordure des rues et espaces publics identifiés sur la cartographie suivante :

b) Modification du règlement graphique

Le règlement graphique a évolué afin d'introduire une nouvelle prescription : *«Rues et espaces publics identifiés en secteur U1, en bordure desquels le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée est autorisé».*

RUES ET ESPACES PUBLICS EN SECTEUR U1 AU DROIT DESQUELS SERONT DÉSORMAIS ADMIS LES CHANGEMENTS DE DESTINATION DES RDC COMMERCIAUX



3.4.5 Des modifications en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU

Les modifications relatives aux reconversions des locaux commerciaux du centre-ville en secteur U1 s'inscrivent dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Castelnaudary.

Elles s'inscrivent notamment dans l'«*Objectif 4 : Affirmer le renouvellement urbain du cœur historique*», qui vise à «*Réinvestir le centre historique : en utilisant les outils de réhabilitation (OPAH RU)*

- en requalifiant les espaces publics,
- en sensibilisant la population,
- en poursuivant la politique communale de réinvestissement urbain»

Ainsi, cette modification constitue un outil concret de cette politique communale de réinvestissement urbain.

3.4.6 Des modifications en cohérence avec le SCoT du Pays Lauragais

Les modifications relatives aux reconversions des locaux commerciaux du centre-ville en secteur U1 s'inscrivent au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT du Pays Lauragais. En particulier, l'«*Orientation 3 : Valoriser le territoire par une*

maîtrise, une qualité et une durabilité de la construction des bâtiments » encourageant la réhabilitation des espaces déjà urbanisés. L'un des objectifs majeurs est de «*Renforcer la prise en compte de la dégradation du bâti ancien et de l'identité architecturale et paysagère des bourgs ou quartiers dans les documents d'urbanisme et s'attacher à la revalorisation*».

Par ailleurs, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), dans sa partie 4, insiste sur la nécessité d'«*Assurer un équilibre entre l'urbanisation et les besoins en équipements et services à la population* ». Il préconise notamment de «*Favoriser une urbanisation économe en espace et resserrée autour des centres-bourgs et villages* ». En effet, la prescription n°82 «*Les objectifs de production de logements affichés dans le DOO sont un maximum envisageable. Cette production de logement est à rechercher prioritairement dans les zones urbaines existantes (réhabilitation, densification et comblement des dents creuses en priorité)*» et la prescription n°83 «*Avant d'ouvrir à l'urbanisation les espaces agricoles déjà classés en réserve d'urbanisme, les communes font l'analyse de toutes les possibilités de densification et de reconversion du tissu urbain. Pour cela, il convient d'évaluer lors de l'élaboration des PLU : la part du bâti dévalorisé ou dégradé à réhabiliter, (analyse des causes de non-occupation)*».

De plus, le Document d'Orientation et d'Objectif (DOO), dans sa partie 3 «*Conforter l'autonomie économique et la complémentarité des territoires*» à pour objectif de «*Soutenir l'activité commerciale locale en favorisant le commerce de proximité en centre-bourg*», la prescription n°67 indique «*Les communes prévoient dans leurs documents d'urbanisme des dispositions particulières pour soutenir et protéger le commerce de proximité en centre-bourg. Le cas échéant, elles peuvent prévoir des zonages particuliers de sauvegarde du commerce de proximité (délimitation de linéaires commerciaux à préserver par la non transformation des rez-de-chaussée commerciaux en logements, etc.*

Les collectivités sont encouragées à engager des opérations d'ensemble afin de redynamiser les centres-bourgs (requalification de l'espace public, remise sur marché de logements vacants pour attirer des ménages dans le centre-bourg, mise en valeur du patrimoine historique et patrimonial, curetage d'îlots pour «aérer» le tissu urbain, etc.»

Ainsi, l'autorisation de changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée abandonnés dans le centre ancien s'inscrit pleinement dans ces stratégies, permettant de valoriser le bâti existant, la revitalisation du tissu urbain et le réinvestissement du bâti délaissé et dégradé. De même, cette action en faveur de

la sobriété foncière est en cohérence avec le SRADDET 2025.

3.5. Changements de destination

3.5.1 Contexte règlementaire

Le PLU actuellement en vigueur autorise les changements de destination en secteurs A et N.

En effet, la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme rénové, 2014) a fait évoluer les dispositions relatives au changement de destination afin de faciliter le réinvestissement et la valorisation du bâti en zones agricole et naturelle. Elle est désormais plus ouverte, et se traduit dans l'article L151-11 du Code de l'urbanisme :

« 1 - Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : [...]

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1- 1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et

des sites. »

Cette ouverture s'accompagne cependant d'exigences réglementaires à mettre en oeuvre au moment du dépôt de permis de construire. En effet, le pétitionnaire verra son projet apprécié par la commission départementale des espaces naturels agricoles et forestiers si son projet est situé en zone agricole, et par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites si son projet est situé en zone naturelle. Ces consultations permettent de garantir une application raisonnée de la possibilité de changement de destination.

3.5.2 Objectifs de la modification

A travers cette identification, plusieurs objectifs sont poursuivis par la collectivité :

- Valoriser le patrimoine existant et notamment d'anciens bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation ;
- Diversifier l'offre en logements ou en hébergements touristiques ;
- Accompagner la diversification de l'activité agricole (création de gîtes par exemple) ;
- Participer à la maîtrise de la consommation de l'espace en augmentant les possibilités de création de logements à partir de l'existant.

Cette évolution conduira aux modifications suivantes du PLU :

1. 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.
2. 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).

3.5.3 Les critères définis afin d'assurer une analyse casuistique et argumentée

L'analyse des bâtiments pouvant être identifiés au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme s'est appuyée sur les critères suivants :

- La qualité patrimoniale du bâti (bâti rural traditionnel). Les bâtiments ou ensembles de bâtiments identifiés correspondent à des éléments identitaires du patrimoine

vernaculaire ;

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

Bilan de l'analyse casuistique

Il est donc proposé d'identifier 19 bâtiments (cf. tableau suivant et fiches d'analyse site par site).

Par ailleurs, le changement de destination ne sera possible qu'à la condition de ne pas générer de gêne supplémentaire à l'activité agricole. Cette «non gêne» sera analysée lors de l'instruction des demandes d'urbanisme.

Par ailleurs, comme le précise l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme *«Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.»* Ainsi une analyse au cas par cas sera réalisée lors de l'instruction de façon à tenir compte de la nature du projet, de la présence de tiers à proximité, etc.

Pour la localisation exacte de ces bâtiments, il convient de se référer aux plans de zonage du présent dossier ainsi qu'à l'annexe du règlement écrit présentant succinctement chacun des bâtiments (photographie, réseaux).

3.5.4 Évolutions proposées

L'ajout de ces 19 bâtiments pouvant changer de destination a également générée des modifications du règlement écrit.

a) Modification du règlement écrit

Le règlement écrit a été complété par une nouvelle prescription précisant que les projets doivent être compatibles avec la préservation des espaces naturels et des paysages. Cet ajout vise à garantir que les changements de destination en zones naturelles ou agricoles s'inscrivent dans une logique de préservation des espaces naturels et des paysages, conformément aux principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et aux orientations du SCoT du Pays Lauragais. Il permet de sécuriser l'instruction des demandes en assurant une compatibilité avec les enjeux environnementaux locaux.

Par ailleurs, les références réglementaires incorrectes ont été modifiées afin de renvoyer aux articles en vigueur du Code de l'urbanisme.

Ainsi, les articles « A-2 – Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions » et « N-2 – Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions » ont été modifiés afin d'y intégrer une disposition relative à la protection des espaces naturels et des paysages. (cf joints extraits Article A2)

NB, ci après, dans le règlement écrit :

- en rouge barré : les points de rédaction qui seront supprimés après approbation de la modification n°3 ;
- en vert : les points de rédaction qui seront ajoutés après approbation de la modification n°3.

Avant modification n°3

Article A-2 - Occupations ou utilisation du sol admises sous conditions :

12 - Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article ~~L.151-35 du Code de l'urbanisme~~ à usage d'habitation, d'artisanat, de bureau et d'hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc.) sont autorisés, à condition :

- de ne pas gêner l'activité agricole ;
- de ne pas créer plus de deux logements et que la surface de plancher totale (existant compris) ne soient pas supérieurs à 250 m² ;
- que les réseaux soient de capacité suffisante ;
- de ne pas compromettre l'environnement notamment en introduisant des risques de pollution des eaux.

Après modification n°3

Article A-2 - Occupations ou utilisation du sol admises sous conditions :

12 - Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article ~~l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme~~ (cf Annexe 4.5 du règlement) à usage d'habitation, d'artisanat, de bureau et d'hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc.) sont autorisés, à condition :

- de ne pas gêner l'activité agricole ;
- de ne pas créer plus de deux logements et que la surface de plancher totale (existant compris) ne soient pas supérieurs à 250 m² ;
- que les réseaux soient de capacité suffisante ;
- de ne pas compromettre l'environnement notamment en introduisant des risques de pollution des eaux ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

b) Identification des bâtiments agricoles pouvant changer de destination

La modification n°3 prévoyait l'identification de 26 bâtiments susceptibles de changer de destination. Toutefois, à la suite des études menées, il est apparu que 7 de ces bâtiments sont situés en zone à risque d'inondation, telle que définie dans le règlement du PPRi du bassin versant du Fresquel, approuvé le 21 août 2012 et en cours de révision, arrêté 2024-132 du 11/10/2024. Par conséquent, par mesure de précaution, ces bâtiments ne pourront pas faire l'objet d'un changement de destination.

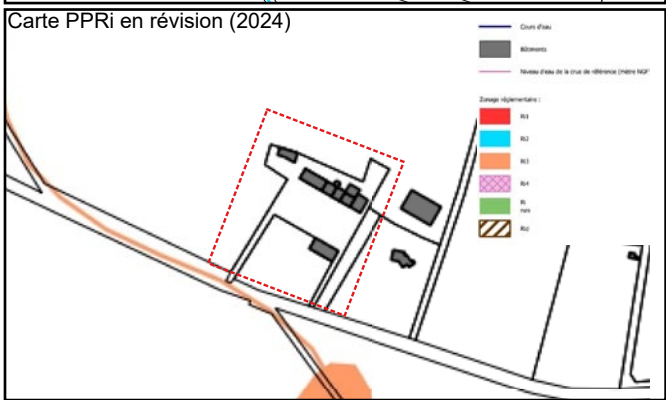
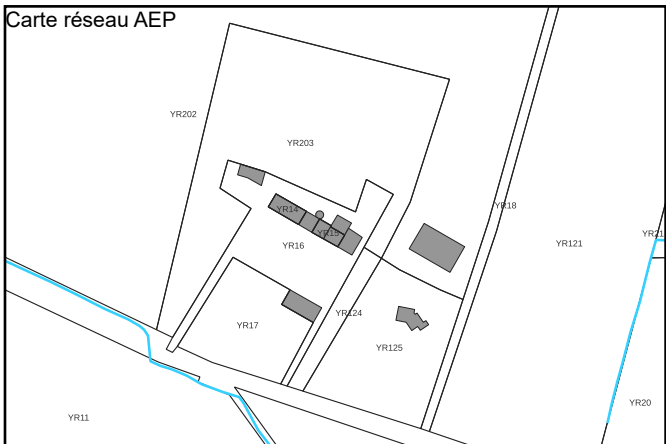
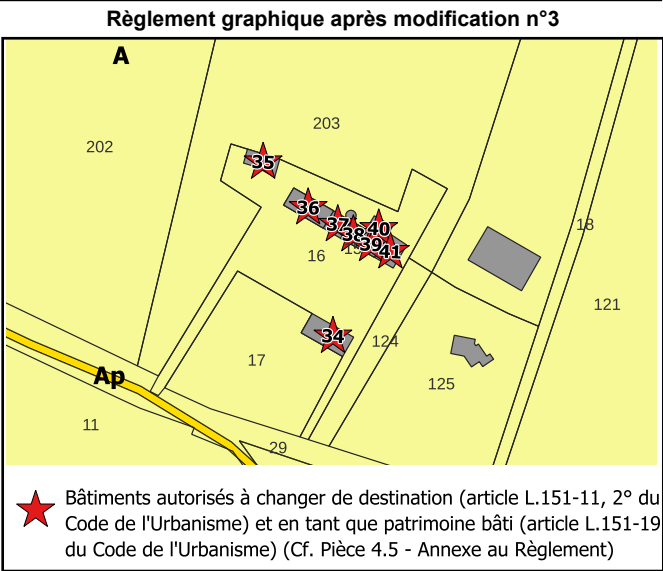
Une fiche a été réalisée pour chacun des bâtiments retenus, détaillant l'analyse menée selon les critères définis précédemment. Ces fiches permettent également de justifier l'exclusion des 7 bâtiments localisés en zone inondable.

Hameaux	Nombre d'identifications au titre de L.151-11 2°	
	Avant M3	Après M3
Bourg	4	4
Gay	1	1
Les Plats	3	6
Les Loubats	3	3
Figairoles	1	1
Cucurou	1	1
Bonnetis	2	2
Notre-Dame	3	4
Plaisance	3	3
Saint-Barthelemy	2	2
Grand-Gervais	1	1
La Bourdette	3	3
La Malbirade-Sud	1	1
La Son	3	3
Le Breil	2	2
Co de Lanis	-	8
Baissière	-	1
Les Loubatous	-	1
La Rouquette Haute	-	5
Total	33	52

Pour répondre aux objectifs de la collectivité en matière d'identification de bâtiments supplémentaires pouvant changer de destination, le règlement graphique a été modifié. Il intègre désormais les 19 nouvelles possibilités de changement de destination.

Projet BELLON - propriété «Co de Lanis» :

Le projet BELLON vise à transformer d’anciens bâtiments agricoles en un projet de gîte et de chambres d’hôtes.

