

DEPARTEMENT
DE L'AUDE

ARRONDISSEMENT
DE CARCASSONNE

REPUBLIQUE FRANCAISE N° 2026-11
LIBERTE – EGALITE – FRATERNITE

COMMUNE DE CASTELNAUDARY

Matière :
URBANISME

Sous matière :
DOCUMENT
D'URBANISME

**OBJET : DECISION
DE NON-
REALISATION
D'UNE
EVALUATION
ENVIRONNEMENTA
LE ET
APPROBATION DE
LA MODIFICATION
DE DROIT COMMUN
N°3 DU PLAN
LOCAL DE
L'URBANISME**

LE NOMBRE DE CONSEILLERS
MUNICIPAUX EN SERVICE EST
DE 33

RENDU
EXECUTOIRE

CONVOCATION
CONSEIL EN DATE
DU : 20 JANVIER
2026

AFFICHAGE EN
DATE
DU : 20 JANVIER
2026

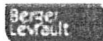
PUBLICATION DE LA
PRESENTE EN DATE
DU

Envoyé en préfecture le 29/01/2026

Reçu en préfecture le 29/01/2026

Publié le 29 JAN. 2026

ID : 011-211100763-20260126-DB202611-DE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Conseil Municipal du lundi 26 janvier 2026
Le Conseil Municipal de la commune de Castelnaudary
légalement convoqué s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses
séances, sous la présidence de Monsieur Patrick MAUGARD,
Maire

Présents : Patrick MAUGARD, Philippe GREFFIER, Hélène
GIRAL, François DEMANGEOT, Bernard GRIMAUD, Nicole
CATHALA - LEGUEVAQUES, Philippe GUIRAUD, Priscillia
GRANIER, Giovanni ZAMAI, Marie-Claude BOURREL, Denis
BOUILLEUX, Sabine CHABERT, Michel RATABOUIL, Chantal
BARTHES, Agnès SOULIER, Bruno PERLES, Audrey GAIANI,
Thierry ROSSICH, Zohra KUFEL, Gérard MONDRAGON,
Christian WINTERHALTER, Nadia IMEDJADJ.

Formant la majorité des membres en exercice

Procurations :

Jacqueline RATABOUIL donne pouvoir à Nicole CATHALA -
LEGUEVAQUES,

Jean-François VERONIN-MASET donne pouvoir à Philippe
GUIRAUD,

Brigitte BATIGNE donne pouvoir à Priscillia GRANIER,

Élisabeth ESCAFRE donne pouvoir à Hélène GIRAL,

Régine SURRE donne pouvoir à Marie-Claude BOURREL,

Javier DE LA CASA donne pouvoir à Sabine CHABERT,

Nicolas ASENSIO-VERGNES donne pouvoir à Michel
RATABOUIL,

Delphine SANTINI donne pouvoir à Audrey GAIANI,

Béranger SERRES donne pouvoir à Philippe GREFFIER.

Absents : Karole CAFFIER, Adrien ROUZAUD.

Secrétaire : Audrey GAIANI.

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal le projet de modification de droit commun n°3
du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ayant pour objet :

➤ **Evolutions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),** pour
permettre :

○ D'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 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 ». Cela passera par :

▪ La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dite « Narcissou – Donadéry » 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 :

-Pour tenir compte de l'analyse globale évoquée ci-dessus (y compris paysagère et environnementale), ainsi que des évolutions requises pour répondre aux besoins en matière d'équipements publics sur ce site, en cohérence avec la suppression des emplacements réservés n°2 et 3 mise en œuvre dans le cadre de la modification de droit commun n°2 ;

-Cette évolution permettra aussi de corriger une erreur matérielle présente dans le règlement graphique en vigueur : la numérotation des emplacements réservés n°2 et n°3 y figurant toujours, alors que leur suppression a été actée lors la procédure de modification n°2 ;

-Une mise en cohérence du règlement graphique et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, en tenant compte des constructions existantes. Cela se traduira notamment par l'extension de la zone U2, au droit des constructions existantes et par une adaptation de l'OAP en conséquence.

○ De modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Méric en Matto, visant à :

▪ 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**, pour permettre 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 code de l'urbanisme, feront également l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, relative au bâti patrimonial à protéger. L'identification de ce bâti au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme sera assortie de prescriptions définies dans le règlement écrit ;

○ Procéder à la correction d'erreurs matérielles, faisant notamment suite à la Modification de droit commun n°2, laquelle avait pour objet la suppression d'emplacements réservés. Par erreur, l'Emplacement Réservé n°37 est représenté sur le règlement graphique avec le numéro 36, sur les plans « Nord » et « Sud » ;

○ Au droit de l'OAP Narcissou, ajuster les secteurs U2 et AU3 en cohérence avec les constructions existantes.

➤ **Modifications du règlement écrit, afin de :**

- Préciser les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, concernant le secteur U2, secteur pavillonnaire, lequel ne présente pas d'enjeux patrimoniaux. Par conséquent, il est proposé de ne pas réglementer les menuiseries en secteur U2 ;
- Reconsidérer les rues ou espaces publics, au droit desquels serait admis le changement de destination d'un ancien commerce en logement. Rappelons que tout changement de destination d'un local commercial est interdit en secteur U1. Cette évolution s'avère indispensable afin de favoriser le réinvestissement des immeubles du centre-ancien et d'adapter la préservation des cellules commerciales, uniquement au droit des rues ou espaces publics stratégiques en matière de commerces et services. Cette évolution du règlement écrit pourra, le cas échéant, être accompagnée d'une évolution du règlement graphique ;
- Revoir la rédaction du règlement relative aux changements de destination admis en zones agricoles et naturelles, laquelle stipule notamment des références réglementaires erronées (L151.35, au lieu de L151.11 du Code de l'Urbanisme) ;
- Compléter la rédaction du règlement, et notamment son annexe 4.5 – Règlement – Eléments de paysage protégés et changements de destination, afin de définir les prescriptions accompagnant l'identification du patrimoine bâti au titre de l'article L.151.19 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 compléter les prescriptions accompagnant l'identification du patrimoine écologique au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme ;
- En accompagnement de l'évolution apportée 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.

