

PREFECTURE DE L'AUDE

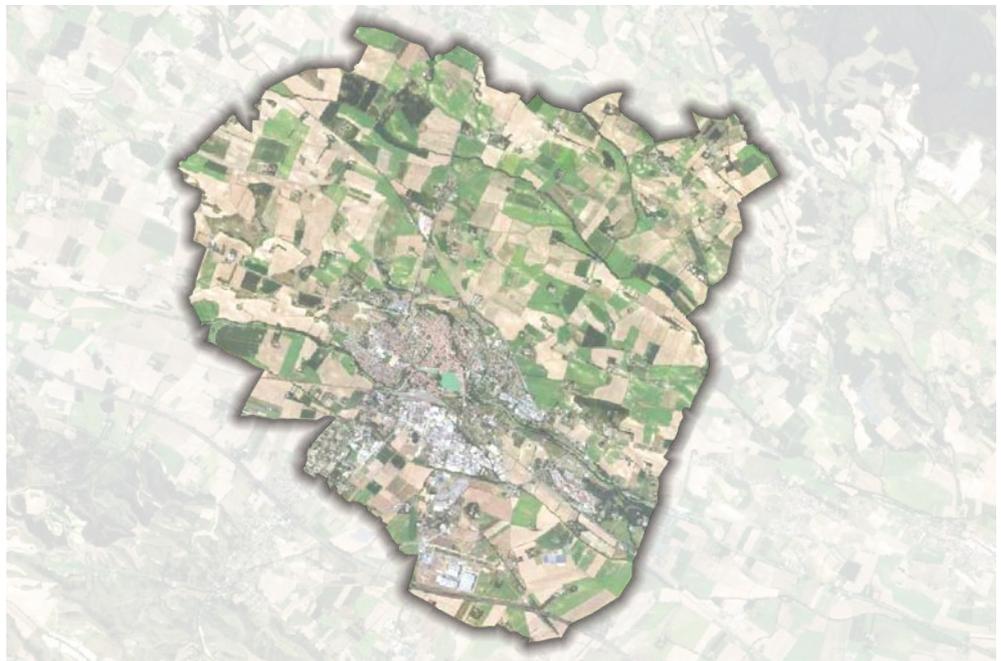
COMMUNE DE

**Castelnaudary**

**PLU**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Modification de droit commun n°3**



**ELABORATION  
PLU**

**Approuvé le :**

**24 janvier 2018**

**Modifications - Révisions allégées - Mises à jour**

Modification simplifiée n°1 approuvée le 15 avril 2019

Modification de droit commun n°2 approuvé le 28 mars 2023

Modification de droit commun n°3 prescrite par arrêté le 5 juillet 2024 et par arrêté modificatif le 11 juillet 2025

**VISA**

Date :

Le Maire,  
Patrick MAUGARD

**Éléments de paysage  
protégés et changements  
de destination**

**4.5**





**G2C Territoires**  
**Délégation Urbanisme Sud-Ouest**  
26 chemin de Fondeyre 31 200 TOULOUSE  
Tél : 05 61 73 70 50 / Fax : 05 61 73 70 59  
E-mail : toulouse@altereo.fr



# COMMUNE DE CASTELNAUDARY

## DEPARTEMENT DE L'AUDE

### PLAN LOCAL D'URBANISME

### PIECE 4.5 : REGLEMENT - ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES ET CHANGEMENTS DE DESTINATION

P.L.U. DE CASTELNAUDARY : PIECE 4.5 : ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES ET CHANGEMENTS DE DESTINATION	
ARRETE LE :	APPROUVE LE :
SIGNATURE ET CACHET DE LA MAIRIE :	

Éveilleur d'intelligences environnementales®

Aix-en-Provence - Arras - Bordeaux - Brive - Nantes - Nancy - Nouméa - Paris - Rouen- Toulouse - Hô-Chi-Minh-Ville – Rabat  
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966  
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.  
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation - © copyright Paris 2018 G2C ingénierie



## IDENTIFICATION DU DOCUMENT

<b>Titre du document</b>	<b>PLU de Castelnaudary</b> <i>Eléments de paysage protégés et changements de destination</i>
<b>Nom du fichier</b>	CASTELNAUDARY_PLU_ Eléments de paysage protégés_changements de destination
<b>Version</b>	Version du 6 février 2017
<b>Bureau d'études</b>	 <b>G2C environnement - Agence Sud-Ouest</b> 26 chemin de Fondeyre 31200 Toulouse Tél : 05 61 73 70 50 / Fax : 05 61 73 70 59 Courriel : toulouse@altereo.fr
<b>Rédacteurs</b>	<b>Marina Pinchinat-Loth</b> : éléments bâtis et paysagers, changements de destination
<b>Chef d'agence</b>	<b>Anthony Lherm</b>

**NB, afin de faciliter la lecture du présent document :**  
~~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.

## SOMMAIRE

<b>1. <del>ELEMENTS PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME</del> 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.....</b>	<b>4</b>
A) Eléments du patrimoine environnemental à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.....	4
B) Eléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.....	9
<b>2. LES BATIMENTS AUTORISES A CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME .....</b>	<b>10</b>

# 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) 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 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.

