

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

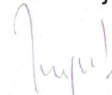
Modification simplifiée n°1 approuvée le 15 avril 2019

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

**Avis des personnes
publiques associées - reçus**

0.2.1



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

**Avis conforme
de dispense d'évaluation environnementale,
rendu en application de l'article R. 104-35 du Code de l'urbanisme,
sur le projet de modification n°3 du PLU de la commune de
Castelnaudary (Aude)**

N°Saisine : 2025-015112

N°MRAe : 2025ACO121

Avis émis le 20 août 2025

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du Code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 21 septembre 2020, 24 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 septembre 2022, 19 juillet 2023, 4 septembre 2023, 1^{er} janvier 2024, 29 août 2024 et 25 novembre 2024 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2025 - 015112 ;**
- **modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Castelnaudary (Aude) ;**
- **déposée par la commune de Castelnaudary ;**
- **reçue le 25 juillet 2025 ;**

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis conforme qui suit :

Article 1^{er}

Le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Castelnaudary (Aude), objet de la demande n°2025 - 015112, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Article 2

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Cet avis a été adopté par délégation par Stéphane PELAT conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022). Ce dernier atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.



Carcassonne le 4 septembre 2025

DGA TRANSITION ECOLOGIQUE ET MOBILITES
Direction du développement, de l'environnement
et des territoires

Service environnement et agriculture

Tél : 04.68.11.66.32
urbanisme@aude.fr

Monsieur le Maire
MAIRIE
22 COURS DE REPUBLIQUE
11491 CASTELNAUDARY

Objet : Modification de droit commun N°3 de votre PLU

Vos réf. : Votre courrier du 11 juillet 2025

Monsieur le Maire,

Vous m'avez adressé le 11 juillet dernier, pour avis, le projet de modification de votre PLU, et je vous en remercie.

J'ai l'honneur de vous informer que l'examen des documents par les services du Département de l'Aude appelle les remarques suivantes notamment :

✓ **Au titre du Domaine Public Routier Départemental :**

Objet : Modification du Plan Local d'Urbanisme de CASTELNAUDARY
Avis sur document

N/Réf. : 2025/URBA/CASTELNAUDARY

Objet de la procédure :

☐ Ouverture à l'urbanisation.

☒ Modification du règlement.

Article AUx3

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.

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

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 ;

Mobilité et accès

Aucun nouvel accès ne sera autorisé depuis la RD 6313

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Site d'En Matto

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 autorisé à conditions d'une absence de cisaillement de flux.

☐ Modification du zonage.

☐ Modification ER.

☒ Correction d'une erreur matérielle :

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.

☐ Autres :

Les incidences du projet sur le réseau routier départemental :

RD concernée(s) : RD 6, 623 et 33

Incidences : L'accès proposé pour la desserte de l'OAP d'En Matto n'aura pas d'incidences néfastes sur la circulation, étant donné que l'accès ne permet pas le cisaillement de la voirie départementale, sera en sens unique, la sortie du site étant reliée au giratoire existant.

Amélioration de la situation :

Dégradation de la situation :

Les emplacements réservés.

Les prescriptions particulières.

OAP « économiques »

Prescriptions communes :

Les ouvrages de collecte des ordures ménagères devront être déconnectés du domaine public routier départemental, évitant ainsi tout stationnement d'engin de collecte sur la voirie départementale et toute dissémination de déchets dans l'emprise des dépendances.

Les projets ne doivent pas aggraver l'écoulement des eaux pluviales dans le fossé dû à l'imperméabilisation des sols.

Les dessertes des projets devront être présentées en amont aux services du Département de l'Aude permettant la délivrance d'une permission de voirie.

Site d'En Matto :

L'aménagement d'un ralentissement/carrefour sécurisé devra être présenté en amont aux services du Département de l'Aude.

Sites de Meric et Narcissou/Donadery :

Les accès depuis les RD 623 et 33 devront être soumis au Département de l'Aude.

La desserte du site de Meric peut présenter un caractère accidentogène au regard du manque de visibilité relevé au droit des carrefours proposés. Le raccordement sur les giratoires existants doit être privilégié pour l'accès à ce site.

☒ La Division Territoriale a été consultée sur le projet d'aménagement :

Avis de la DT : Avis favorable, sous réserve du respect des prescriptions énoncées.