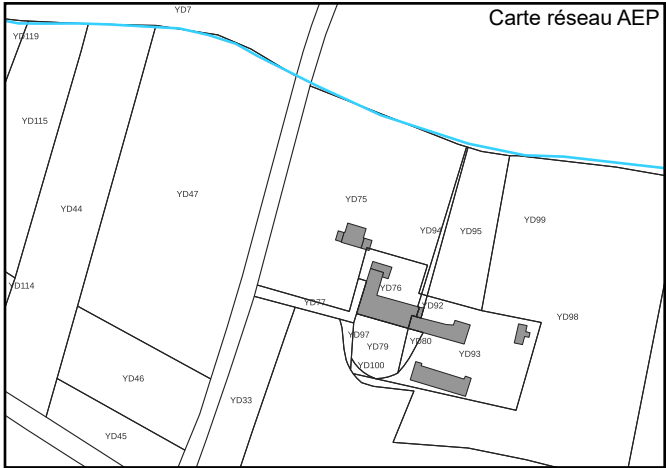


Bâtiments n°35, 36, 37, 38, 39, 40 et 41 autorisés à changer de destination

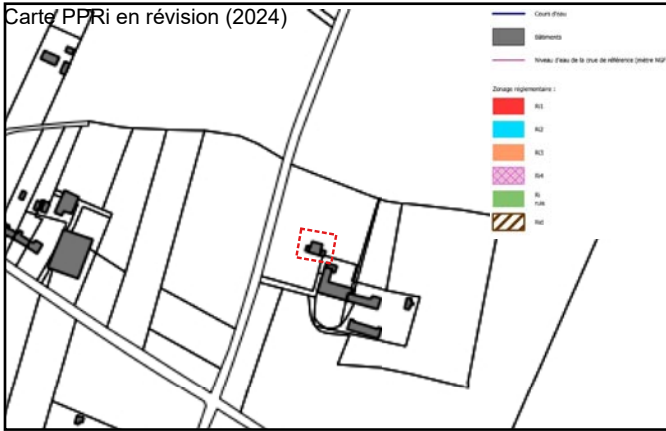
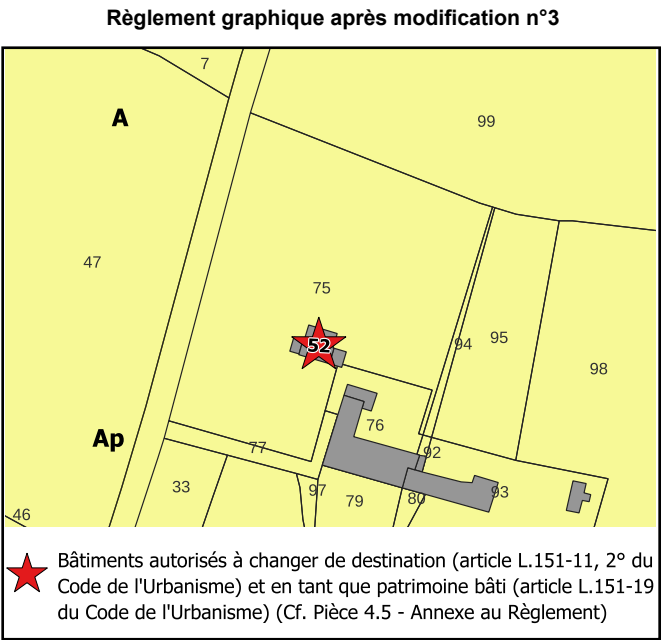
Parcelle	Localisation	Zonage	Présence de réseau	Présence accès convenables	Absence de gêne à l'activité agricole	Absence de risques naturels	Taille supérieure à 20m²	Ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
YR 14, YR 15, YR 16, YR 17, YR 124, YR 203	Co de Lanis	Zone A	Oui	Oui	Oui	Risque retrait-gonflement des argiles : Fort	Oui	Groupe de constructions traditionnelles

Projet Armengaud - propriété «Notre Dame»

Le projet Armengaud vise à réhabiliter un ancien bâtiment agricole pour la création d'un gîte.



Bâtiment n°52 autorisé à changer de destination



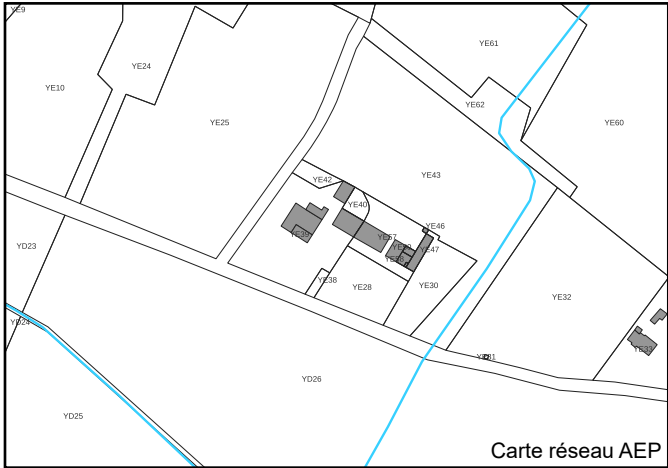
Parcelle	Localisation	Zonage	Présence de réseau	Présence accès convenables	Absence de gêne à l'activité agricole	Absence de risques naturels	Taille supérieure à 20m²	Ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
YD 75	Notre Dame	Zone A	Oui	Oui	Oui	Risque retrait-gonflement des argiles : Fort	Oui	Réhabilitation d'un ancien bâtiment agricole traditionnel

Projet Maubuisson - propriété «Les Loubatous»

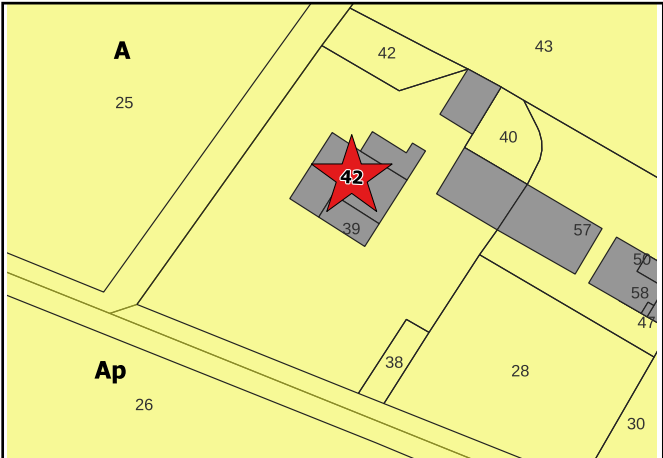
Le projet Maubuisson vise à réhabiliter un ancien bâtiment agricole pour la création d'un gîte.



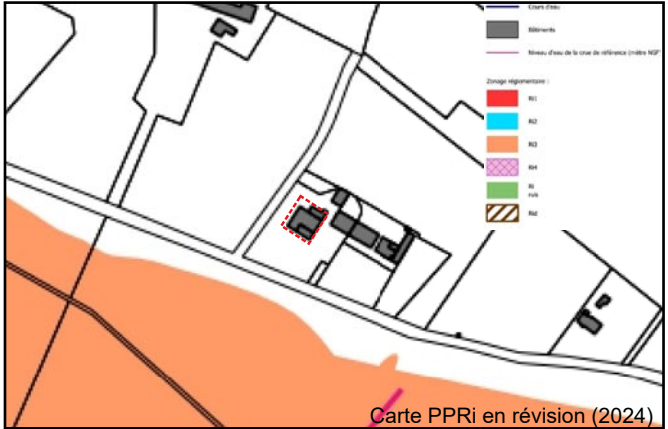
Règlement graphique après modification n°3



Carte réseau AEP



★ Bâtiments autorisés à changer de destination (article L.151-11, 2° du Code de l'Urbanisme) et en tant que patrimoine bâti (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) (Cf. Pièce 4.5 - Annexe au Règlement)



Carte PPRI en révision (2024)

Bâtiment n°42 autorisé à changer de destination

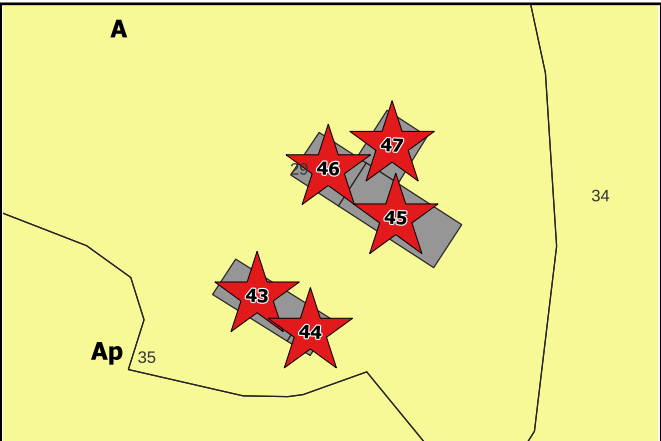
Parcelle	Localisation	Zonage	Présence de réseau	Présence accès convenables	Absence de gêne à l'activité agricole	Absence de risques naturels	Taille supérieure à 20m²	Ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
YE 39	Les Loubatous	Zone A	Oui	Oui	Oui	Risque retrait-gonflement des argiles : Fort	Oui	Réhabilitation d'un ancien bâtiment agricole

Projet Bes - propriété «La Rouquette Haute»

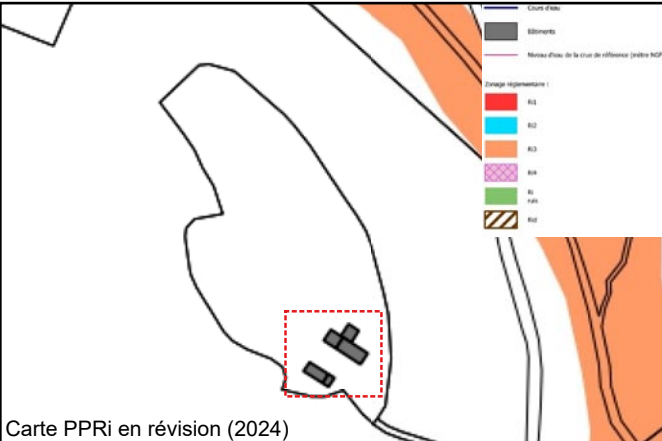
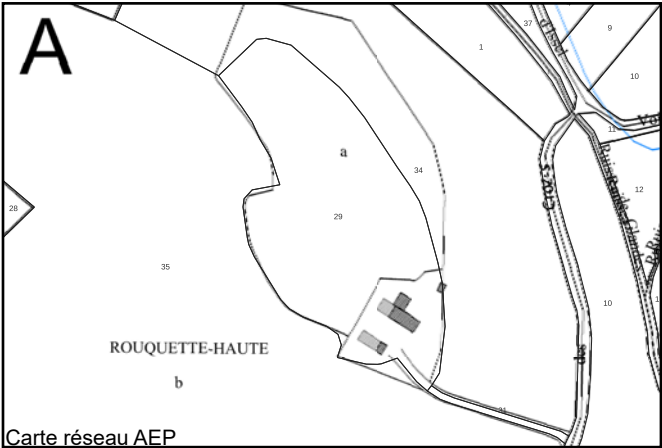
Le projet Bes vise à réhabiliter d’anciens bâtiments agricoles pour la création de gîtes.



Règlement graphique après modification n°3



★ Bâtiments autorisés à changer de destination (article L.151-11, 2° du Code de l'Urbanisme) et en tant que patrimoine bâti (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) (Cf. Pièce 4.5 - Annexe au Règlement)

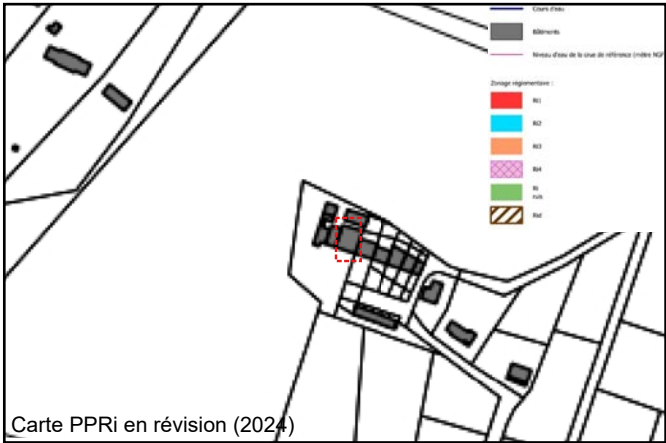
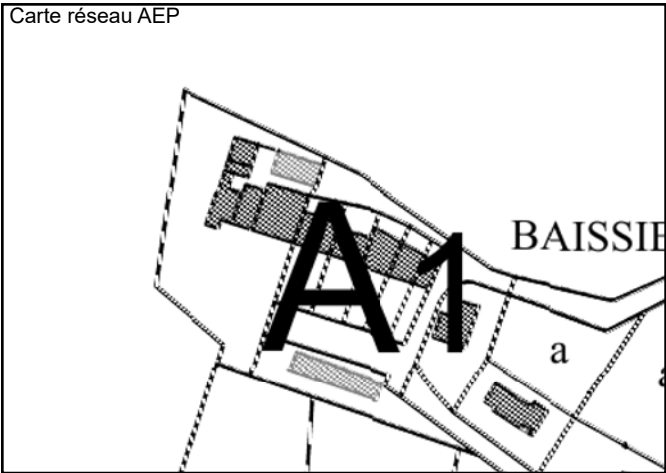
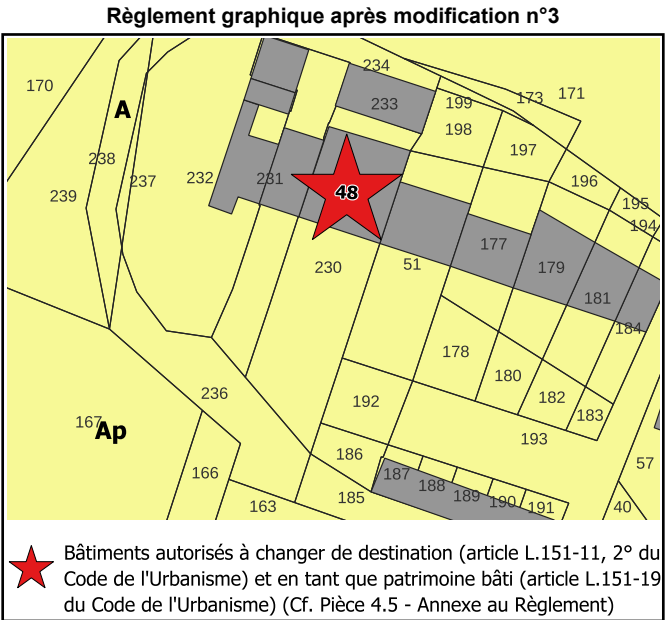


Bâtiments n°43, 44, 45, 46 et 47 autorisés à changer de destination

Parcelle	Localisation	Zonage	Présence de réseau	Présence accès convenables	Absence de gêne à l'activité agricole	Absence de risques naturels	Taille supérieure à 20m²	Ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
YI 29	La Rouquette Haute	Zone A	Oui	Oui	Oui	Risque retrait-gonflement des argiles : Fort Soumis aux OLD	Oui	Réhabilitation d'un ancien bâtiment agricole

Projet Dhers - propriété «Baissière»

Le projet Dhers vise à réhabiliter d’anciens bâtiments agricoles pour la création de gîtes.