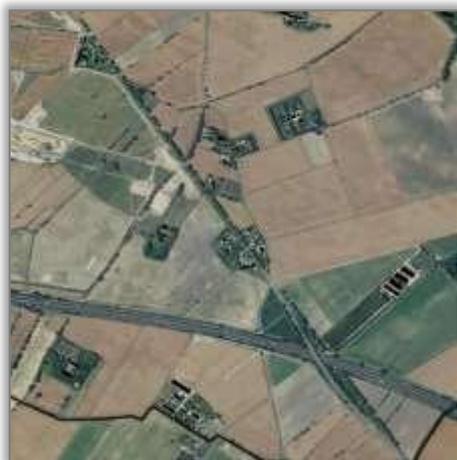
### ALIGNEMENTS DE PLATANES DE PART ET D'AUTRE DE LA RD623, AU SUD-EST DE LA COMMUNE

**Lieux-dits** : La Chaumière, La Paix et Saint-Pierre (route de Limoux).

**Parcelles concernées** : Section YZ, parcelles n°8, 10, 11, 12, 13, 14, 31, 42, 47 - Section ZE, parcelles n°6, 7, 8, 11, 45, 54, 57, 58 - Section ZH, parcelles N°35, 36, 39, 58, 59, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 78, 147, 173

**Zones du PLU concernées** : Aux2, Ap, A.

**Cause du classement** : les alignements d'arbres au bord des voies constituent un élément du patrimoine de Castelnaudary. Celui-ci est protégé au titre du PLU en raison de sa longueur, ainsi que de son rôle structurant, à la fois en termes d'entrée de ville mais également en termes de biodiversité.



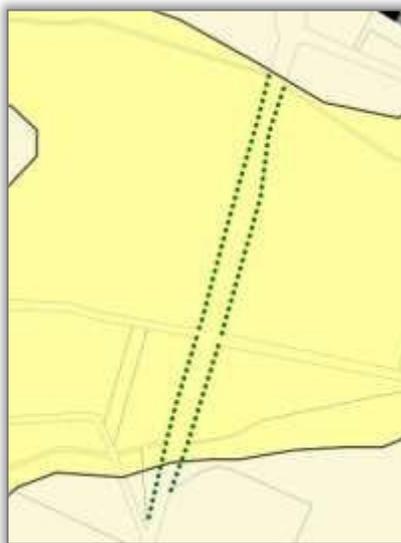
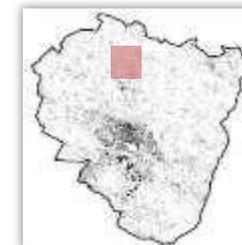
### ALIGNEMENT D'ARBRES DE HAUTE TIGE LE LONG DE LA RD624

**Lieux-dits** : Le Roubergou, La Mandre (route de Revel).

**Parcelles concernées** : Section YD, parcelles n°16, 19, 20 - Section ZS, parcelle n°4 - Section ZT, parcelles n°4, 35, 36.

**Zones du PLU concernées** : Ap, A.

**Cause du classement** : les alignements d'arbres au bord des voies constituent un élément du patrimoine de Castelnaudary. Celui-ci est protégé au titre du PLU en raison de sa localisation, en continuité du cours d'eau du Fresquel. Outre la préservation du paysage communal, son identification au titre des éléments de paysage à préserver joue un rôle de protection de la biodiversité du Fresquel et de ses abords, en complément du zonage Ap des abords du cours d'eau.



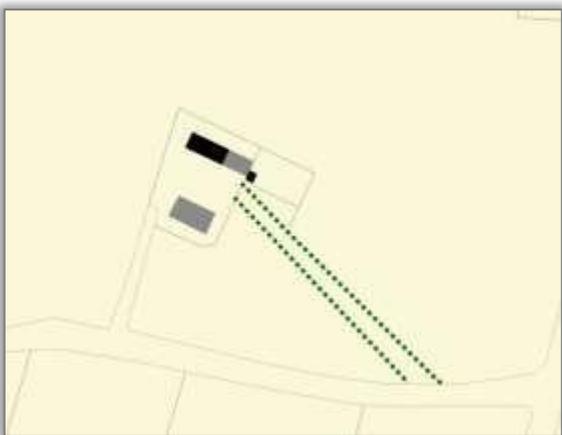
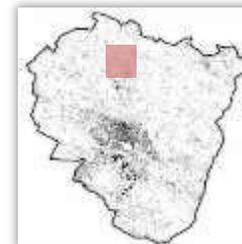
### ALIGNEMENT D'ARBRES DE QUALITE A L'ENTREE D'UN ANCIEN DOMAINE AGRICOLE, AU LIEU-DIT PLAISANCE