✓ Au titre de l'unité Hydraulique / GEMAPI :

Rapport de présentation, § « *Compatibilité avec les normes supra-communales s'appliquant sur la commune* » : il n'est pas fait mention du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Rhône Méditerranée 2022-2027, avec lequel, à l'instar du SDAGE, la modification n°3 de droit commun doit être compatible

Gestion des eaux pluviales : les aménagements proposés ne doivent pas, par leurs rejets pluviaux, aggraver (érosion, inondation) la situation des infrastructures départementales, comparativement à l'état initial, et ce jusqu'à des occurrences de pluie *a minima* centennales.

✓ Au titre de la cellule Eau potable et Assainissement

Pas d'observation à formuler sur les volets Eau potable et Assainissement.

Je vous sollicite également par la présente afin que vous me fassiez parvenir, sur support numérique et/ou papier, un exemplaire de votre PLU dès que votre document d'urbanisme sera opposable.

Restant à votre disposition pour de plus amples renseignements, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma respectueuse considération.

Alexandre NOËL

Pour la Présidente et par délégation,
Le Directeur du développement, de
l'Environnement et des Territoires



En application d'une délégation du Comité Syndical

Séance du : 11 septembre 2025

B011_2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 11 septembre 2025, à 17 h

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 04 septembre 2025, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans les locaux du PETR du Pays Lauragais, sous la présidence de M. HEBRARD Gilbert.

Mme Karine NAVARRO est désignée comme secrétaire de séance.

Étaient présents :

HEBRARD Gilbert
ADROIT Sophie
ASENSIO Brice
BODIN Pierre
BONDOUY Guy
DEMANGEOT François
MARECHAL Martine
MIR Virginie
NACCACHE Nathalie
NAVARRO Karine
PETIT Jean-Marie
PORTET Christian
SERRANO Serge
SIORAT Florence

Excusés :

GRAFFEUILLE-ROUDET Valérie
HOURQUET Laurent
FABRE Christian

En exercice : 26

Présents : 14

Nombre de votants : 14

Objet : Avis général sur la modification n°3 du P.L.U. de Castelnaudary

Vu les statuts du PETR et notamment ses compétences en matière de projet de territoire et en lien avec le Schéma de Cohérence Territoriale,

Vu la délibération n°25/2020 du 31 août 2020 donnant délégation au Bureau de la faculté d'émettre des avis sur les documents et opérations d'aménagement devant être compatibles avec le SCOT, mentionnés aux articles L.122-1 et R.122-5 du Code de l'Urbanisme,

Vu les articles L.132-7 et L.132-9, L.132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme précisant les conditions d'associations des Personnes Publiques Associées lors de l'élaboration et de l'évolution des documents d'urbanisme,

Vu la l'arrêté du Maire de la commune de Castelnaudary engageant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme en date du 08 juillet 2025,

Considérant que la prescription n°77 du DOO dispose que Castelnaudary, en tant que centralité sectorielle, doit atteindre, *a minima*, 20% de production de logements sociaux, objectif par ailleurs repris dans le PADD du PLU de Castelnaudary approuvé en 2018 ;

Considérant que cet objectif n'a pas été repris dans les documents à portée réglementaire du PLU et que la présente modification ne change rien sur ce point, le rapport de présentation de la modification rappelant simplement quels secteurs ont été identifiés par le PADD pour développer le logement social, notamment le quartier des Vallons du Griffoul, et précisant que la création de logement social reste une option pour le secteur de Narcissou/Donadéry ;

Considérant que la prescription n°87 du DOO dispose que Castelnaudary, en tant que centralité sectorielle, doit atteindre, pour les opérations nouvelles, une densité brute moyenne comprise entre 25 et 40 logements par hectare (et ce sur la durée de vie du SCOT, donc jusqu'en 2030) ;

Considérant que la recommandation n°36 du DOO invite les collectivités à tendre, au fur et à mesure que l'horizon de 2030 se rapproche, vers la fourchette haute de densité prescrite ;

Considérant que la présente modification fixe un objectif de densité de 25 logements/ha à l'OAP Narcissou/Donadéry ;

Après débats hors présence de François Demangeot, membre du Conseil Municipal de Castelnaudary, le Bureau Syndical, Ouï l'exposé de Monsieur le Président, Après en avoir délibéré, DECIDE, à l'unanimité, moins abstention de François Demangeot, de :

1°) – **RENDRE** un avis favorable assorti des recommandations suivantes :

Recommandations :

Il conviendrait :

- que le rapport de présentation précise quelle est la part du logement social dans la production de logements estimée sur la période 2018-2030, soit 1 068 logements au total ;

- de fixer une disposition dans l'OAP Narcissou/Donadéry précisant qu'elle comportera du logement social, quitte à attendre la prochaine révision générale du PLU pour préciser le quota, étant précisé que le futur SCoT, applicable dès avant 2030, reconduira très probablement la prescription actuelle en matière de création de logements sociaux.