Bâtiment n°48 autorisé à changer de destination

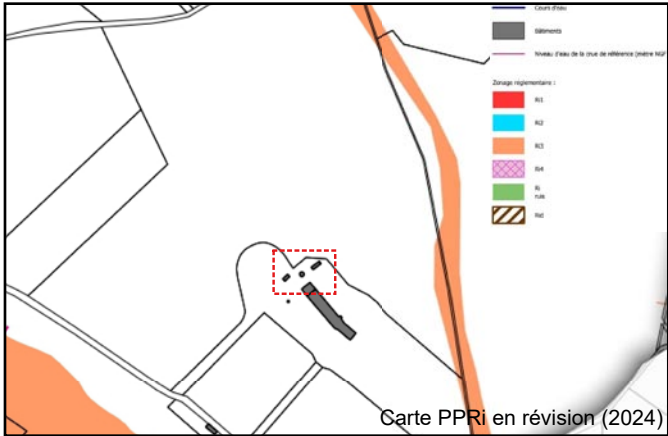
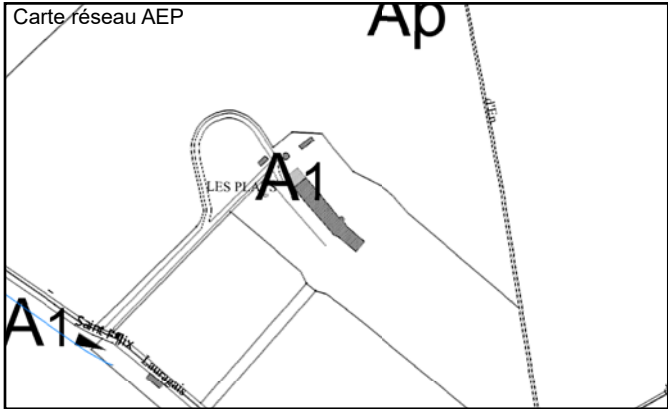
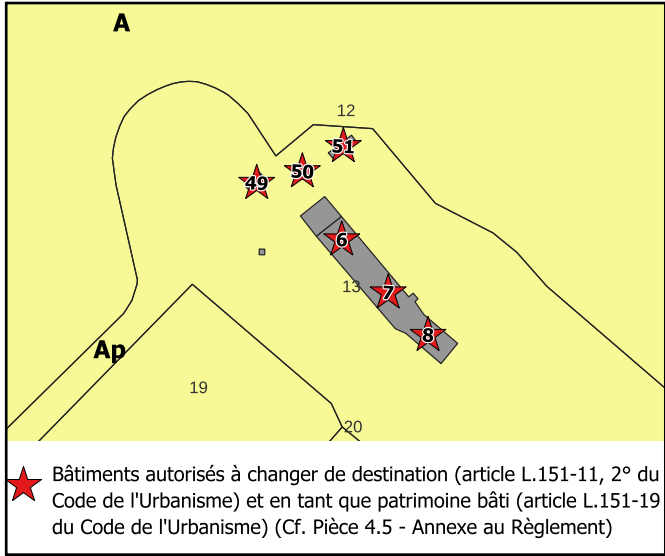
Parcelle	Localisation	Zonage	Présence de réseau	Présence accès convenables	Absence de gêne à l'activité agricole	Absence de risques naturels	Taille supérieure à 20m²	Ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
ZW 230	Baissière	Zone A	Oui	Oui	Oui	Risque retrait-gonflement des argiles : Fort	Oui	Réhabilitation d'un ancien bâtiment agricole

Projet Roux - propriété «3965 route de la Mandre»

Le projet Roux vise à réhabiliter d'anciens bâtiments agricoles pour la création de gîtes.



Règlement graphique après modification n°3

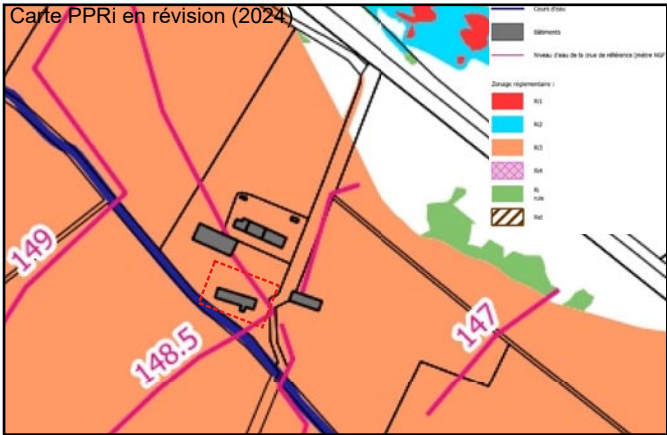
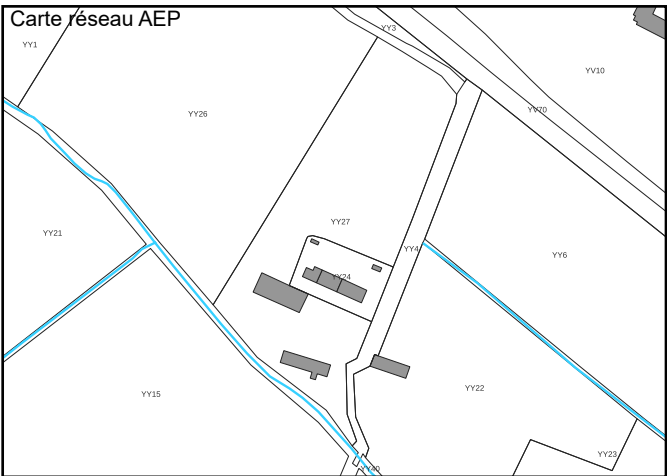


Bâtiments n°49, 50 et 51 autorisés à changer de destination. Sur cette même parcelle, les bâtiments n°6, 7 et 8, déjà autorisés à changer de destination, sont maintenus dans le cadre de la présente modification.

Parcelle	Localisation	Zonage	Présence de réseau	Présence accès convenables	Absence de gêne à l'activité agricole	Absence de risques naturels	Taille supérieure à 20m²	Ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
YM 13	Les Plats	Zone A	Oui	Oui	Oui	Risque retrait-gonflement des argiles : Fort	Oui	Réhabilitation d'un ancien bâtiment agricole

Projet GELI - propriété «La Terrade»

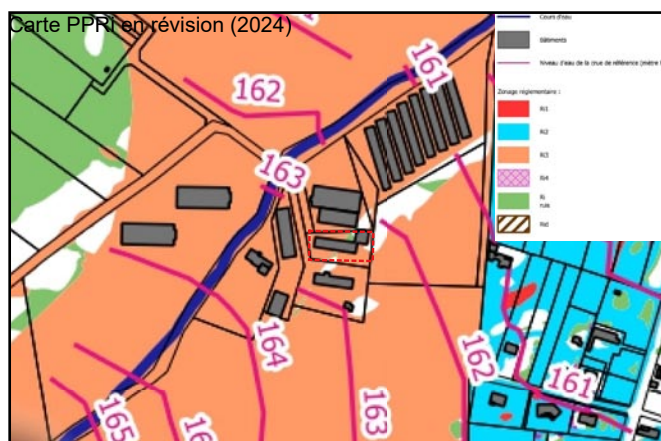
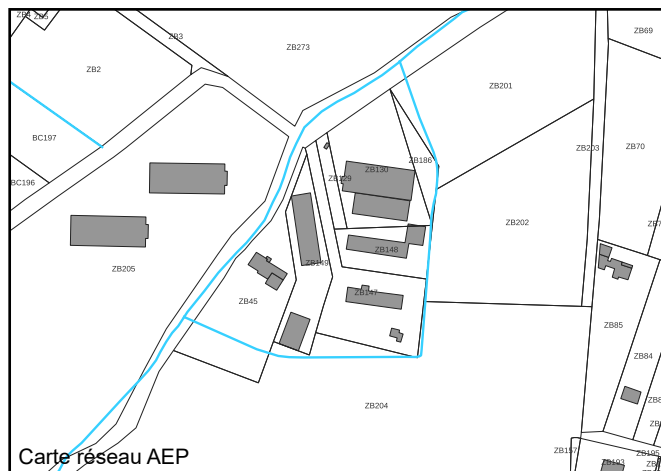
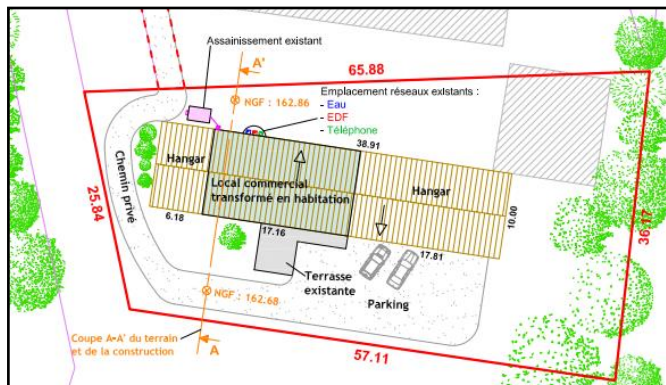
Le projet GELI vise à réhabiliter un ancien bâtiment agricole pour la création d'un gîte.



Bâtiments non retenus par principe de précaution; eu égard à leur situation en zone à risque d'inondation.

Parcelle	Localisation	Zonage	Présence de réseau	Présence accès convenables	Absence de gêne à l'activité agricole	Absence de risques naturels	Taille supérieure à 20m²	Ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
YY 27	La Terrade	Zone Ap	Oui	Oui	Oui	Ri3 PPRI (révision 2024) Risque retrait-gonflement des argiles : Moyen	Oui	Réhabilitation d'un ancien bâtiment agricole

Le projet Pujol vise à changer l'usage d'un local commercial en habitation.

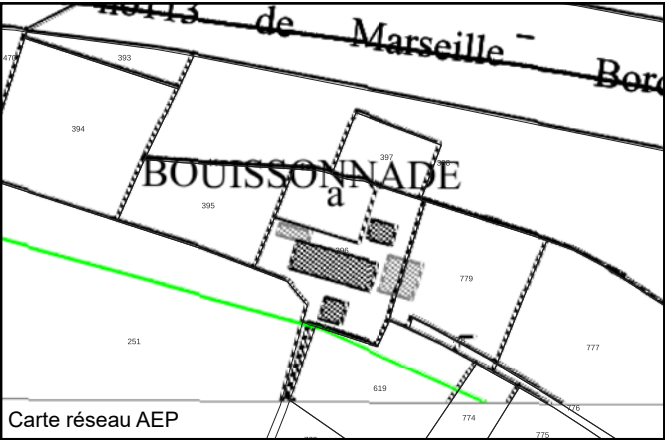
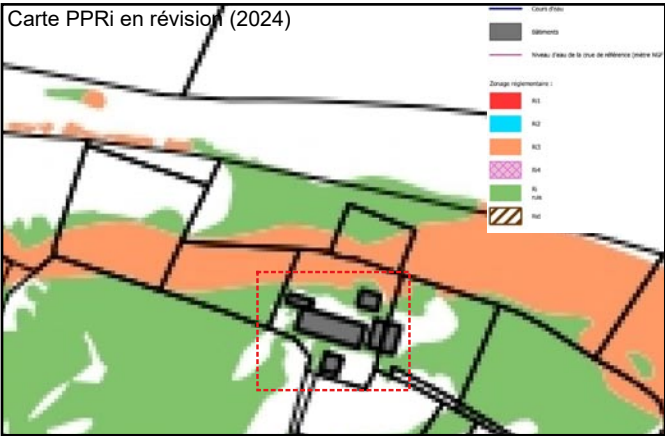


Bâtiments non retenus par principe de précaution; eu égard à leur situation en zone à risque d'inondation.

Parcelle	Localisation	Zonage	Présence de réseau	Présence accès convenables	Absence de gêne à l'activité agricole	Absence de risques naturels	Taille supérieure à 20m²	Ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
ZB 148	Le Cammas-Haut	Zone A	Oui	Oui	Oui	Ri3 PPRi (révision 2024) Risque retrait-gonflement des argiles : Moyen	Oui	Valorisation d'un local commercial au sein d'un groupe de constructions

Projet Asterfanoae - propriété «213 chemin des Protestants»

Le projetAsterfanoae vise à réhabiliter d’anciens bâtiments agricoles pour la création de gîtes.



Bâtiments non retenus par principe de précaution; eu égard à leur situation en zone à risque d’inondation.