**Lieu-dit :** Plaisance (chemin privé de plaisance depuis la route de Souilhaneles).

**Parcelles concernées :** Section ZX, parcelles n°8, 38, 39, 40

**Zones du PLU concernées :** A.

**Cause du classement :** les alignements d'arbres au bord des chemins privés, menant à des anciens domaines agricoles constituent un élément du patrimoine paysager de Castelnaudary. Celui-ci est protégé au titre du PLU en raison de sa localisation (au sein de la plaine agricole), de sa conservation (densité des boisements) et du rôle qu'il joue pour la biodiversité locale (au sein des espaces agricoles cultivés).



<b>Éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU</b>
---

<b>Haies et plantations d'alignement identifiées</b>
--

Linéaire identifié	5,862 km
--------------------	----------

<b>Arbres remarquables</b>
----------------------------

Nombre d'identifications	4
--------------------------	---

<b>Ensembles boisés et bosquets</b>
-------------------------------------

Surface identifiée	1,6135 Ha
--------------------	-----------

<b>Zones humides, mares</b>
-----------------------------

Surface humide identifiée	0,092 Ha
---------------------------	----------

<b>Espaces naturels à protéger (Station d'Ophrys à forme d'araignée, etc )</b>
--

Surface identifiée	0.2118 Ha
--------------------	-----------

## **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)

### **REGLE GENERALE :**

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.

## 2. LES BATIMENTS AUTORISES A CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME

L'article ~~L.151-23~~ L.151.11 2° du Code de l'urbanisme stipule que, dans le cadre du PLU, « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : [...] désigner, [...], 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. ».

Conformément à l'article R.151-35, « dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, 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. »

### REGLES GENERALES

1 - Il y a un changement de destination lorsqu'il y a un passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes codifiées aux articles R.121-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations. Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Lorsqu'une construction relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

Rappelle de la liste destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R.151-27 et R.151-28 :

1° Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

2° Habitation

- Logement
- Hébergement

3° Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

2 - Le changement de destination est permis uniquement pour les constructions identifiées au règlement graphique du PLU. Sur la commune de Castelnaudary, les bâtiments pouvant changer de destination sont au nombre de ~~29~~52

**BATIMENTS 1, 2, 3 ET 4**

**Lieux-dits** : Le Président, Les Mouscaillous (les quatre écluses du chemin Saint-Roch, rue voie romaine)

**Parcelles concernées** : domaine public, Canal du Midi

**Zones du PLU concernées** : Npp1

**Cause du changement de destination** : ces bâtiments possèdent un potentiel touristique et culturel. Autoriser leur changement de destination permet d'exploiter leur localisation stratégique, à proximité immédiate du Canal et des quatre écluses. Il s'agit de valoriser le patrimoine chaurien en permettant le développement de nouvelles activités sur ce secteur. Le changement de destination de ces bâtiments est également motivé par leur valeur patrimoniale et leur caractère architectural remarquable.



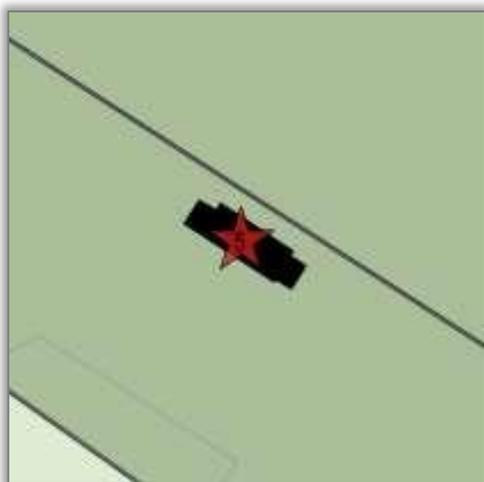
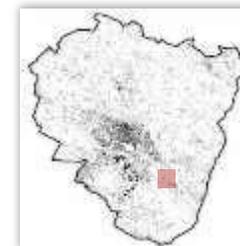
## BATIMENT 5

**Lieu-dit** : écluse de Gay (chemin Saint-Roch, à proximité de la RD6313)

**Parcelles concernées** : domaine public, Canal du Midi

**Zones du PLU concernées** : Npp1

**Cause du changement de destination** : ce bâtiment possède un potentiel touristique et culturel. Autoriser son changement de destination permet d'exploiter leur localisation stratégique, à proximité immédiate du Canal et de l'écluse de Gay. Il s'agit de valoriser le patrimoine chaurien en permettant le développement de nouvelles activités au sein de ce bâtiment. Le changement de destination de ce bâtiment est également motivé par sa valeur patrimoniale et son caractère architectural remarquable.