Vu le Code de l'Urbanisme et, notamment, ses articles L.153-36 et suivants, L.153-41 et suivants ;

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

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 15 avril 2019 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

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

Vu l'arrêté du Maire n° 2024 R 0386 en date du 5 juillet 2024, prescrivant la modification de droit commun n°3 du Plan Local de l'Urbanisme ;

Vu l'arrêté du Maire modificatif n° 2025 R 0431 en date du 11 juillet 2025, prescrivant la modification de droit commun n°3 du Plan Local de l'Urbanisme, modifiant la prescription établie par l'arrêté n°2024 R 0386 du 5 juillet 2024 ;

Vu la décision de l'autorité environnementale du 20 août 2025 dispensant la modification de droit commun n°3 d'une évaluation environnementale ;

Vu les pièces du dossier de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Castelnaudary, soumis à l'enquête publique, dont les avis émis par les personnes publiques associées consultées et la décision de dispense d'évaluation environnementale ;

Vu les avis émis par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), le Conseil Départemental de l'Aude, le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays Lauragais, la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois et le Réseau de Transport d'Electricité (RTE) ;

Vu le mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées reçus dans le cadre de la consultation liée à la modification de droit commun n°3 du PLU de Castelnaudary, lequel a été versé au dossier d'enquête publique ;

Vu la décision n°E25000131 / 34 en date du 12 septembre 2025 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier, désignant Monsieur Christian BELONDRADE, en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Michel BLAZIN, en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Vu l'arrêté du Maire N° 2025 R 00672 du 10 octobre 2025, soumettant à enquête publique (tenue du mercredi 5 novembre 2025 à 8h30 au vendredi 21 novembre 2025 à 17h00), le projet de modification de droit commun n°3. Cet arrêté a fait l'objet de publication dans deux journaux de la presse locale, sur le site internet de la commune, ainsi qu'affiché à la mairie de la commune de Castelnaudary ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur du 11 décembre 2025 portant un avis favorable sur le projet de modification de droit commun n°3 du PLU ;

Considérant que l'autorité environnementale a dispensé le projet de modification de droit commun n°3 d'une évaluation environnementale ;

Considérant que les avis des Personnes Publiques Associées ont fait l'objet d'une analyse et qu'une réponse détaillée a été formulée pour ceux qui le nécessitaient. Ces réponses ont été versées au dossier d'enquête. Les ajustements apportés au dossier ne génèrent que des modifications mineures avant l'approbation :

- Le rapport de présentation précise la part de logements sociaux dans la production de logements estimée sur la période 2018-2040.
- Le règlement graphique a été mis en cohérence avec l'OAP Narcissou-Donadéry, concernant les ensembles boisés à préserver.
- Le rapport de compatibilité avec le PGRI (Plan de Gestion du Risque d'Inondation) est exposé.

Considérant que le commissaire enquêteur a donné un avis favorable sur le projet et que l'enquête publique s'est uniquement traduite par des compléments apportés à l'identification des bâtiments susceptibles de faire l'objet de changement de destination sur les domaines de « Faure » et de « Saint Andrieu » ;

Considérant que le projet est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, comme démontré dans le rapport de présentation ;

Considérant que la modification de droit commun n°3 du PLU, telle que présentée à l'assemblée, est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'avis favorable de la Commission Communale Aménagement du Territoire Communal, Habitat, Travaux Enseignement Supérieur, en date du 23 janvier 2026.

LE CONSEIL MUNICIPAL APRES AVOIR DELIBERE

APPROUVE le dossier de modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme tel que présenté à la présente ;

DECIDE de la non réalisation de l'étude environnementale dans le cadre de la présente procédure, conformément à l'avis conforme de dispense d'évaluation environnementale formulé par l'autorité environnementale ;

L'AUTORISE à poursuivre l'exécution de la présente délibération.

PRECISE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et d'une publication au recueil des actes administratifs. Mention de cet affichage, sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

PRECISE que la présente délibération et le dossier de modification seront en outre publiés sur le portail national de l'urbanisme conformément à l'article R153-22 du Code de l'Urbanisme.


PRECISE que le dossier de modification du PLU n°3 approuvé sera tenu à la disposition du public au service urbanisme de la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la Commune.

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an ci-dessus et ont les membres présents signé au registre.

Pour extrait conforme au registre.

La convocation du Conseil Municipal et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés à la porte de la Mairie conformément aux articles R2121-7 du CGCT et L2121-25 du CGCT.

Ampliation faite le 29 JAN. 2026
Certifiée exécutoire par réception en Préfecture le 29 JAN. 2026
Par publication le 29 JAN. 2026
Par délégation, Le Directeur Général des Services  Nicolas NAYRAL

Castelnaudary, le 26 Janvier 2026

Le Maire,


Patrick MAUGARD