Parcelle	Localisation	Zonage	Présence de réseau	Présence accès convenables	Absence de gêne à l’activité agricole	Absence de risques naturels	Taille supérieure à 20m²	Ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
AD 396	Bouissonnade	Zone A	Oui	Oui	Oui	Ri ruis PPRi «Aménagement ne conduisant pas à l’augmentation de la population exposée.» Risque retrait-gonflement des argiles : Fort Soumis aux OLD	Oui	Réhabilitation d’un ancien bâtiment agricole

c) Modification de l'Annexe 4.5 au règlement

La modification n°3 prévoit l'ajout de 19 bâtiments supplémentaires autorisés à changer de destination.

Ces bâtiments seront intégrés à la liste détaillée «Les bâtiments autorisés à changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme», figurant dans la partie 2 de l'Annexe 4.5 du règlement.

3.5.5 Une identification en cohérence avec le PADD du PLU de Castelnaudary

Cette identification de bâtiments pouvant changer de destination participe à l'atteinte de l'«Objectif 2 : Préserver et soutenir l'activité agricole» de l'«Axe 2 : Soutenir le projet économique local autour d'une économie plurielle» :

« Permettre la diversification des exploitations, sources de revenus pour les exploitants et éléments du tourisme local

- via le changement de destination des bâtiments agricoles recensés et en fonction de la capacité des réseaux.»

Ces changements de destination permettent ainsi d'accompagner le développement de projets à vocation touristique.

Par ailleurs, cette identification a pris soin d'exclure les bâtiments isolés et d'éviter toute

gêne supplémentaire à l'activité agricole, tout en tenant compte de la fonctionnalité agricole.

L'ajout des 19 bâtiments pouvant changer de destination s'inscrit dans le respect des orientations du PADD du PLU de Castelnaudary.

3.5.6 Une identification en cohérence le SCoT du Pays du Lauragais

Cette identification de bâtiments pouvant changer de destination ne remet pas en cause l'économie générale du SCoT du Pays Lauragais.

Elle s'inscrit dans la «Partie 2 : Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers, mieux gérer les ressources et prévenir les risques» :

La prescription n°9 de l'objectif «Renforcer la prise en compte de l'activité agricole dans les politiques d'urbanisme» :

«Les documents d'urbanisme locaux définissent, dans leur règlement, le changement de destination des bâtiments agricoles. Les changements de destination seront dès lors soumis aux conditions suivantes :

- ne pas porter atteinte à la préservation et au développement de l'activité agricole,
- sauvegarder le patrimoine agricole historique ayant un intérêt architectural et patrimonial (se

référer à la Charte Architecturale et Paysagère du Pays Lauragais).»

La Charte Architecturale et Paysagère du Pays Lauragais insiste sur la nécessité de maîtriser les changements d'usage sur le territoire.

En effet, la «Fiche 8 Dans les bordes et métairies, maîtriser les changements d'usage» énonce trois conditions essentielles pour envisager une transformation de la destination des bâtiments agricoles :

«Pour de nouveaux usages compatibles avec les réseaux et les équipements des communes ; Envisager des extensions des bâtiments existants afin de répondre à de nouveaux usages ;

Dans tous les cas, favoriser une démarche de renouvellement propice au maintien d'un patrimoine vivant.»

L'ajout des 19 bâtiments pouvant changer de destination s'inscrit dans le respect des orientations du SCoT du Pays Lauragais ainsi que de la Charte Architecturale et Paysagère du territoire. De même, cette action en faveur de la sobriété foncière est en cohérence avec le SRADDET 2025.

3.6. Identification du patrimoine bâti, paysager et environnemental à protéger

3.6.1 Contexte réglementaire et objectif de la modification

L'identification des éléments bâti, paysager et environnemental vise à permettre à la commune de Castelnaudary, dans le cadre de son règlement de PLU, d'identifier et protéger des éléments du paysage et du patrimoine bâti, en les inscrivant explicitement comme «éléments à préserver».

Cette prescription permet de préserver des éléments présentant un intérêt paysager ou patrimonial, même s'ils ne sont pas protégés au titre des monuments historiques ou d'autres protections réglementaires.

a) Eléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme prévoit que « *Le règlement 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. »

L'objectif de cette disposition est d'assurer un suivi des travaux sur le patrimoine relevant d'un intérêt architectural et/ou paysager et être vigilant sur sa pérennité pour garantir sa transmission.

A ce titre, la collectivité a souhaité identifier au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme l'ensemble des bâtis identifiés pour en permettre le changement de destination au titre de l'article L.151-11-2° du CU, dont les nouveaux bâtiments identifiés par la présentation modification n°3 du PLU.

Ainsi, les 52 bâtiments identifiés par le PLU autoriser à changer de destination feront l'objet de l'identification au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments ont été repérés sur les plans de zonage et listés dans le règlement. Ce repérage est assorti de la définition de prescriptions visant à assurer la protection du patrimoine (cf Annexe 4.5 au Règlement).

b) Eléments du patrimoine environnemental à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme prévoit que : « *Le règlement peut identifier et*

localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

A ce titre, la collectivité a identifié :

«*Deux alignements de platanes au niveau de la RD623 et du chemin de plaisance ;*

Un alignement d'arbres de haute tige au long de la RD624 ;

Des alignements d'arbres remarquables situés à l'entrée d'anciens domaines agricoles.»

(Cf Annexe 4.5 du règlement).

La présente modification n°3 vise à identifier d'autres éléments de patrimoine environnemental à préserver, notamment :

- Au sein des périmètres d'OAP des secteurs Narcissou et Narcissou / Donadéry :
- Arbres remarquables ;

- Haies et plantations d'alignement ;
- Ensembles boisées et bosquets ;
- Mare ;
- Station d'Ophrys à forme d'araignée situés au sein du périmètre de l'OAP du site de Narcissou / Donadéry.

A ce titre, ces éléments ont été repérés sur les plans de zonage et listés dans le règlement. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer la protection du patrimoine (cf Annexe 4.5 au règlement).

3.6.2 Les critères définis afin d'assurer une analyse casuistique et argumentée

L'analyse des bâtiments pouvant être identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme s'est appuyée sur le critère suivant :

- La qualité patrimoniale du bâti (bâti rural traditionnel). Les bâtiments ou ensembles de bâtiments identifiés correspondent à des éléments identitaires du patrimoine vernaculaire issus de la liste des bâtiments autorisés à changer de destination.

Bilan

Il est donc proposé d'identifier les 52 bâtiments autorisés à changer de destination, comprenant les 33 bâtiments déjà inscrits dans le PLU en vigueur ainsi que les 19 bâtiments

supplémentaires identifiés par la présente modification n°3.

3.6.3 Évolutions proposées

L'ajout de ces éléments paysagers à protéger a également généré des modifications du règlement écrit et de l'annexe au règlement (Cf. Annexe 4.5 au règlement).

a) Modification du règlement écrit

Le règlement écrit a été complété par une nouvelle prescription stipulant que la protection du patrimoine bâti identifié constitue désormais une condition supplémentaire à l'occupation et à l'utilisation du sol.

Les articles « A-2 – Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions » et « N-2 – Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions » ont ainsi été complétés en ce sens.

(cf joints extraits Article A2)

NB, ci après, dans le règlement écrit :

- en rouge barré : les points de rédaction qui seront supprimés après approbation de la modification n°3 ;
- en vert : les points de rédaction qui seront ajoutés après approbation de la modification n°3.

Après modification n°3

Article A-2 - Occupations ou utilisation du sol admises sous conditions :

12 - Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme (cf Annexe 4.5 du règlement) à usage d'habitation, d'artisanat, de bureau et d'hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc.) sont autorisés, à condition :

- de ne pas gêner l'activité agricole ;
- de ne pas créer plus de deux logements et que la surface de plancher totale (existant compris) ne soient pas supérieurs à 250 m² ;
- que les réseaux soient de capacité suffisante ;
- de ne pas compromettre l'environnement notamment en introduisant des risques de pollution des eaux ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

13 - La protection du patrimoine bâti repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, selon les règles définies dans l'annexe 4.5 du règlement.

14 - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes (à la date d'approbation du P.L.U. du 12/12/2007)...

b) Modification de l'annexe au règlement (Cf. Pièce 4.5 - Eléments de paysage protégés et changements de destination)

L'annexe 4.5 du règlement a été complétée afin d'intégrer les nouveaux éléments du patrimoine identifiés comme devant être protégés.

La partie intitulée « *Éléments paysagers protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme* » a été modifiée pour inclure deux nouvelles sous-parties :

- « *Éléments du patrimoine environnemental à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme* » ;
- « *Éléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme* ».

En conséquence, cette première partie est désormais renommée : « *Éléments du patrimoine bâti, paysager et environnemental à protéger au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'Urbanisme* ».

Éléments du patrimoine environnemental à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Cette sous-partie a été complétée afin d'intégrer les nouveaux éléments identifiés comme devant être protégés, ainsi que les règles qui leur sont applicables.

ANNEXE 4.5 (ÉVOLUTIONS PROPOSÉES DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°3)

NB, ci après, dans le règlement écrit :

- *en rouge barré : les points de rédaction qui seront supprimés après approbation de la modification n°3 ;*
- *en vert : les points de rédaction qui seront ajoutés après approbation de la modification n°3.*

~~1. ELEMENTS PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME~~ ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL A PROTEGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

A) Éléments du patrimoine environnemental à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. ». Le règlement graphique du PLU de la commune de Castelnaudary identifie à ce titre différents éléments paysagers linéaires à préserver : 

- deux alignements de platanes au niveau de la RD623 et du chemin de plaisance ;
- un alignement d'arbres de haute tige le long de la RD624 ;
- des alignements d'arbres remarquables situés à l'entrée d'anciens domaines agricoles ;
- Au sein des périmètres d'OAP des secteurs Narcissou et Narcissou/Donadéry :
 - Arbres remarquables
 - Haies et plantations d'alignement
 - Ensembles boisés et bosquets
 - Mare
 - Station d'Ophrys à forme d'araignée situés au sein du périmètre de l'OAP du site de Narcissou / Donadéry.

REGLES GENERALES :

Relatives aux arbres remarquables, haies et plantations d'alignement, ensembles boisés et bosquets :

- 1 - Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.
- 2 - Les éléments naturels et paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :
 - coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
 - les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
 - la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

Relatives aux zones humides, mares, etc. :

Ne pourront être autorisés que des aménagements ayant pour objectif la découverte pédagogique, touristique ou scientifique.

Les remblaiements et les déblaiements sont interdits.

Les zones humides, ainsi que leur aire d'alimentation, doivent être préservées (l'urbanisation sur leur emprise est par principe interdite).

Dans le cadre d'un projet d'intérêt général, si la destruction d'une zone humide s'avère nécessaire, la compensation sera effectuée à minima à hauteur de 150% de la surface perdue.

Pour toutes les zones humides, y compris celles non identifiées au titre du L151-23 du CU, la réglementation en vigueur s'applique.

Espaces naturels à protéger (Station d'Ophrys à forme d'araignée, etc) :

Les espaces naturels identifiés doivent être protégés.

Ne pourront être autorisés que des aménagements ayant pour objectif la découverte pédagogique, touristique ou scientifique.

Par ailleurs, ces nouveaux éléments identifiés ont été intégrés dans un tableau, venant compléter la liste des éléments déjà recensés dans le PLU en vigueur.

Eléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU		
Haies et plantations d'alignement identifiées		
Linéaire identifié		5,862 km
Arbres remarquables		
Nombre d'identifications		4
Ensembles boisés et bosquets		
Surface identifiée		1,6135 Ha
Zones humides, mares		
Surface humide identifiée		0,092 Ha
Espaces naturels à protéger (Station d'Ophrys à forme d'araignée, etc)		
Surface identifiée		0.2118 Ha

- Eléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Cette sous-partie a été créée afin d'intégrer les nouveaux éléments identifiés comme devant être protégés, ainsi que les règles qui leur sont applicables.

B) Eléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'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. ». Le règlement graphique du PLU de la commune de Castelnaudary identifie à ce titre différents éléments paysager bâti à *préserver* : ★

Les éléments du patrimoine bâti à protéger sont identiques à ceux autorisés à changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. (Cf. 2. Les bâtiments autorisés à changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme)

RÈGLE GÉNÉRALE :

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément au Code de l'urbanisme, ou d'un permis de démolir le cas échéant. La démolition ne pourra être autorisée que pour des raisons de sécurité.

Les travaux sur constructions existantes ne doivent pas compromettre l'organisation urbaine spécifique, la volumétrie générale du bâti et le paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

Le traitement des abords des éléments identifiés ne doit pas porter atteinte à la qualité de ces derniers, ou empêcher leur valorisation.

3.7. Modification des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords en secteur U2

3.7.1. Objectif de la modification

L'objectif est de préciser les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, notamment concernant la rénovation de bâtis existants (en particulier : menuiseries). En effet, en l'absence d'enjeux patrimoniaux significatifs dans ce secteur pavillonnaire, il est proposé de ne pas réglementer les menuiseries dans le secteur U2.

3.7.2. Évolution du règlement écrit

NB, ci après, dans le règlement écrit :

- *en rouge barré : les points de rédaction qui seront supprimés après approbation de la modification n°3 ;*
- *en vert : les points de rédaction qui seront ajoutés après approbation de la modification n°3.*

Justifications / Évolutions proposées

Justifications :

L'objectif de cette modification est de préciser les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leur abords, notamment concernant la rénovation de bâtis existants, en tenant compte de l'environnement bâti immédiat.

Évolutions proposées :

Modification de l' «Article U2-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords» :

«1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants et préserver les perspectives monumentales.

~~2 - Dans la rénovation, les menuiseries seront en bois, exceptionnellement en PVC ou alu si l'ensemble des menuiseries sont en PVC ou alu à la date de demande des travaux.~~

2 - Les menuiseries ne sont pas réglementées.

...»

3.8. Correction des erreurs matérielles de la modification n°2 - Emplacements Réservés

Avant la modification n°2, le PLU comptait 39 Emplacements Réservés, la plupart mis en place en 2018 lors de l'élaboration du PLU. La modification n°2 du PLU avait pour objet la suppression de 19 ER (2, 3, 4, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 21, 22, 23, 26, 28, 31, 35, et 36).