**BATIMENTS 6, 7, ET 8**

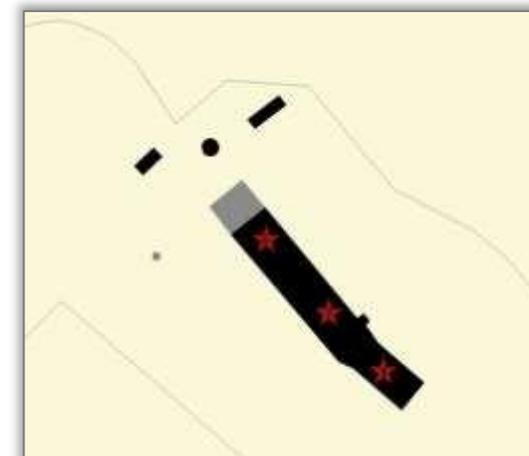
**Lieu-dit** : Saint-Jean des Plats (à proximité de la RD28, route de la Mandre)

**parcelles concernées** : section YM, parcelle n°13

**Zones du PLU concernées A**

**Cause du changement de destination** : ensemble bâti à vocation agricole dont le changement de destination permet la diversification de l'activité, à des fins d'hébergement touristique ou de développement de la vente directe.

[Avant M3]



**BATIMENTS 6, 7, 8, 49, 50 ET 51**

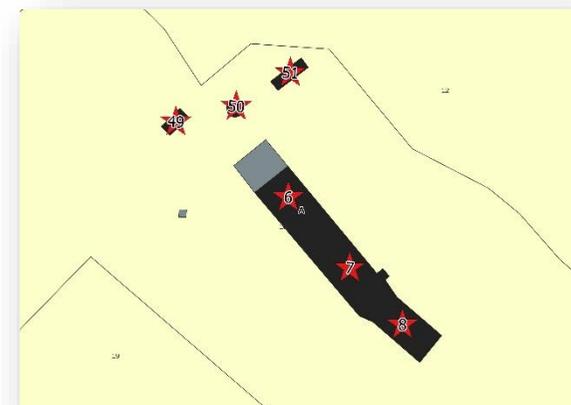
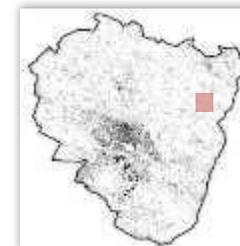
**Lieu-dit** : Saint-Jean des Plats (à proximité de la RD28, route de la Mandre)

**parcelles concernées** : section YM, parcelle n°13

**Zones du PLU concernées A**

**Cause du changement de destination** : ensemble bâti à vocation agricole dont le changement de destination permet la diversification de l'activité, à des fins d'hébergement touristique ou de développement de la vente directe.

[Après M3]

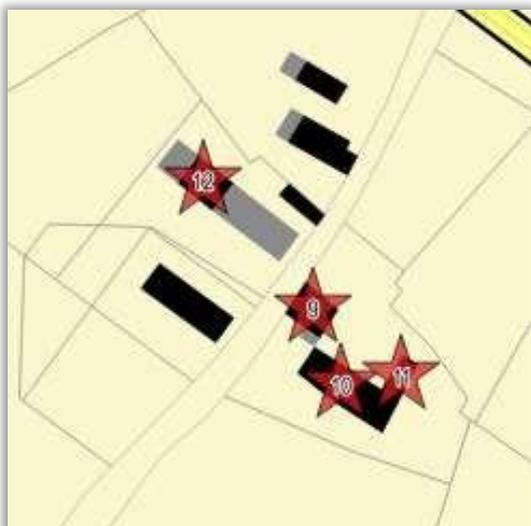
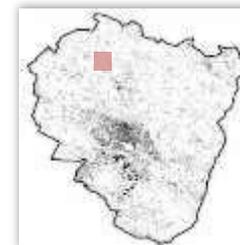


**Lieu-dit :** Les Loubats (chemin des Loubats)

**Parcelles concernées :** Bâtiments 9, 1 et 11 : section ZS, parcelle n°10 - Bâtiment 12 : section ZP, parcelle n°43

**Zones du PLU concernées A**

**Cause du changement de destination :** ensemble bâti à vocation agricole dont le changement de destination permet la diversification de l'activité, à des fins d'hébergement touristique ou de développement de la vente directe.