Il conviendrait d'une part de préciser dans le rapport de présentation quelle est la densité moyenne des secteurs d'extension et de requalification urbaine, et d'autre part de relever la densité projetée pour l'OAP Narcissou/Donadéry si nécessaire. L'attention de la commune est attirée sur le fait que le futur SCoT projette d'augmenter les fourchettes de densité pour toutes les strates de communes, y compris la centralité sectorielle. L'effort de densité devra se conjuguer avec des orientations visant l'adaptation au changement climatique du bâti et des espaces urbains, en lien avec la démarche Trajectoire d'Adaptation du Changement Climatique Territorial (TACCT) du PETR.

2°) – **DONNER** mandat à Monsieur le Président, ou à son représentant, pour signer toutes pièces utiles à cette affaire.

3°) – **NOTIFIER** la présente délibération à Monsieur le Maire de **Castelnaudary** et à Monsieur le préfet de la Haute-Garonne ainsi qu'à Monsieur le Préfet de l'Aude.

Fait à Montferrand, le 11 septembre 2025,

Le Président,

Gilbert HEBRARD.



Carole DELGA
Ancienne ministre
Présidente

Toulouse, le 30 juillet 2025

Récépissé

**MONSIEUR PATRICK MAUGARD
MAIRE
MAIRIE DE CASTELNAUDARY
HOTEL DE VILLE
22 COURS DE LA REPUBLIQUE
BP 1100
11491 CASTELNAUDARY CEDEX**

NOS REF : CD/AD/SGC/A25-12587

OBJET : Projet de modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu le courrier que vous avez adressé à la Région en date du 11 juillet 2025.

Votre demande a été confiée à la Direction Adaptation au changement climatique, Planification territoriale, Habitat, Nature, Eau, Engagement pour traitement.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes salutations distinguées.

Carole DELGA



Conformément à la loi « Informatique et Liberté » du 6 janvier 1978, nous vous précisons que toutes les informations communiquées dans le cadre d'une demande de subvention, font l'objet d'un traitement informatisé, aux seules fins de l'instruction du dossier. Vous pourrez exercer le droit d'accès et de rectification des données.

HÔTEL DE RÉGION

Toulouse
22, bd du Maréchal Juin - 31406 Toulouse cedex 9 France
Tél. : **3010** (service et appel gratuits)

Montpellier
201, av. de la Pompignane - 34064 Montpellier cedex 2 France Tél. :
3010 (service et appel gratuits)



laregion.fr

Affaire suivie par Sophie ERMEL
Directrice du service Urbanisme
04.30.35.30.12
sophie.ermel@cccla.fr

Castelnaudary, le 26 juin 2025

Monsieur le Maire
Commune de Castelnaudary
Cours de la République
B.P. 1100
11491 CASTELNAUDARY

Monsieur le Maire,

Je fais suite par la présente à la réunion des Personnes Publiques Associées qui s'est tenue le 5 juin dernier concernant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Castelnaudary.

Cette modification qui porte notamment sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Narcissou - Donadery et Méric en Matto et, la modification du règlement graphique intégrant le changement de destination de plusieurs bâtiments, démontre un intérêt certain pour le développement de la commune de Castelnaudary.

Aussi, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance que j'émetts un avis favorable à cette modification.

Dans l'attente de l'aboutissement définitif de ce projet, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.



Le Président,

Philippe GREFFIER



VOS RÉF. AVIS AU PUBLIC

NOS RÉF. TER-EP-2025-11076-CAS-215008-W4M6Z3

INTERLOCUTEUR : RTE-CDI-MAR-URBANISME

TÉLÉPHONE : 04.88.67.43.09 – 04.88.67.43.20

E-MAIL : rte-cdi-mar-urbanisme@rte-france.com

MAIRIE DE CASTELNAUDARY
Cours de la République BP 1100
11491 Castelnauudary Cedex

À l'attention de M. BELONDRADÉ
modificationplu3@ville-castelnauudary.fr

OBJET : EP – MDC N°3 du PLU de la
commune de **Castelnauudary**

Marseille, le 12/11/2025

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Après étude du dossier concerné par l'enquête publique il s'avère que les ouvrages Rte ne sont pas concernés par la modification n°3 du document d'urbanisme.