Les pièces modifiées du PLU ont été les suivantes :

- Le règlement graphique
- La liste des Emplacements Réservés

Trois erreurs matérielles subsistent :

- L'ER n°36, bien que supprimé dans la liste des emplacements réservés, figure encore sur les planches graphiques Nord et Sud ;
- L'ER n°37 apparaît sur ces mêmes planches sous le N°36, entraînant une incohérence avec le reste du règlement graphique ;
- Les étiquettes des Emplacements Réservés supprimés lors de la modification n°2 figurent encore sur les planches réglementaires.

En conséquence, les planches du règlement graphique seront corrigées afin de rétablir la cohérence réglementaire.

EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

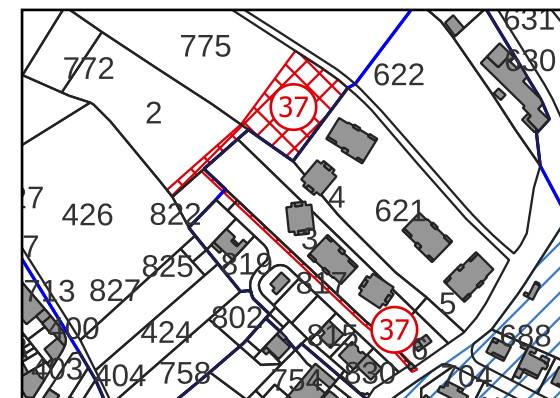
RESEAUX

N°	Objet	Bénéficiaire	Surface (m²)	Justification
36	Création d'un château d'eau avec réseaux hors sol (réservoir en élévation) et avec réseaux — butte de Montmer	Communauté de Communes	9 104	Aménagement n'est plus d'actualité
37	Réseau d'évacuation des eaux pluviales et bassin de rétention au lieu dit Buissonnade	Commune	2 530	

ZOOM PLANCHE GRAPHIQUE NORD MODIFICATION N°2

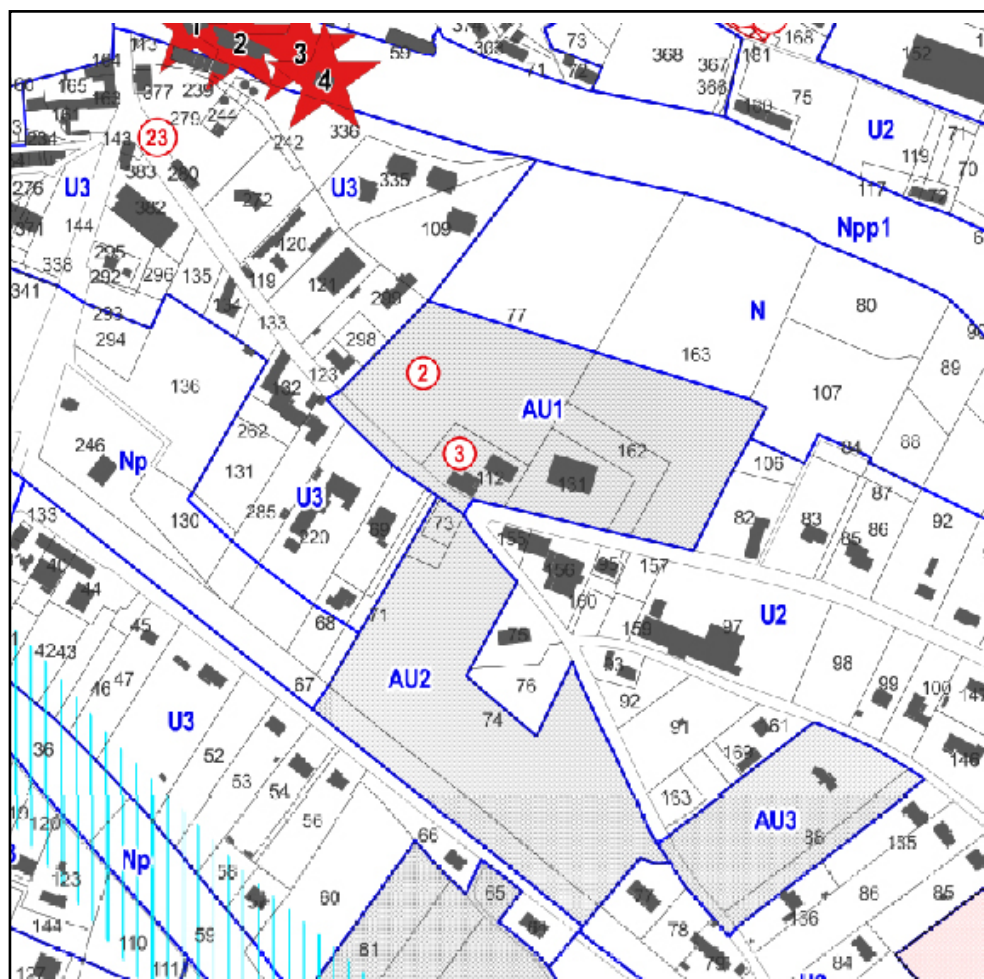


ZOOM PLANCHE GRAPHIQUE NORD MODIFICATION N°3

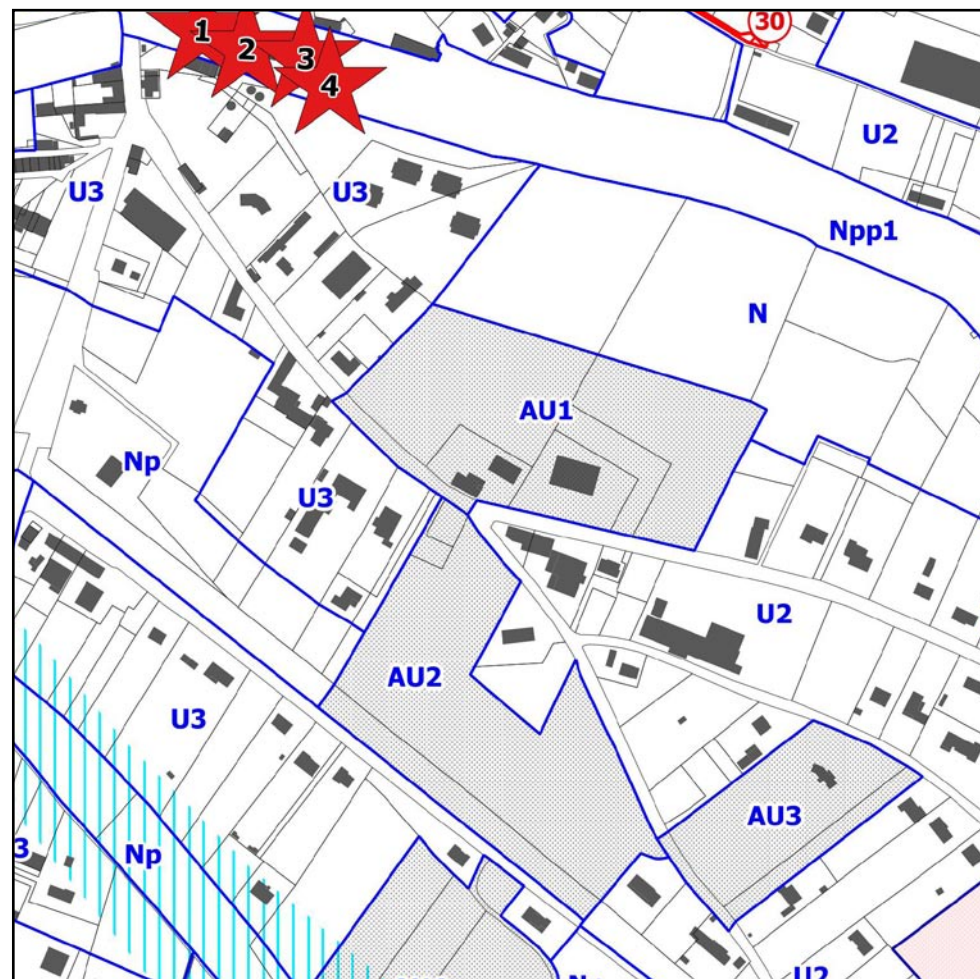


Ci-dessous figure un extrait des étiquettes des emplacements réservés supprimés, dont certaines ont été maintenues par erreur, supprimées lors de la modification n°3

RÈGLEMENT GRAPHIQUE - MODIFICATION N°2



RÈGLEMENT GRAPHIQUE- MODIFICATION N°3



3.9. Évolution des annexes du PLU et erreur matérielle de l'évolution des annexes de la modification n°2

3.8.1 Mise à jours des annexes du PLU

Depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2018, certaines annexes du PLU ont été actualisées. Une mise à jour de ces annexes du PLU est donc nécessaire et sera intégrée à la présente modification.

a) Schéma d'assainissement

Le PLU est mis à jour afin de tenir compte de l'approbation du plan de zonage de l'assainissement des eaux usées de Castelnaudary par délibération du Conseil Municipal du 6 février 2019.

b) Obligations Légales de Débroussaillage

La préfecture du département de l'Aude a porté à la connaissance de la commune de Castelnaudary la cartographie mise à jour de l'aléa incendie de végétation.

En effet, la commune est concernée par l'aléa feux de végétation.

Cet aléa entraîne la délimitation de secteurs soumis à des 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, ces obligations doivent faire l'objet d'une annexe au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Castelnaudary.

Ainsi, le porter à connaissance de la nouvelle carte d'aléa incendie de végétation fera l'objet d'une annexe au sein du PLU.

c) Le Site Patrimonial Remarquable

Le PLU est mis à jour afin de prendre en compte l'approbation du nouveau périmètre du Site Patrimonial Remarquable, modifié par arrêté ministériel en date du 7 décembre 2022.

3.8.2 Erreur matérielle des annexes du PLU lors de la modification n°2

De plus, l'un des objets de la modification n°2 était la mise à jour des annexes du PLU dont l'ajout de l'arrêté préfectoral n°DDTM-SUEDT-MDD-2022-01 du 23/08/2022 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre routières sur le département de l'Aude.

L'annexe 2 du présent arrêté illustrant le tableau récapitulatif et la cartographie communale est manquante aux annexes, elle sera rajoutée.

4. Absence d'incidences sur l'environnement

Dans le cadre de ce pré-diagnostic, des campagnes d'inventaire ont été réalisées le 06 août 2024 et le 17 avril 2025 par plusieurs écologues de CERMECO (bureau d'études en environnement), l'objectif étant d'identifier les principales sensibilités écologiques des périmètres d'études.

Le site de Narcissou / Donadéry et le site de Narcissou ont fait l'objet de prospections, ainsi que les alentours, afin de bien remettre dans leur contexte les diverses composantes écologiques et de pouvoir établir les fonctionnements écologiques locaux.

Leur rapport est annexé au présent document (1.2.1 Pré-diagnostic environnemental).

Tableau 1. Date et conditions météorologiques de chaque relevé

Groupe	Date	Conditions météorologiques
Flore et habitats de végétation	06/08/2024	Ensoleillé, vent faible, 18-30°C
Faune (avifaune, mammalofaune)		
Faune (herpétofaune, entomofaune)		
Flore et habitats de végétation	17/04/2025	Nuageux, pluie fine à modérée, avec quelques éclaircies, vent faible à modéré, 11-15°C
Faune (avifaune, mammalofaune)		
Faune (herpétofaune, entomofaune)		

4.1. Analyse des incidences potentielles au regard de la nature des objets de la modification

Le PLU, lors de son élaboration, a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La réglementation en découlant prend donc en compte les problématiques suivantes : consommation et organisation de l'espace, mobilité et déplacements, questions énergétiques / climatiques et qualité de l'air, sols / sous-sols et agriculture, ressources en eaux et milieux aquatiques, biodiversité et milieux naturels, paysages et patrimoines, nuisances et pollutions, risques naturels et technologiques, déchets.

Le projet de modification de droit commun n°3 du PLU de Castelnaudary porte sur une série d'objets. Il est proposé ici d'identifier les objets susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement au regard de leur nature.

4.1.1. La création de l'orientation d'aménagement et de programmation du site de Narcissou / Donadéry

Les évolutions apportées à la création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du site de Narcissou / Donadéry visent à engager une étude d'ensemble du secteur de Narcissou, en vue de définir le cadre de développement de ce futur quartier straté-

gique. Cette réflexion intégrera sa position en entrée de ville, la présence du Canal du Midi en limite nord-est, le rôle structurant de l'espace Donadéry, ainsi que la nécessité de créer des liens avec les quartiers environnants et de tenir compte du tissu urbain existant et des dynamiques d'urbanisation en cours, notamment autour de la ZAC du Vallon du Griffoul. Dans ce cadre, une nouvelle OAP, intitulée « Narcissou / Donadéry », est créée, notamment au droit de l'ancienne servitude de projet « Narcissou », afin de poser les principes d'aménagement issus de l'étude globale.

Il n'est aucunement prévu d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation. L'enjeu pour la commune est surtout de cadrer le développement du secteur, lequel ne fait l'objet d'aucune OAP dans le PLU en vigueur. La définition de l'OAP va de pair avec la constitution de la réserve foncière en cours par la commune, avec le concours de l'EPF Occitanie.

Par ailleurs, le pré-diagnostic écologique réalisé par le bureau d'études CERMECO a mis en évidence qu'au sein du secteur, la présence d'enjeux écologiques identifiés sont globalement modérés, à l'exception du pourtour de la mare et des alignements d'arbres en bord de fossé, qui présentent des enjeux plus forts. En réponse, des préconisations ont été émises, visant notamment à préserver les milieux boisés,

les haies et les zones humides, présentant des enjeux modérés à forts, qui jouent un rôle essentiel de refuge pour la biodiversité dans un contexte à la fois urbanisé et agricole.