**BATIMENT 13**

**Lieu-dit :** Cucurou (proximité de la route de Souilhanel)

**Parcelles concernées :** Section ZW, parcelle n°144

**Zones du PLU concernées A**

**Cause du changement de destination :** bâti à vocation agricole dont le changement de destination permet la diversification de l'activité, à des fins d'hébergement touristique ou de développement de la vente directe.



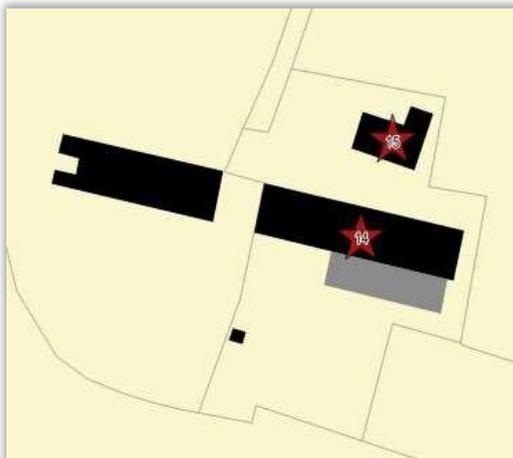
**BATIMENTS 14 ET 15**

**Lieu-dit :** Bonnétis (proximité du ruisseau du Tréboul)

**Parcelles concernées :** Section ZK, parcelle n°12

**Zones du PLU concernées A**

**Cause du changement de destination :** ensemble bâti à vocation agricole dont le changement de destination permet la diversification de l'activité, à des fins d'hébergement touristique ou de développement de la vente directe.



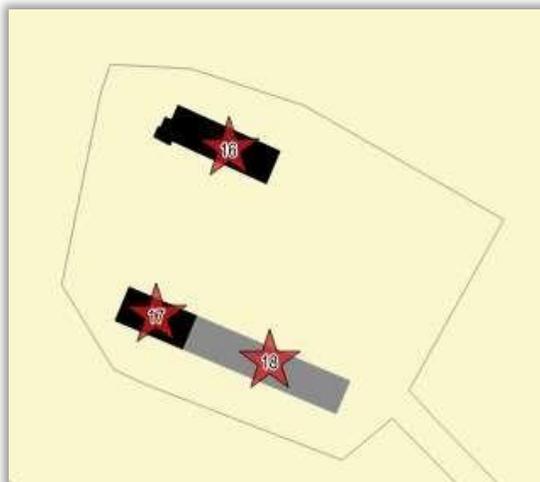
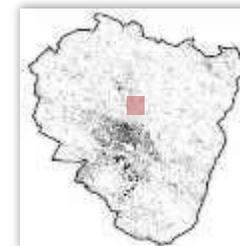
**BATIMENTS 16, 17 ET 18**

**Lieu-dit :** Queille

**Parcelles concernées :** Section YD, parcelle n°83

**Zones du PLU concernées A**

**Cause du changement de destination :** ensemble bâti à vocation agricole dont le changement de destination permet la diversification de l'activité, à des fins d'hébergement touristique ou de développement de la vente directe.



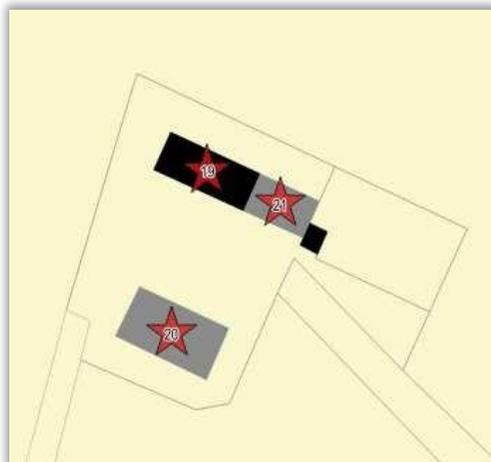
**BATIMENTS 19, 20 ET 21**

**Lieu-dit :** Plaisance (proximité de la route de Souilhanles)

**Parcelles concernées :** Section ZX, parcelle n°38

**Zones du PLU concernées A**

**Cause du changement de destination :** ensemble bâti à vocation agricole dont le changement de destination permet la diversification de l'activité, à des fins d'hébergement touristique ou de développement de la vente directe.



**BATIMENTS 23 ET 24**

**Lieu-dit :** Ramplou (proximité du chemin de Saint-Joseph)

**Parcelles concernées :** Section YN, parcelle n°36

**Zones du PLU concernées A**

**Cause du changement de destination :** ensemble bâti à vocation agricole dont le changement de destination permet la diversification de l'activité, à des fins d'hébergement touristique ou de développement de la vente directe.