Néanmoins, nous vous faisons parvenir ce courrier concernant l'analyse pour mise en conformité du PLU de Castelnauudary avec la présence d'ouvrages RTE sur le Territoire. Nous observons en effet des incohérences réglementaires à la lecture globale du dossier

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

RTE souhaite, par la présente, faire part d'un certain nombre d'observations afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique.

À cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.



Il s'agit de :

Liaisons aériennes 63 000 Volts :

Ligne aérienne 63kV N0 1 BAGATELLE - CASTELNAUDARY
Ligne aérienne 63kV N0 1 BAGATELLE-ISSEL
Ligne aérienne 63kV N0 2 AVIGNONET - BAGATELLE – ISSEL

Liaison aérosouterraine 63 000 Volts :

Liaison aérosouterraine 63kV N0 1 BAGATELLE-BRAM-CASTELNAUDARY-VALGROS

Liaison aérienne 63 000 Volts Hors-Tension :

Liaison aérienne 63kV N0 1 BAGATELLE - CASTELNAUDARY

Postes de transformation 63 000 Volts :

POSTE 63kV N0 1 BAGATELLE
POSTE 63kV N0 1 CASTELNAUDARY

Observation n°1 : Reporter en annexe les servitudes d'utilité publique I4

1.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, **il convient d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4)**, afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Le tracé du générateur et l'emprise de l'assiette de notre servitude codifiée I4 sont disponibles en téléchargement sur le Géoportail de l'urbanisme directement accessible via ce lien :

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Il est donc possible de télécharger ces données et de les apposer au plan de servitude en annexe du PLU.

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus ne sont pas bien représentés.

1.2 Liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, **il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et**



les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de Castelnaudary :

**RTE
Groupe Maintenance Réseaux Languedoc-Roussillon
Avenue de Badones Prolongée
34500 BEZIERS**

À cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de compléter la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.

Observation n°2 : Prendre en compte l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique I4 et les Espaces Boisés Classés (EBC)

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique aérienne existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*).

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque porté par des experts.

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et, que soient retranchés des espaces boisés classés les bandes suivantes :

- 20 m de part et d'autre de l'axe de la ligne **63kV N0 2 AVIGNONET - BAGATELLE - ISSEL**

Observation n°3 : Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **UX, UX1, U2, U3, AU1, AU2, AUX, AUX2, A, Ap, Apf, N, Nm, Np, Npp1** du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :



A) Pour les lignes électriques HTB

- **S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

- **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il conviendra de préciser que « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

- **S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol**

Il conviendra de préciser que « *les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics* ».

Nous notons par ailleurs la bonne intégration des règles suivantes qui permettent de rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport d'électricité et votre document d'urbanisme :

- S'agissant des règles de hauteur des constructions
- S'agissant des règles de prospect et d'implantation

B) Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « *les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres pourront être autorisées / ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages* ».



Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'assurance de notre considération distinguée.

Isabelle RAYBAUD
Directrice Adjointe
Cheffe du service concertation
environnement tiers

Annexes :

- Schéma/tableau pratique pour déclasser les EBC
- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques

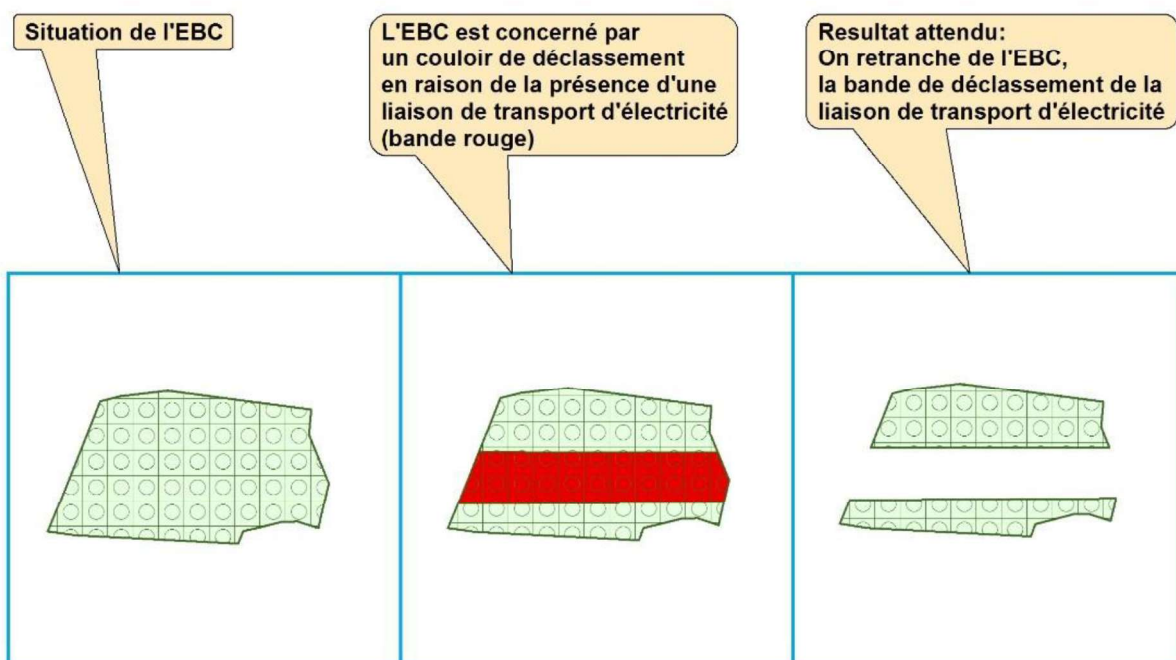
Copie : DDTM de l'Aude ddtm@aude.gouv.fr

NOS RÉF. TER-EP-2025-11076-CAS-215008-W4M6Z3

OBJET : **Annexe** – Schéma de déclassement
EBC – MDC N°3 du PLU de la
commune de **Castelnaudary**

Marseille le 07/11/2025

Une liaison de transport d'électricité se trouve à l'intérieur d'un EBC ?





Rte

Le réseau
de transport
d'électricité

Prévenir
pour mieux
construire

INFORMEZ RTE

**des projets de construction à proximité
des lignes électriques
à haute et très haute tension**

PRÉVENEZ RTE pour mieux instruire

Il est important que vous informiez RTE, Réseau de transport d'électricité, lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme, et ce afin de vous assurer de la compatibilité de vos projets de construction avec la présence des ouvrages électriques existants.

C'est en effet au cas par cas que les distances de sécurité à respecter sont déterminées, selon diverses prescriptions réglementaires* et en fonction des caractéristiques des constructions.

Le saviez-vous ?

UNE COMMUNE SUR DEUX EST CONCERNÉE
PAR UNE SERVITUDE I4**

ALORS, SI C'EST LE CAS DE VOTRE
COMMUNE, CONTACTEZ-NOUS !

QUELS PROJETS DE CONSTRUCTION SONT CONCERNÉS ?

- Tous les projets situés à **moins de 100 mètres** d'un ouvrage électrique aérien ou souterrain de RTE.

QUELS SONT LES DOSSIERS CONCERNÉS ?

- Les instructions** (permis de construire, certificat d'urbanisme...).
- Les « porter à connaissance » et les « projets d'arrêt »** (Plan Local d'Urbanisme...).

Quels que soient les travaux effectués, **la présence à proximité d'une ligne électrique haute et très haute tension est une contrainte à prendre en compte** (réfection toiture, pose d'antenne, peinture, ravalement de façade, élagage...).

OÙ TROUVER L'IMPLANTATION DES OUVRAGES ÉLECTRIQUES RTE ?

- Sur le plan des servitudes I4 du plan d'urbanisme de la commune (PLU, cartes communales).

+ de 105 000 km

Dans le cadre de sa mission de **service public**, RTE, Réseau de **transport d'électricité**, exploite, maintient et développe le réseau électrique aérien et souterrain à haute et très haute tension.

de lignes en France pour assurer la solidarité entre les régions afin que chacun ait un accès économique, sûr et propre à l'énergie électrique.

* Arrêté interministériel du 17 mai 2001 et Code du travail.