Les recommandations écologiques et paysagères ont été intégrées à l'OAP, avec l'identification de plusieurs éléments à préserver : haies, arbres remarquables, ensembles boisés (notamment le parc de Donadéry et la coupure verte en bordure de la RD33), une mare, ainsi qu'une station d'Ophrys à forme d'araignée. Leur conservation répond aux enjeux environnementaux, patrimoniaux et paysagers du site. Le maintien et le renforcement des plantations existantes visent à compléter la trame bocagère, gérer les eaux pluviales de manière paysagère, qualifier l'entrée de ville depuis la RD6313, et poursuivre l'aménagement d'un espace vert en façade. La crête de la RD33, offrant des vues sur les Pyrénées, ainsi que le point haut du secteur de Belondrade, sont à valoriser pour guider les choix d'implantation, de typologies bâties et de densité, dans une logique de mise en scène du grand paysage.

Les enjeux environnementaux ont été vérifiés sur le fondement du dossier de PLU approuvé et de la TVB du SCoT du Pays Lauragais (approuvé le 12 novembre 2018). Les modifications mises en oeuvre dans la présente procédure n'ont aucune incidence sur la TVB. Soulignons qu'aucun élément du SRCE, connu

lors de l'élaboration du PLU n'est concerné par cette OAP. Ainsi, la valorisation des continuités écologiques n'est pas remise en cause par la présente modification du PLU.

Les modifications apportées à la création de l'orientation d'aménagement et de programmation du site de Narcissou / Donadéy n'auront donc pas d'incidences sur l'environnement.

4.1.2. Les modifications apportées à l'orientation d'aménagement et de programmation du site de Narcissou

Les modifications apportées à l'OAP du site de Narcissou visent à intégrer une analyse globale du secteur, incluant ses dimensions paysagère et environnementale, tout en répondant aux besoins identifiés en équipements publics. Elles s'inscrivent dans la continuité de la modification de droit commun n°2, ayant acté la suppression des emplacements réservés n°2 et n°3, et permettent de corriger une erreur matérielle persistante dans le règlement graphique. Par ailleurs, ces ajustements assurent une cohérence entre le règlement graphique et l'OAP, notamment par l'extension de la zone U2 au niveau des constructions existantes et l'adaptation de l'orientation d'aménagement en conséquence. et de programmation en conséquence.

Par ailleurs, le pré-diagnostic écologique réalisé par le bureau d'études CERMECO a mis en évidence la présence d'enjeux écologiques au sein du périmètre concerné. En réponse, des préconisations ont été émises, visant notamment à préserver les milieux boisés et les linéaires de haies, qui constituent des refuges essentiels pour la biodiversité dans un environnement majoritairement urbanisé et agricole. Ces recommandations ont été intégrées à l'OAP modifiée, laquelle identifie désormais de nouvelles haies, bosquets et un arbre remarquable à préserver.

Les enjeux environnementaux ont été vérifiés sur le fondement du dossier de PLU approuvé et de la TVB du SCoT du Pays Lauragais (approuvé le 12 novembre 2018). Les modifications mises en oeuvre dans la présente procédure n'ont aucune incidence sur la TVB. Soulignons qu'aucun élément du SRCE, connu lors de l'élaboration du PLU n'est concerné par cette OAP. Ainsi, la valorisation des continuités écologiques n'est pas remise en cause par la présente modification du PLU.

Les modifications apportées à l'orientation d'aménagement et de programmation du site de Narcissou n'auront donc pas d'incidences sur l'environnement.

4.1.3. Les modifications apportées à l'orienta-

tion d'aménagement et de programmation du site d'En Matto

Les modifications apportées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du site d'En Matto portent sur la correction des erreurs matérielles constatées sur la version en vigueur, notamment une incohérence entre la vocation affichée et le règlement graphique, ainsi que l'intégration d'une version erronée de ce dernier. D'autre part, la modification vise à revoir les conditions d'accès au secteur depuis la RD6, ainsi que sa desserte interne, en prenant en compte l'avis technique de la Direction des routes et des mobilités du Département. Ces évolutions ont également conduit à un ajustement du règlement écrit, en particulier de l'article AUx3.

De par leurs natures, les modifications apportées à l'orientation d'aménagement et de programmation du site d'En Matto n'auront donc pas d'incidences sur l'environnement.

4.1.4. Les modifications du règlement (écrit et graphique)

Le règlement écrit est modifié afin de :

- Préciser les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, concernant le secteur U2, sec-

- teur 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 ;

Le règlement graphique est modifié 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 maté-

rielles, faisant notamment suite à la Modification de droit commun n°2, laquelle avait pour objet la suppression d'emplacements réservés. Par erreur, l'Emplacement Réserve 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

De par leur nature, ces objets n'auront pas d'incidence sur l'environnement.

4.1.5. La mise à jour des annexes du PLU

La mise à jour des annexes concerne :

- 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 » ;
- L'annexe relative aux Obligations Légales de Débroussaillage (conformément à l'article R.151-53 13° du CU 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.

De par sa nature, cet objet n'aura pas d'incidences sur l'environnement.

4.2. Les zones Natura 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif la préservation de la biodiversité, grâce à la conciliation des exigences des habitats naturels et des espèces avec les activités économiques, sociales et culturelles qui s'exercent sur les territoires et avec les particularités régionales et locales. Il s'agit donc de promouvoir une gestion concertée et assumée par tous les acteurs intervenant sur les espaces naturels.

Le site Natura 2000 le plus proche de la commune est une Zone de Protection Spéciale (ZPS) située à environ 1,2 km au sud-ouest de la commune au plus proche.

Cette ZPS se dénomme « Piège et collines du Lauragais » (FR9112010) et s'étend sur 31 147 ha de collines sur 37 communes.

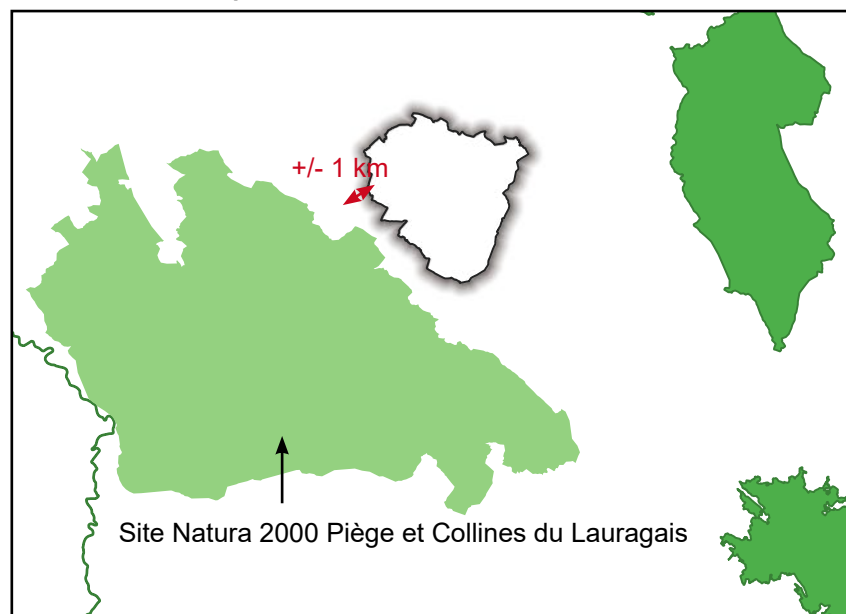
Ce site Natura 2000 est caractérisé par une mosaïque de collines à faible élévation et exploitées par l'agriculture céréalière, entrecoupées par des bandes boisées. Cette mosaïque d'habitats accueille une diversité avifaunistique remarquable. De plus, ce site est situé en position de transition entre la Montagne Noire et le massif des Pyrénées. On y retrouve donc régulièrement des espèces ayant un grand domaine vital telles que l'Aigle royal (*Aquila chrysaetos*), le Faucon pèlerin (*Falco peregrinus*) ou le Vautour fauve (*Gyps fulvus*).

Le territoire de la commune de Castelnaudary n'est pas concerné par des sites Natura 2000. Le site le plus proche est située à 1,2 km au sud-ouest, et est un site intéressant pour l'avifaune.

La principale vulnérabilité identifiée sur ces milieux concerne l'évolution des pratiques agricoles. Actuellement, ces pratiques maintiennent une diversité de milieux favorable à l'avifaune. Toutefois, l'évolution de ces pratiques dans un contexte économique incertain est un facteur clé du maintien de la qualité des habitats des oiseaux.

Le projet de modification n°3 n'aura aucune incidence directe sur le site Natura 2000 du fait de son éloignement. Par ailleurs, du fait de la nature même des objets de la modification n°3, les incidences indirectes seront nulles. En effet, aucun nouveau secteur ne sera ouvert à l'urbanisation.

Site Natura 2000 à proximité de la commune de Castelnaudary



4.3. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Lancé en 1982, l'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

Deux types de ZNIEFF sont à distinguer :

- Les ZNIEFF de type 1 : secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.
- Les ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels riches et peu modifiés par l'homme ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

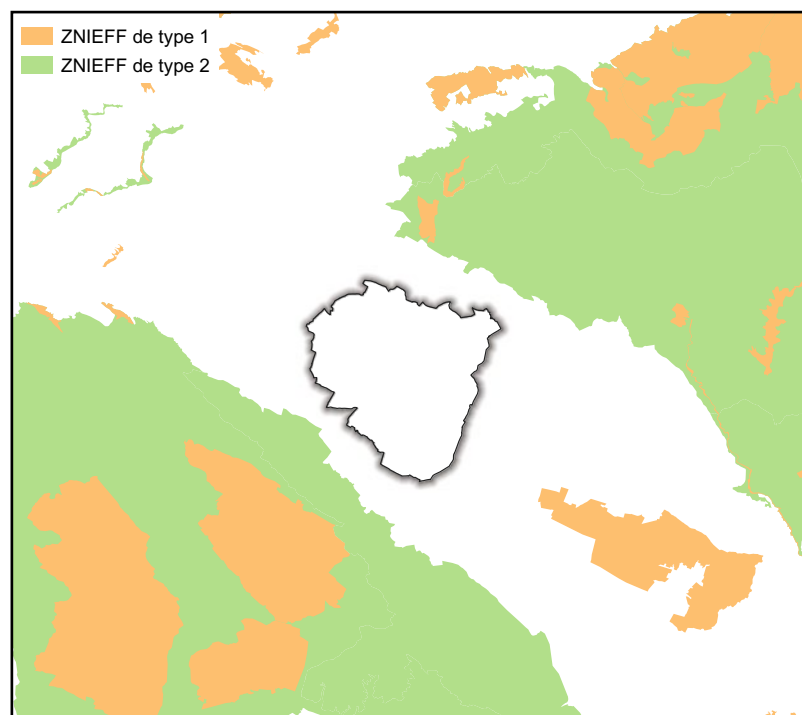
Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ont pour but d'améliorer la connaissance des milieux naturels pour une meilleure prise en compte des richesses de l'écosystème dans les projets d'aménagement. Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs de superficie limitée et caractérisés par leur intérêt biologique remarquable. Les ZNIEFF de type 2 couvrent une plus grande superficie et correspondent à des espaces préservés ayant de fortes potentialités écologiques.

Le territoire communal de Castelnaudary n'est inclus dans aucune ZNIEFF.

Les inventaires les plus proches sont les ZNIEFF de type 2 « Bordure orientale de la Piège » au Sud-Ouest de la commune, et « Montagne Noire occidentale », au Nord-Est. Ces ZNIEFF sont toutes deux situées à près d'1 Km de la commune.

Le projet de modification n°3 n'aura aucune incidence directe sur les ZNIEFF du fait de leur éloignement. Par ailleurs, du fait de la nature même des objets de la modification n°3, les incidences indirectes seront nulles. En effet, aucun nouveau secteur ne sera ouvert à l'urbanisation.

ZNIEFF à proximité de la commune de Castelnaudary



4.4. La trame Verte et Bleue

La trame verte et bleue vise à enrayer la perte de biodiversité, en préservant et en restaurant des réseaux de milieux naturels qui permettent aux espèces de circuler et d'interagir.

Ces réseaux d'échanges, appelés continuités écologiques, sont constitués de réservoirs de biodiversité reliés les uns aux autres par des corridors écologiques.

La Trame Verte comprend :

- Tout ou partie des espaces naturels mentionnés aux livres III et IV du Code de l'environnement ainsi que d'autres espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité et identifiés comme tels au terme des procédures prévues aux articles L.371-2 et L.371-3 ;
- Les corridors écologiques, constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés à l'alinéa précédent dès lors qu'ils sont identifiés comme tels au terme des procédures prévues aux articles L.371-2 et L.371-3 ;
- Les surfaces en couvert environnemental permanent mentionnées au I de l'article L.211-14 du Code de l'environnement.

La Trame Bleue comprend :

- Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux, figurant sur les listes prévues par l'article L.214-7 ;
- Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la restauration contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L.212-1 ;
- Les autres cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides identifiés comme importants pour la préservation de la biodiversité au terme des procédures prévues aux articles L.371-2 et L.371-3.

La TVB définie lors de l'élaboration du SCOT s'est construite par une réflexion menée pour identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, et leur matérialisation cartographique. Cet apport pédagogique a permis de déboucher sur un volet prescriptif hiérarchisé. Croisées avec les principes de polarisation, de densification et de réduction de la consommation foncière, ces mesures contribuent au respect des grands équilibres entre espaces naturels, agricoles et urbains.

Aussi, l'évolution de la cartographie de la TVB du SCOT du Pays Lauragais, dans le cadre de sa révision, repose principalement sur la prise en compte des Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE) des deux anciennes régions Midi-Pyrénées et Languedoc-Rous-

sillon. Ainsi, les réservoirs de biodiversité des deux SRCE ont servi de base importante à la mise à jour de la Trame Verte et Bleue.

Elle intègre pour le reste les éléments présents au premier SCOT et compile les divers inventaires existants (ZNIEFF, Natura 2000, etc.).

