

PREFECTURE DE L'AUDE

COMMUNE DE

Castelnaudary

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification de droit commun n°3



DDTM 11 - PREFET

10 FEV. 2026

Contrôle de légalité

**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 approuvée le 28 mars 2023

Modification de droit commun n°3 approuvée le 26 janvier 2026

VISA

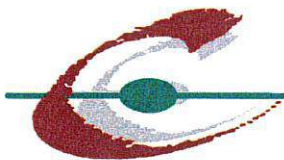
Date : 27 janvier 2026

Le Maire,
Patrick MAUGARD



Pièces administratives

0.1



ARRETE N° 2024 R 0386
prescrivant la modification de droit commun n°3 du Plan Local de l'Urbanisme
de la commune de Castelnaudary

LE MAIRE

Objet : Prescription de la modification de droit commun n°3 du PLU de la commune de Castelnaudary, ayant pour objectifs des évolutions du règlement écrit et graphique, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et une mise à jour des annexes.

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 (PLU) ;

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 (PLU) ;

Vu les articles L.153.36 et suivants, L.153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.

CONSIDERANT que le PLU de Castelnaudary nécessite la mise en œuvre d'évolutions, pouvant être menées à bien par le biais d'une Modification de Droit Commun, dite modification de droit commun n°3 du PLU de Castelnaudary. Les objets de cette modification sont les suivants :

- Evolutions 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, 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, 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, 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.
 - 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 ;

- 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, et notamment les emplacements réservés n°36 et 37, lesquels ont par erreur été maintenus sur le règlement graphique ;
- Modifications du règlement écrit, afin 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) ;
 - 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)
- Mise à jour des annexes, notamment concernant le schéma d'assainissement et le règlement local de publicité.

CONSIDÉRANT que ces évolutions du PLU n'ont pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) ; de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ; de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que ces évolutions du PLU n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que ces évolutions du PLU pourraient avoir pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que ces évolutions du PLU entrent dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

CONSIDÉRANT qu'en l'état du projet, ces évolutions du PLU feront l'objet d'une analyse environnementale fine ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Le projet de modification de droit commun n°3 a pour objectif les modifications suivantes :

- **Evolutions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**
 - Création d'une OAP, notamment au droit de la servitude de projet « Narcissou », afin de définir les principes d'aménagement qui découleront de l'étude évoquée ci-dessus ;
 - Modification de l'OAP dite Narcissou afin de tenir compte de l'analyse globale évoquée ci-dessus, 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.
 - Modification de l'OAP Méric en Matto, afin de :
 - corriger des erreurs matérielles d'affichage sur l'OAP en vigueur
 - 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,**
 - Complètement de l'identification de bâtiments situés en zones agricoles et naturelles pour en autoriser le changement de destination ;
 - 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, et notamment les emplacements réservés n°36 et 37, lesquels ont par erreur été maintenus sur le règlement graphique ;
- **Modifications du règlement écrit :**
 - 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) ;
 - Reconsidérer les rues ou espaces publics, au droit desquels serait admis le changement de destination d'un ancien commerce en logement ;
 - 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)
- **Mise à jour des annexes,** notamment concernant le schéma d'assainissement et le règlement local de publicité.

ARTICLE 2 : Conformément à l'article R.104.12 du Code de l'Urbanisme, le projet fera l'objet d'un examen au cas par cas par la personne publique responsable, afin de confirmer l'absence d'incidences notables sur l'environnement.

ARTICLE 3 : Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet sera notifié au Préfet et aux personnes Publiques Associés (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique.

ARTICLE 4 : Le projet de modification de droit commun n°3, l'exposé de ses motifs, la décision prise après examen au cas par cas par l'autorité environnementale, et le cas échéant, les avis émis par le Préfet et les PPA seront mis à disposition du public pendant l'enquête publique. Un avis sera publié dans la presse au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête publique, ainsi que pendant les huit premiers jours de l'enquête publique.

ARTICLE 5 : 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 du conseil municipal.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté sera affiché en Mairie pendant une durée de un (1) mois et fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

ARTICLE 7 : Copie du présent arrêté est adressé à Monsieur le Préfet de l'Aude.

Castelnaudary, le 5 juillet 2024

Certifiée exécutoire
Par réception en Préfecture
Le : 08 JUL. 2024
Et par la publication
Le : 08 JUL. 2024
Et par notification
Le : 09 JUL. 2024



Le Maire

Patrick MAUGARD

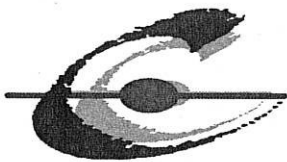
Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Publié le 08 JUL. 2024

ID : 011-211100763-20240705-A2024386U-AR





DEPARTEMENT DE L'AUDE

Ville de Castelnaudary

DIRECTION URBANISME

ARRETE MODIFICATIF N° 2025 R 0431
prescrivant la modification de droit commun n°3 du Plan Local de l'Urbanisme
de la commune de Castelnaudary

LE MAIRE

Objet : Prescription de la modification de droit commun n°3 du PLU de la commune de Castelnaudary, ayant pour objectifs des évolutions du règlement écrit et graphique, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et une mise à jour des annexes, modifiant la prescription établie par l'arrêté N°2024 R 0386 en date du 5 juillet 2024.