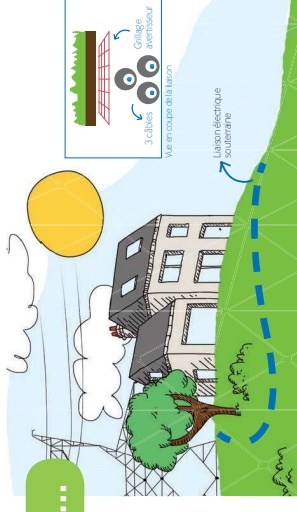
** Servitude I4 : servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine.

CONTACTEZ RTE pour mieux construire

SI VOUS CONTACTEZ RTE...

LES GARANTIES

- Projet compatible :**
 - début des travaux.
- Projet à adapter au stade du permis de construire :**
 - début des travaux retardé, mais chantier serein et au final compatible.



SI VOUS NE CONTACTEZ PAS RTE...

LES RISQUES

- L'arrêt du chantier :** modification nécessaire du projet même après la délivrance du permis de construire.
- L'accident pendant et après le chantier :** construire trop près d'une ligne, c'est risquer l'électrocution par amorçage à proximité d'une ligne aérienne ou l'accrochage de la ligne souterraine avec un engin de chantier.
- La modification ou destruction d'une partie du bâtiment après construction.**

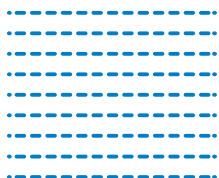




Le réseau
de transport
d'électricité

EN RÉSUMÉ

DEMANDE
DE PERMIS DE
CONSTRUIRE



UNE SERVITUDE I4
EST-ELLE
PRÉSENTE SUR
LA ZONE DU
CHANTIER ÉTUDIÉ ?

SI OUI ALORS...



CONTACTEZ RTE !

POUR NOUS CONTACTER



www.rte-france.com



[rte.france](https://www.facebook.com/rte.france)



[@rte_france](https://twitter.com/rte_france)

Carcassonne, le

10 NOV. 2025

Service Logement, Aménagement Mer et Territoire/Unité Territoire Ouest
Affaire suivie par : Frédéric Azevedo
06 70 96 53 39
frederic.azevedo@aude.gouv.fr

pj. : Note technique d'analyse

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 11 juillet 2025, vous avez notifié conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme le dossier relatif à la modification de votre PLU prescrite par arrêté le 5 juillet 2024, revu par arrêté modificatif en date du 11 juillet 2025. Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après les observations formulées par mes services.

Je tiens tout d'abord à saluer la qualité de l'association que vous avez mise en place avec les services de l'Etat et les échanges constructifs entretenus dans le cadre de l'évolution de votre document d'urbanisme. Les réunions techniques ont permis de consolider une vision partagée du développement territorial de Castelnaudary, identifié dans le SCOT Pays Lauragais comme la centralité sectorielle.

Ce projet intervient dans un contexte réglementaire en pleine mutation. Le SRADDET Occitanie intègre désormais, depuis l'approbation de sa modification n°1 le 11 juillet 2025, les objectifs de sobriété foncière issus de la loi « Climat et Résilience ». Je me permets de vous rappeler l'obligation légale, de mettre en compatibilité votre PLU avec ce nouveau cadre régional avant le 22 février 2028. Ce contexte renforce l'impératif d'optimiser l'utilisation du foncier urbain. La présente modification constitue une première étape, mais l'échéance impose d'anticiper dès à présent une future évolution. Celle-ci constitue une opportunité pour faire de Castelnaudary une référence en matière d'aménagement durable et vertueux.

Le projet d'OAP Narcissou / Donadéry que vous portez représente un enjeu majeur pour votre commune et témoigne d'une ambition qualitative que je salue. Pour amplifier cette dynamique et répondre pleinement aux objectifs de sobriété foncière, je recommande vivement de reconsidérer la densité du quartier. Cette ambition doit s'appuyer sur les prescriptions du SCOT pour Castelnaudary et sur le standard de qualité déjà démontré localement par la ZAC des Vallons du Griffoul (47 log/ha). Elle mérite de viser l'atteinte de 40 logements/ha.

Elle permettrait de :

- limiter l'artificialisation des sols en optimisant le foncier stratégique dont vous disposez ;
- créer une véritable centralité urbaine, structurée autour d'équipements publics viables et de services de proximité ;
- diversifier l'offre résidentielle par des formes urbaines ambitieuses (collectif/groupé) préservant les vues remarquables sur le Canal du Midi et les Pyrénées.