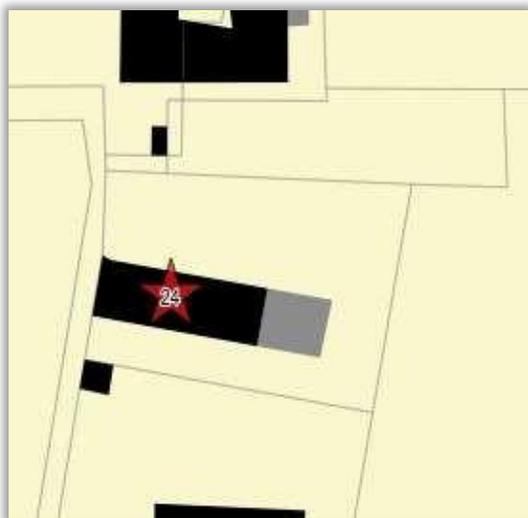
**BATIMENT 24**

**Lieu-dit** : Gervais (proximité de la route de Revel)

**Parcelles concernées** : Section ZY, parcelle n°53

**Zones du PLU concernées** A

**Cause du changement de destination** : bâti à vocation agricole dont le changement de destination permet la diversification de l'activité, à des fins d'hébergement touristique ou de développement de la vente directe.



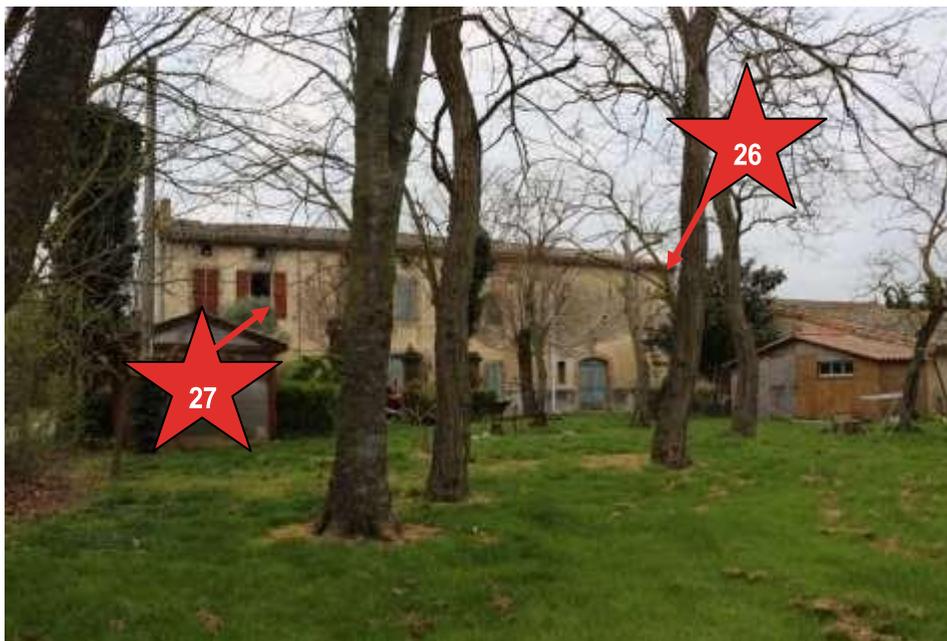
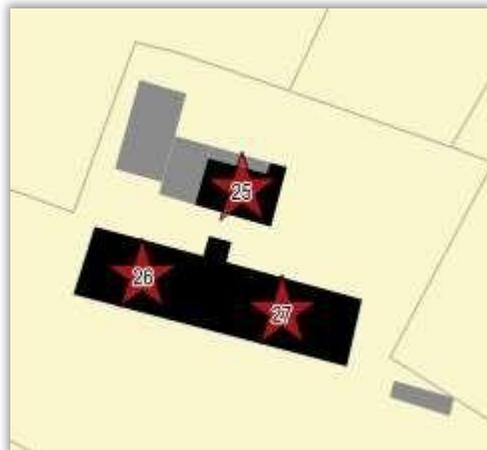
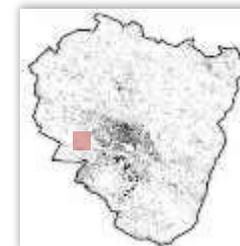
**BATIMENTS 25, 26 ET 27**

**Lieu-dit :** La Bourdette (proximité du ruisseau du Tréboul)

**Parcelles concernées :** Section ZK, parcelle n°14

**Zones du PLU concernées A**

**Cause du changement de destination :** ensemble bâti à vocation agricole dont le changement de destination permet la diversification de l'activité, à des fins d'hébergement touristique ou de développement de la vente directe.