L'échelle de la cartographie de la TVB du SCOT, dans sa déclinaison a permis de préciser les tracés des corridors issus des deux SRCE afin de s'adapter aux réalités territoriales du territoire du Lauragais (alignements sur des haies existantes, certains éléments végétaux isolés, boisements, etc.).

Les ressources cartographiques provenant du SRADDET d'Occitanie mettent en évidence plusieurs types de corridors écologiques de milieux semi-ouverts et de forêts en limite nord-est de la commune de Castelnaudary. Aucun réservoir biologique identifié par le SRADDET d'Occitanie n'est présent au sein de la commune de Castelnaudary. Il faut cependant noter un vaste réservoir de plusieurs types de milieux à environ 1 km au sud-ouest de la commune. Ce réservoir comprend plusieurs types de milieux : milieux de cultures annuelles, milieux ouverts, milieux semi-ouverts et milieux de forêts.

Les ressources cartographiques provenant du SCOT Pays Lauragais mettent en évidence la présence de plusieurs corridors écologiques (aquatique et terrestre) et réservoirs biologiques

sur la commune de Castelnaudary. À l'échelle des zones à expertiser, le canal du Midi qui les longe est qualifié de corridor écologique aquatique ainsi que de grand écosystème (réservoir biologique).

Plusieurs cours d'eau (ruisseaux et rivières), ainsi que le canal du Midi, traversent donc le territoire communal de Castelnaudary, assurant le développement et la dispersion d'espèces inféodées à ces types de milieux.

Le périmètre de création de l'OAP du site de Narcissou / Donadéry, les modifications concernant les OAP de Narcissou et d'En Matto, les 19 bâtiments identifiés autorisés à changer de destination, les rues et espaces publics permettant le changement de destination de cellules commerciales en rez-de-chaussée, ainsi que l'ensemble des modifications apportées au règlement graphique ou écrit, ne se situent dans aucun réservoir biologique ni dans un corridor écologique identifié.

Ainsi, en raison de leur éloignement ou de leur nature, les objets de la modification n°3 n'auront aucun impact sur la trame verte et bleue. Aucun nouveau secteur n'étant ouvert à l'urbanisation, cette modification ne génère pas d'incidence sur les continuités écologiques.

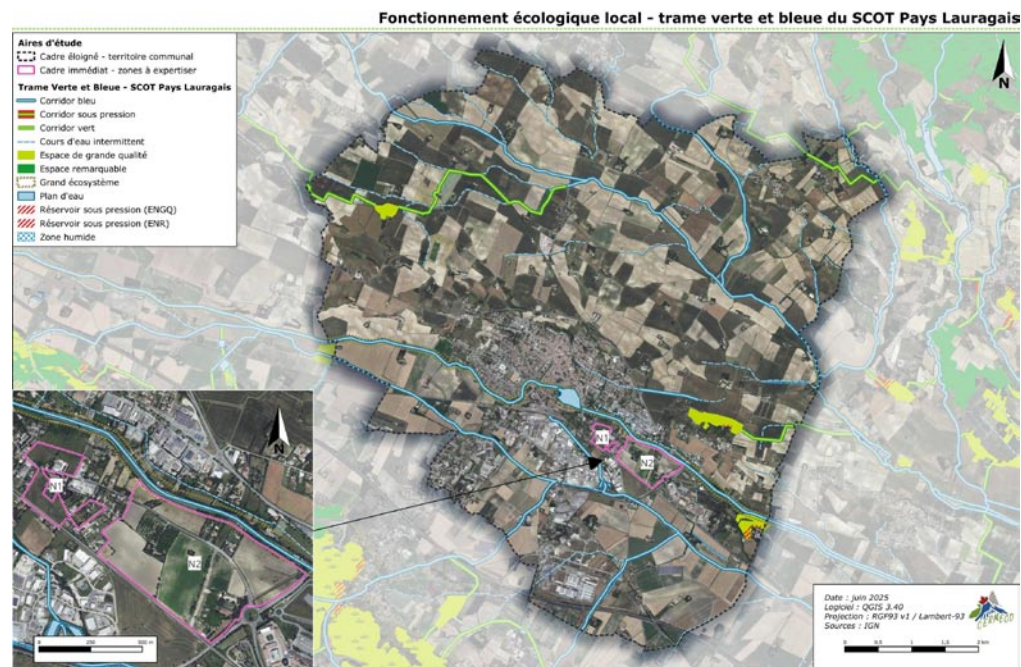


Planche 5. Fonctionnement écologique local - trame verte et bleue du SCOT Pays Lauragais

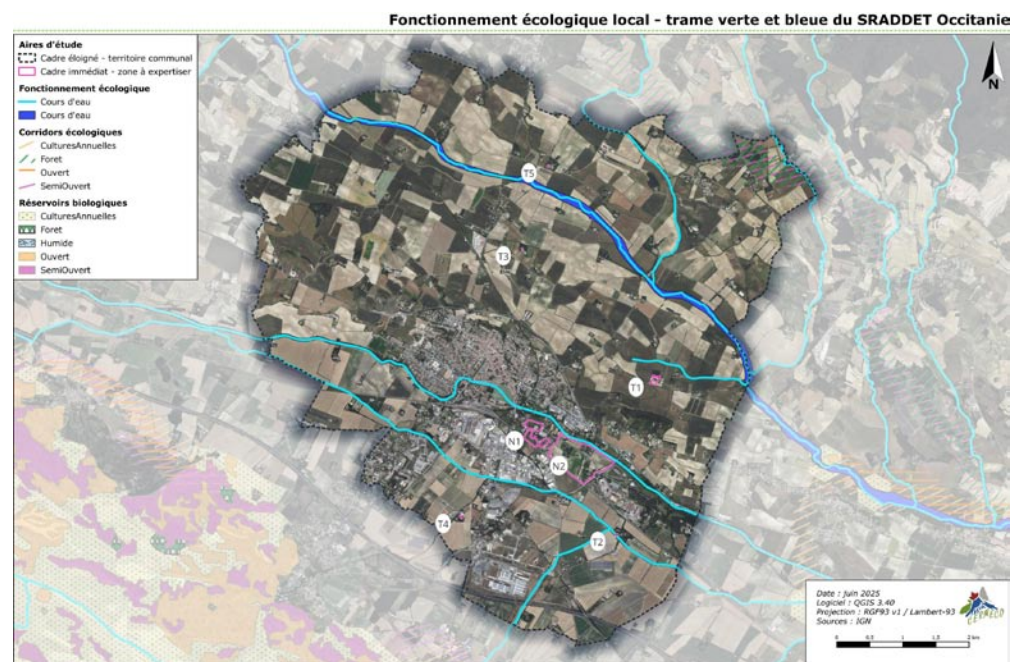


Planche 4. Fonctionnement écologique local - trame verte et bleue du SRADET Occitanie

4.5. Les Plans Nationaux d'Actions

Un Plan National d'Action (PNA) est un document regroupant les mesures à mettre en œuvre pour la préservation des espèces qu'il cible.

Un zonage PNA se situe sur le territoire de la commune : le PNA Chiroptères.

Le potentiel de fréquentation régulière du site par le groupe des Chiroptères a été évalué lors du pré-diagnostic écologique (sites de chasse et gîtes potentiels).

Un autre zonage est également limitrophe à la commune : le PNA Papillons de jour.

L'ensemble des espèces appartenant à ce PNA ont fait l'objet d'une attention particulière lors des inventaires.

La commune de Castelnaudary est directement concernée par le PNA Chiroptères et est limitrophe du PNA Papillons de jour.

Cependant, de par leur nature, les objets de la modification n°3 n'auront aucune incidence sur les Plans Nationaux d'Actions. En effet, aucun nouveau secteur ne sera ouvert à l'urbanisation.

4.6. Les zones humides

À l'échelle locale, aucune zone humide n'a été recensée sur les périmètres concernés par la modification n°3 du PLU de la commune de

Castelnaudary, selon les données issues du SCoT du Pays Lauragais.

Le projet de modification n°3 n'aura aucune incidence sur les zones humides du fait de leur éloignement. Cependant, les inventaires réalisés ont permis d'identifier une «mare» sur le secteur de Narcissou / Donadéry, identifié dans l'OAP du même secteur et repérée afin de la protéger au titre de l'article L.151.23 du CU (+ prescriptions dans le règlement écrit - Annexe 4.5 du règlement). Par ailleurs, du fait de la nature même des objets de la modification n°3, les incidences indirectes seront nulles. En effet, aucun nouveau secteur ne sera ouvert à l'urbanisation.

4.7. Les Espaces Naturels Sensibles

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont pour objectif de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels ; mais également d'aménager ces espaces pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel. Les territoires ayant vocation à être classés comme Espaces Naturels Sensibles « doivent être constitués par des zones dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, soit en raison de la pression urbaine ou du dé-

veloppement des activités économiques et de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier, eu égard à la qualité du site, ou aux caractéristiques des espèces animales ou végétales qui s'y trouvent ».

Un ENS est situé sur le territoire communal de Castelnaudary : il s'agit du « Canal du Midi » (217). Cet ENS est caractérisé par un milieu aquatique ainsi que les abords arborés du canal, et accueille un cortège faunistique et floristique associés aux milieux humides et aquatiques, ainsi que des espèces généralistes.

Le site de Narcissou / Donadéry est légèrement située, au nord, dans l'emprise de cet ENS. Une attention particulière est portée aux potentialités et aux liens possibles entre la parcelle et cet ENS, et plus largement avec le Canal du Midi. Le projet de modification n°3 n'aura donc aucune incidence sur cet ENS.

4.8. Les Conservatoires d'Espaces Naturels (CEN)

Afin de valoriser et de gérer certains espaces naturels, les Conservatoires d'Espaces Naturels (CEN) acquièrent ou conventionnent des parcelles présentant de manières avérée ou potentielle des sensibilités écologiques.

La commune de Castelnaudary est située à

distance de tout site géré par les Conservatoires d'Espaces Naturels (CEN).

La commune de Castelnaudary n'est concernée par aucun site géré par les CEN.

Le projet de modification n°3 n'aura aucune incidence sur les Conservatoires d'Espaces Naturels du fait de leur éloignement.

4.9. Les zones agricoles

En 2020, la Surface Agricole Utile de la commune s'élevait à 4 348 ha, soit 91% du territoire. L'activité agricole constitue donc une composante essentielle de la commune.

Aucun nouveau secteur ne sera ouvert à l'urbanisation. Ainsi, le projet de modification n°3 n'aura aucune incidence sur les zones agricoles.

4.10. Le paysage

La commune de Castelnaudary est traversée par le Canal du Midi qui a radicalement transformé le négoce traditionnel. La ville devient le port le plus important et la plaque tournante du commerce régional.

Depuis les années 1960, il est moins utilisé pour le transport de marchandises, en raison notamment des limitations de tonnage des marchandises. C'est aujourd'hui le tourisme fluvial et les loisirs qui exploitent le Canal du Midi.

Il s'accompagne de nombreux ouvrages respectant une unité architecturale : écluses, maisons éclusières, ponts, aqueducs, etc.

Pour ces raisons, le 6 décembre 1996 le Canal du Midi est inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco.

Le bien UNESCO concerne le tracé du Canal du Midi. Une zone tampon est toutefois délimitée au droit des limites communales des communes traversées par le Canal du Midi et son système d'alimentation.

Au sein de cette zone tampon, une Etude d'Impact Patrimoniale est demandée pour les grands projets, ce qui n'est pas le cas de la présente procédure de modification n°3.

Entre 1997 et 2011, le Canal fait également l'objet de 2 protections au titre des sites clas-

sés :

- Le Site Classé Canal du Midi, qui ne couvre que l'emprise du canal et des infrastructures qui l'accompagnent,
- Le Site Classé Paysages du Canal du Midi qui protège les abords du canal.

Cette protection implique la délivrance d'une Autorisation Spéciale de travaux délivrée soit par le préfet, soit par le ministre chargé des sites. Aucun des secteurs concernés par la présente modification n°3 ne se situe au sein de l'un de ces sites classés.

La zone sensible du Canal concerne l'espace de visibilité réciproque avec le canal (1ers plans visuels). L'objectif de cette zone est de protéger et mettre en valeur les abords du canal et de ses ouvrages.

Au-delà de cette zone sensible, la zone d'influence a également été délimitée et correspond aux paysages plus éloignés. Cette dernière vise essentiellement à matérialiser une zone d'alerte vis-à-vis du positionnement et du traitement des grands équipements (usines, lignes très haute tension,...).

Toutefois, aucune réglementation spécifique ne s'applique au sein de ces espaces. Des « Pôles Canal » ont toutefois été mis en place dans les départements concernés afin d'apporter des conseils aux porteurs de projets et aux collectivités.

La ville de Castelnaudary a engagé la révision de sa Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) qui vaut élaboration d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR), avec un nouveau périmètre modifié par l'arrêté n°NOR : MICC2232596A du 7 décembre 2022. Le SPR vise désormais à renforcer la protection patrimoniale dans les secteurs urbains denses non déjà couverts par les Sites Classés du Canal du Midi, qui protègent essentiellement les paysages et ouvrages liés au canal.

Castelnaudary s'inscrit dans l'ensemble paysager de la vallée Lauragaise. Cet ensemble paysager est constitué de vastes plaines cultivées. Le paysage rural se compose de cultures céréalières, de bosquets, de haies et ruisseaux. Au loin se distinguent les reliefs de la Montagne Noire, ou des Collines de la Piège.

Dans ce paysage ouvert, le canal est au point bas, en position centrale.

Les infrastructures (A61, RD6113, voie ferrée, RD33) sont parallèles au paysage du Canal. Les infrastructures routières sont souvent soulignées par des alignements d'arbres. La voie ferrée toutefois constitue régulièrement une rupture paysagère. C'est pourquoi le site classé des Paysages du Canal du Midi s'appuie parfois sur cette infrastructure.

Au sein de cette séquence ouverte, l'arbre demeure un élément important du paysage.