Monsieur Patrick MAUGARD
Mairie de CASTELNAUDARY
22 Cours de la République
11400 CASTELNAUDARY

Par ailleurs, je vous encourage à intégrer, dès la prochaine révision ou modification, une OAP dédiée aux mobilités douces, établissant un maillage cohérent entre Narcissou, le centre-ville, les zones d'activité et le patrimoine exceptionnel du Canal du Midi. Cette dimension est essentielle pour faire de ce quartier un espace connecté, résilient et attractif.

Les services de la DDTM restent pleinement mobilisés pour vous accompagner dans cette démarche. Le site Narcissou/Donadéry peut devenir une vitrine vertueuse du territoire, démontrant qu'ambition démographique et excellence environnementale sont conciliables.

Je vous invite à poursuivre le dialogue avec nos équipes afin d'affiner ensemble les modalités de mise en œuvre de ces orientations.

Dans cette perspective, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Bien à vous,

Le Préfet

Alain BUCQUET



NOTE TECHNIQUE

Sur le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Castelnaudary

Table des matières

1 Introduction.....	2
2 Synthèse des évolutions du PLU.....	2
2.1. Évolutions des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).....	2
2.2. Évolutions réglementaires (zones U1, A et N).....	2
3 Focus : OAP Narcissou / Donadéry (horizon post-2030).....	3
3.1. Argumentaire pour une Densité Accrue (objectif 40 log/ha).....	3
3.2. Remarque sur la lisibilité de l'OAP (clarification nécessaire).....	3
3.3. Mobilité : Une ambition à concrétiser.....	4
4 Conclusion et perspectives.....	4

1 Introduction

La commune de Castelnaudary a notifié à l'État son projet de modification de droit commun n°3 du PLU par courrier du 11 juillet 2025.

Cette modification vise principalement à :

- **Créer une OAP stratégique** pour le développement futur (post-2030) : l'OAP n°10 « Narcissou / Donadéry » ;
- **Ajuster des OAP existantes** pour des raisons techniques (OAP n°7 « En Matto » pour les accès RD6) ou de cohérence (OAP n°5 « Narcissou ») ;
- **Adapter le règlement écrit** pour favoriser le renouvellement urbain (changement de destination en zones A/N et en zone U1) ;
- **Corriger des erreurs matérielles.**

2 Synthèse des évolutions du PLU

La modification n°3 apporte des ajustements bienvenus pour la modernisation et la sécurité juridique du PLU.

2.1. Évolutions des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Les OAP sont l'outil privilégié pour définir la qualité urbaine des futurs projets.

OAP concernée	Objet de la modification	Analyse de l'État (Points clés)
OAP n°10 : Narcissou / Donadéry (Création)	Définir les principes d'aménagement du futur quartier.	Point positif : Vision à long terme (phasage post-2030), ambition paysagère forte (lien avec le Canal du Midi, SPR) et mixité fonctionnelle (équipements). Point de vigilance (Majeur) : Densité (25 log/ha), jugée insuffisante (voir Partie 3).
OAP n°7 : En Matto (Modification)	Revoir les conditions d'accès depuis la RD6.	Point positif : Prise en compte de l'avis technique du Département. La nouvelle rédaction encadre strictement cet accès (unique, tangentiel, sous réserve d'autorisation), ce qui améliore la sécurité routière.
OAP n°5 : Narcissou (Modification)	Ajuster les zonages U2/AU3 et assurer la cohérence.	Point positif : Mise en cohérence nécessaire. L'essentiel de cette OAP est désormais intégré et remplacé par la vision d'ensemble de la nouvelle OAP n°10.

2.2. Évolutions réglementaires (zones U1, A et N)

Ces modifications visent à renforcer l'attractivité résidentielle du tissu existant, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière.

Modification	Objet	Analyse de l'État
Zone U1 (Centre-ville)	Autoriser le changement de destination des RDC commerciaux en logements.	Point positif : Outil pragmatique de lutte contre la vacance commerciale dans les rues où l'activité est jugée perdue. Permet la reconquête résidentielle du centre et la création de services (garages). Vigilance : Cette souplesse mal accompagnée peut affecter les axes commerciaux vitaux de la centralité.
Zones A et N	Compléter l'identification de bâtiments pour autoriser le changement de destination.	Point positif : Action directe de sobriété foncière. Elle permet la réhabilitation du bâti existant, évite la création de friches et limite la consommation de nouveaux espaces agricoles ou naturels pour l'habitat.
Corrections d'erreurs	Suppression des ER n°2 et 3, correction ER n°37.	Point positif : Indispensable pour améliorer la sécurité juridique et la lisibilité du PLU pour les pétitionnaires.