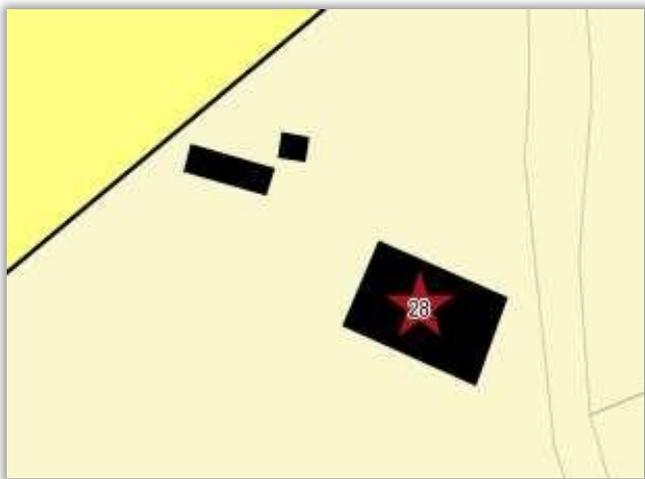
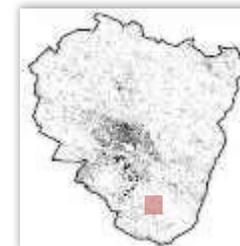
**BATIMENT 28**

**Lieu-dit :** La Paix (proximité de la route de Limoux, RD623, et de l'allée René Dumont ruisseau du Tréboul)

**Parcelles concernées :** Section YZ, parcelle n°48

**Zones du PLU concernées A**

**Cause du changement de destination :** bâti à vocation agricole dont le changement de destination permet la diversification de l'activité, à des fins d'hébergement touristique ou de développement de la vente directe.



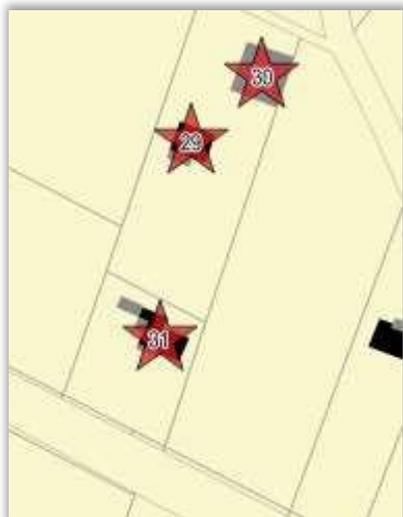
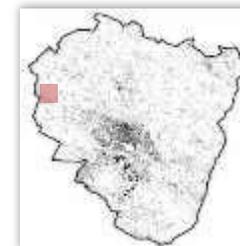
**BATIMENTS 29, 30 ET 31**

**Lieu-dit :** Le Moulin des Capitouls (chemin de Ricaud, proximité de la route de Toulouse, RD6113)

**Parcelles concernées :** bâtiments 29 et 30 : section ZM, parcelle n°105 - bâtiment 31 : section ZM, parcelle n°104.

**Zones du PLU concernées A**

**Cause du changement de destination :** bâtis dont le changement de destination permet le développement et la diversification de l'activité existante.



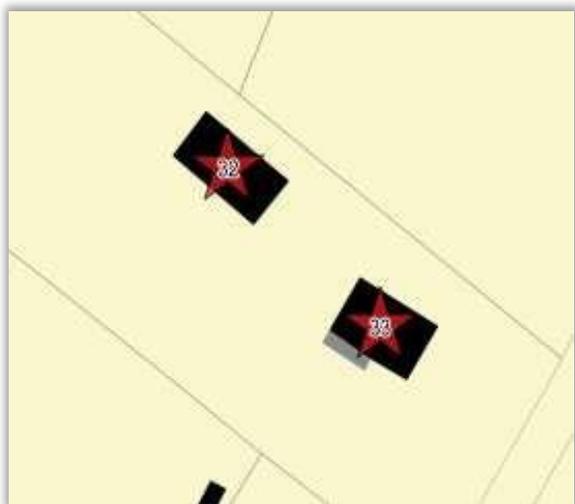
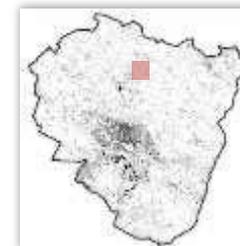
**BATIMENTS 32 ET 33**

**Lieu-dit :** Le Fitou (chemin de Notre-Dame)

**Parcelles concernées :** Section YD, parcelle n°73

**Zones du PLU concernées A**

**Cause du changement de destination :** bâtis à vocation d'habitation et d'édition de livres, dont le changement de destination permet le développement et la diversification de l'activité.