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 (PLU) ;

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 (PLU) ;

Vu l'arrêté n°2024 R 0386 en date du 05 juillet 2024, prescrivant la modification de droit commun n°3 du Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Castelnaudary ;

Vu les articles L.153.36 et suivants, L.153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.

CONSIDERANT que le PLU de Castelnaudary nécessite la mise en œuvre d'évolutions, pouvant être menées à bien par le biais d'une Modification de Droit Commun, dite modification de droit commun n°3 du PLU de Castelnaudary. Les objets de cette modification sont les suivants ; les objets en gras et en italique sont modifiés ou complétés par le présent arrêté modificatif :

- Evolutions 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, 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. Cela passera par
 - La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dite « *Narcissou – Donadery* », 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 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 numération 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 ;

- 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 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 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 ;***
- 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***

CONSIDÉRANT que ces évolutions du PLU n'ont pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD) ; de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ; de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que ces évolutions du PLU n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que ces évolutions du PLU pourraient avoir pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que ces évolutions du PLU entrent dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

CONSIDÉRANT qu'en l'état du projet, ces évolutions du PLU feront l'objet d'une analyse environnementale fine ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Le présent arrêté modifie l'arrêté n° 2024 R 0386 du 5 juillet 2024 ; le projet de modification de droit commun n°3 a pour objectif les modifications suivantes :

- **Evolutions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**
 - *Création d'une OAP, dite « Narcissou – Donadéry », notamment au droit de la servitude de projet « Narcissou », afin de définir les principes d'aménagement du futur quartier ;*
 - Modification de l'OAP dite Narcissou afin de tenir compte de l'analyse globale évoquée ci-dessus, 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 ; *de procéder à une mise en cohérence du règlement graphique et de l'OAP avec les constructions existantes et de tenir compte du diagnostic environnemental mené à l'échelle du quartier « Narcissou » ;*
 - Modification de l'OAP Méric en Matto, afin de :
 - corriger des erreurs matérielles d'affichage sur l'OAP en vigueur
 - 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,**
 - Complément de l'identification de bâtiments situés en zones agricoles et naturelles pour en autoriser le changement de destination *au titre de l'article L.151.11.2° du CU ; doublée d'une identification au titre du L.151.19 du CU pour l'ensemble du bâti patrimonial ainsi identifié ;*
 - *Corriger les erreurs matérielles présentes dans le règlement graphique en vigueur :*
 - *les numéros d'identification des emplacements réservés n°2 et n°3 apparaissent toujours, alors que leur suppression a été actée lors la procédure de modification n°2 ;*
 - *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 :**
 - *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 ;

- 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, et de compléter les prescriptions accompagnant l'identification du patrimoine écologique au titre de l'article L151.23 du CU ;*
- *Revoir l'article AUx3 afin d'autoriser 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*

ARTICLE 2 : Conformément à l'article R.104.12 du Code de l'Urbanisme, le projet fera l'objet d'un examen au cas par cas par la personne publique responsable, afin de confirmer l'absence d'incidences notables sur l'environnement.

ARTICLE 3 : Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet sera notifié au Préfet et aux personnes Publiques Associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique.

ARTICLE 4 : Le projet de modification de droit commun n°3, l'exposé de ses motifs, la décision prise après examen au cas par cas par l'autorité environnementale, et le cas échéant, les avis émis par le Préfet et les PPA seront mis à disposition du public pendant l'enquête publique. Un avis sera publié dans la presse au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête publique, ainsi que pendant les huit premiers jours de l'enquête publique.

ARTICLE 5 : 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 du conseil municipal.

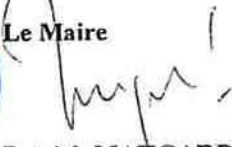
ARTICLE 6 : Le présent arrêté sera affiché en Mairie pendant une durée de un (1) mois et fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

ARTICLE 7 : Copie du présent arrêté est adressé à Monsieur le Préfet de l'Aude.

Certifiée exécutoire
 Par réception en Préfecture
 Le : **15 JUIL. 2025**
 Et par la publication
 Le : **16 JUIL. 2025**
 Et par notification
 Le : **25 JUIL. 2025**

Castelnaudary, le 11 juillet 2025

 **Le Maire**


Patrick MAUGARD

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le **16 JUIL. 2025**



ID : 011-211100763-20250711-A20250431DAFU-AR

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

**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, Préscillia
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-MASSET donne pouvoir à Philippe
GUIRAUD,
Brigitte BATIGNE donne pouvoir à Préscillia 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.

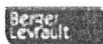
Secrétaire : Audrey GAIANI.

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



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 – Éléments 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 – Éléments 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 BELONDRADÉ, 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.

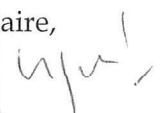
Pour extrait conforme au registre.

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