Castelnaudary est l'agglomération principale, avec des zones d'activités qui s'étirent jusqu'aux abords du canal.

Depuis la plaine, le Canal du midi se distingue principalement par les alignements d'arbres qui l'accompagnent.

Le périmètre de l'OAP du site de Narcissou / Donadéry se situe au sein du périmètre du SPR, du site classé Canal du Midi ainsi que du site classé Paysages du Canal.

Afin d'éviter tout impact sur les trois périmètres sensibles, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intègre des prescriptions spécifiques visant à préserver les qualités paysagères du site. Aucune construction n'est prévue à l'intérieur des périmètres des deux sites classés.

L'OAP précise notamment :

«Au Nord du quartier, les secteurs classés N bordent le Canal du Midi et sont concernés par la Servitude d'Utilité Publique AC2 – relative au site classé «Les Paysages du Canal du Midi» . De même, la partie nord de l'OAP est concernée par le périmètre du SPR (Site Patrimonial Remarquable), déterminé par arrêté ministériel du 07/12/2022.

Les secteurs sont donc dédiés à la protection du paysage et du patrimoine, permettant la

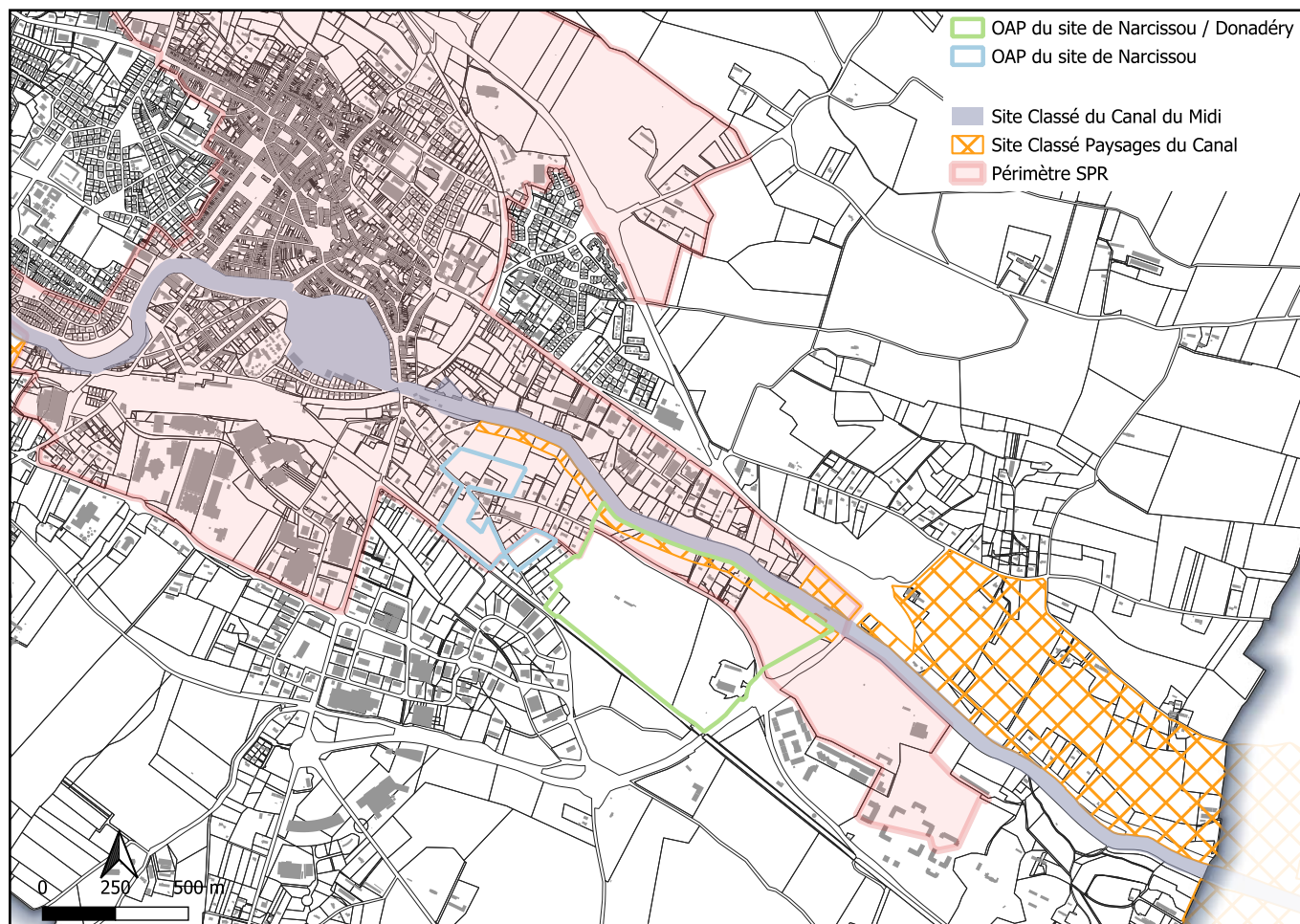
valorisation du Canal du Midi et du chemin de halage, et la mise en valeur des jardins liés à l'ancienne maison éclusière. La frange Nord de ce futur quartier constitue un marqueur fort du paysage local, à préserver et à intégrer à l'aménagement.»

L'OAP du site de Narcissou / Donadéry aura une incidence positive sur les paysages du Canal du Midi. Elle contribuera à la mise en valeur de ce patrimoine exceptionnel, en intégrant le canal, le chemin de halage et les jardins de l'ancienne maison éclusière dans le projet d'aménagement. Le paysage sera ainsi préservé et pleinement intégré à la composition du futur quartier.

LE CANAL DU MIDI



ATLAS DES SITES CLASSÉS DU CANAL : «CANAL DU MIDI» ET «PASAYGES DU CANAL» ET PÉRIMÈTRE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE



Outre le Canal du Midi, concerné notamment par l'OAP Narcissou / Donadéry, les autres objets de la présente Modification n°3 participe également à la valorisation du paysage et du patrimoine:

- L'OAP Narcissou est notamment complétée afin d'identifier le patrimoine écologique et paysager existant, au titre de l'article L151.23 du CU
- L'identification du patrimoine vernaculaire susceptible de changer de destination en zones A et N participe également à la préservation et à la valorisation de ce patrimoine identitaire et constitue également un outil en faveur de la sobriété foncière. Cette identification est doublée d'une identification au titre de l'article L151.19 du CU, assorties de prescriptions visant à préserver le patrimoine bâti
- L'encouragement du changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en secteur U1 participe également au réinvestissement et au renouvellement urbain du centre ancien et participe également à la sobriété foncière.

Par conséquent, la modification n°3 participe à la valorisation du paysage et du patrimoine tant vernaculaire qu'emblématique.

4.11 - Conclusions

L'ensemble des éléments énoncés précédemment permettent de conclure que la présente modification n°3 du PLU n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.

En effet, elle s'inscrit dans la continuité du document d'urbanisme en vigueur, sans ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Elle vise principalement à planifier le développement futur du site de Narcissou / Donadéry, à corriger des erreurs matérielles, à adapter les règlements écrits et graphiques et à mettre à jour certaines annexes.

L'analyse environnementale conduite dans le cadre de cette modification montre que les ajustements proposés n'auront aucune incidence significative sur l'environnement. Les évolutions apportées aux OAP, notamment celles du site de Narcissou / Donadéry, tiennent compte des enjeux écologiques, paysagers et patrimoniaux du territoire. Les préconisations issues du pré-diagnostic écologique ont été intégrées afin de préserver les continuités écologiques, les structures végétales existantes et les espèces sensibles.

Par ailleurs, aucun impact n'est à signaler sur les zones Natura 2000, les ZNIEFF, la Trame Verte et Bleue, les zones humides, les plans nationaux d'action, les sites du

Conservatoire des Espaces Naturels ou les espaces agricoles, du fait de l'éloignement ou de la nature des modifications proposées.

En conclusion, la modification n°3 respecte et préserve les grands équilibres écologiques et paysagers.

5. *Compatibilité avec les normes supra-communales s'appliquant sur la commune*

Les articles L.131-1 à 9, L.132-1 à 3 et L.152-3 du Code de l'Urbanisme indiquent une hiérarchie entre les documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de compatibilité ou de prise en compte entre certains d'entre eux.

Depuis la loi ENE, de 2010, lorsqu'il existe un SCoT approuvé, les PLU/PLUi n'ont pas à démontrer formellement leur compatibilité ou prise en compte des documents de rang supérieur au SCoT. La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié l'article L.131-1 et suivants du Code de l'Urbanisme en renforçant le SCoT intégrateur qui devient l'unique document de référence (quand il existe) pour les PLUi (avec le PDU et le PLH).

Cela signifie que :

- Le PLUi est directement compatible, le cas échéant, avec le SCoT, les schémas de mise en valeur de la mer, les plans de mobilité, les plans locaux d'habitat, les plans climat-air-énergie.
- Le SCoT est directement compatible avec l'ensemble des documents énumérés à l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme et prend en compte ceux listés à l'article L.131-2 de ce même code.

• **Le SCoT du Pays Lauragais**

Créé le 01 janvier 2015, le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural rassemble, sous une même entité, l'exercice de la compétence d'un SCoT, les missions de Pays et les fonctions du Gal des Terroirs du Lauragais.

Le SCoT du Pays Lauragais a été approuvé par délibération, le 12 novembre 2018. Il s'agit d'un document à valeur juridique qui encadre l'aménagement des 166 communes du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays Lauragais à l'horizon 2030.

Le SCoT doit respecter les principes du développement durable : principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages ; principe de diversité des fonctions-urbaines et de mixité sociale ; principe de respect de l'environnement.

La commune de Castelnaudary s'inscrit dans le périmètre du SCoT du Pays Lauragais. Par conséquent, la présente modification de droit commun n°3 doit être compatible avec ce dernier.

Ainsi, au regard du présent rapport de présentation et des différents objets présentés, la

compatibilité des évolutions engagées avec le SCoT du Pays Lauragais a été justifiée.

• **Le SRADDET Occitanie**

Par ailleurs, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Occitanie a été approuvé le 12 juin 2025 (Modification n°1).

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) qui incarne le projet d'aménagement du territoire, porté par la Région à l'horizon 2040, a été adopté le 30 juin 2022. Il dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire.

La stratégie d'aménagement du schéma s'articule autour de deux grands axes régionaux :

- Un rééquilibrage régional pour l'égalité des territoires : favoriser le développement de l'offre de service pour tous (mobilité, habitat, services de proximité) ; accompagner les dynamiques de tous les territoires (des métropoles aux territoires ruraux en passant par les coeurs de ville et de village) ; renforcer le rayonnement national et mondial de la région au bénéfice de tous (notamment autour de la Méditerranée) ;
- Un nouveau modèle de développement,

plus durable, pour répondre à l'urgence climatique : concilier développement et préservation des ressources (foncier, biodiversité, eau, etc. ; consommer moins d'énergie et en produire mieux (en devenant la première région à énergie positive en 2050, en réduisant la production de déchets et en favorisant leur valorisation) ; faire de l'Occitanie, une région exemplaire face au changement climatique (notamment sur le littoral).

Ces deux grands axes se déclinent dans les documents d'Occitanie 2040 autour de trois défis, issus des grandes spécificités du territoire régional (l'accueil de population, les interdépendances territoriales, l'ouverture du territoire) :

- Le défi de l'attractivité (accueillir bien et durablement), pour faire de la région, un territoire d'opportunités pour tous les habitants, et pour concilier l'accueil de populations et l'excellence environnementale de notre territoire ;
- Le défi des coopérations territoriales pour que les relations entre territoires s'organisent dans une logique d'enrichissement mutuel, garantissant équilibre et égalité des territoires ;
- Le défi du rayonnement régional pour accroître la cohésion et la visibilité de la région au niveau national et international et en optimisant les retombées au niveau local.

Engagée depuis février 2023, la première modification du SRADDET a été adoptée le 12 juin 2025 par la Région et approuvée par le Préfet de Région le 11 juillet 2025 afin d'y intégrer les nouvelles obligations législatives, notamment les lois Climat et Résilience, AGEC et 3DS. Ces nouvelles dispositions en matière d'aménagement du territoire s'imposent aux Régions, qui ont la responsabilité de les traduire au sein des SRADDET.

La présente procédure s'inscrit en compatibilité avec le SRADDET Occitanie, tel que démontré supra, objet par objet.

• **Le SDAGE Rhône-Méditerranée**

La commune est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022-2027 dont les priorités sont :

- S'adapter aux effets du changement climatique, en développant les démarches prospectives,
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité,
- Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques, par la prise en compte des enjeux de l'eau et des milieux aquatiques en amont des projets et par l'application de la séquence

Eviter-Réduire-Compenser,

- Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau,
- Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux en s'appuyant notamment sur les SAGE et en renforçant la cohérence de l'aménagement du territoire avec les objectifs de gestion de l'eau et des milieux aquatiques,
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé (captage prioritaires et ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable notamment),
- Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides,
- Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir,
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

En cohérence avec les orientations fondamentales du SDAGE et dans la limite des points pouvant être pris en considération dans un document d'urbanisme, la présente modification n°3 n'implique pas d'incidence sur l'eau et les milieux aquatiques.

- **Le SAGE du bassin versant du Fresquel**

La commune est couverte par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Fresquel dont les objectifs sont :

A - Atteindre la gestion équilibrée et organiser le partage de la ressource ;

B - Garantir la qualité des eaux ;

C - Gérer durablement les milieux aquatiques, les zones humides et leur espace de fonctionnement ;

D - Optimiser et rationaliser les compétences dans le domaine de l'eau.

En cohérence avec les orientations fondamentales du SAGE et dans la limite des points pouvant être pris en considération dans un document d'urbanisme, la présente modification n°3 n'implique pas d'incidence sur l'eau et les milieux aquatiques.

La modification de droit commun n°3 est compatible avec les normes supra-communales.