**BATIMENTS 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 ET 41**

**Lieu-dit** : Co de Lanis

**Parcelles concernées** : Section YR, parcelles n°14, 15, 16, 17, 124 et 203

**Zone du PLU concernée** : A

**Cause du changement de destination** : bâti à vocation agricole dont le changement de destination permet la diversification de l'activité, à des fins d'hébergement touristique ou de développement de la vente directe

[Après M3]



## **BATIMENT 42**

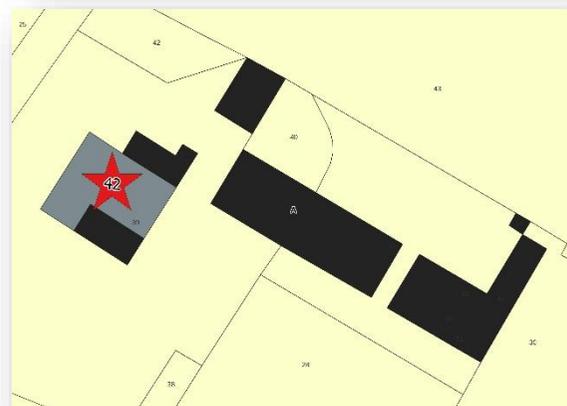
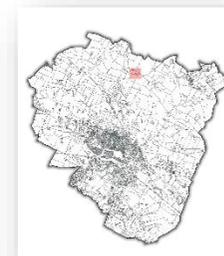
**Lieu-dit** : Les Loubatous

**Parcelles concernées** : Section YE, parcelle n°39

**Zone du PLU concernée** : A

**Cause du changement de destination** : bâti à vocation agricole dont le changement de destination permet la diversification de l'activité, à des fins d'hébergement touristique

[Après M3]



**BATIMENT 43, 44, 45, 46 ET 47**

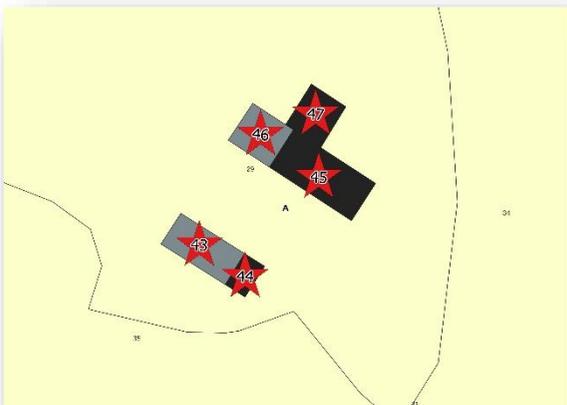
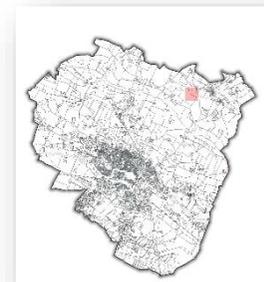
**Lieu-dit** : La Rouquette Haute

**Parcelles concernées** : Section YI, parcelle n°29

**Zone du PLU concernée** : A

**Cause du changement de destination** : bâti à vocation agricole dont le changement de destination permet la diversification de l'activité, à des fins d'hébergement touristique

[Après M3]



### BATIMENT 48

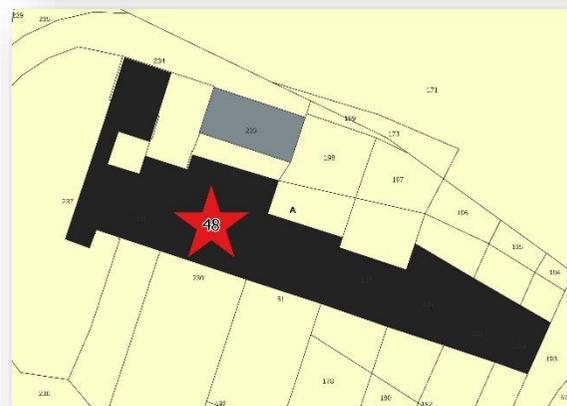
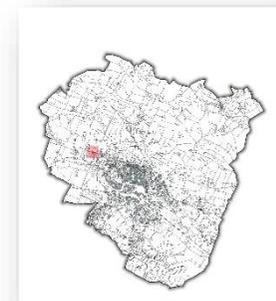
Lieu-dit : Baissière

Parcelles concernées : Section ZW, parcelle n°230

Zone du PLU concernée : A

Cause du changement de destination : bâti à vocation agricole dont le changement de destination permet la diversification de l'activité, à des fins d'hébergement touristique

[Après M3]



## BATIMENT 52

**Lieu-dit** : Notre Dame

**Parcelles concernées** : Section YD, parcelle n°75

**Zone du PLU concernée** : A

**Cause du changement de destination** : bâti à vocation agricole dont le changement de destination permet la diversification de l'activité, à des fins d'hébergement touristique

[Après M3]