3 Focus : OAP Narcissou / Donadéry (horizon post-2030)

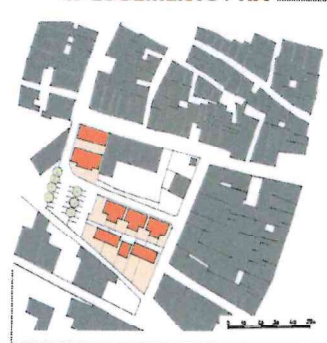
L'OAP n°10, d'une superficie de 40,25 hectares, constitue le principal projet de développement futur de Castelnaudary. Son phasage à moyen/long terme (après juillet 2030), conditionné à l'achèvement de la ZAC du Griffoul, est une approche cohérente de la gestion foncière.

3.1. Argumentaire pour une Densité Accrue (objectif 40 log/ha)

Le principal point d'attention de l'État concerne l'objectif de densité.

- **Constat** : Le projet de l'OAP fixe un objectif de densité de **25 logements à l'hectare**.
- **Analyse** : Cet objectif correspond au **seuil minimum** fixé par le SCoT du Pays Lauragais pour la centralité sectorielle (fourchette 25-40 log/ha). Dans un contexte de raréfaction du foncier (ZAN) et au vu des ambitions du projet, cet objectif plancher est insuffisant. D'autant que pour la centralité sectorielle la fiche 4 technique du SCOT offre l'exemple suivant :
- **Recommandation de l'État** : Viser une densité de **40 logements par hectare**, soit le seuil maximum du SCoT.

[EXEMPLE DE DENSITÉ POUR LA CENTRALITÉ URBAINE]
47 LOGEMENTS / HA



1. Illustration: Extrait fiche technique 4 SCOT

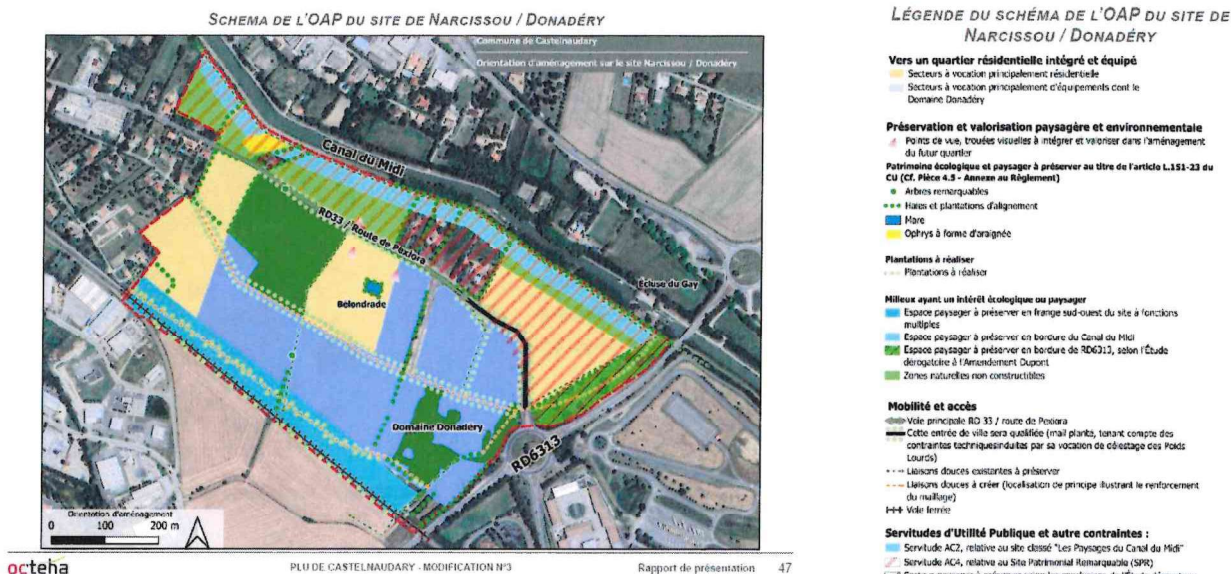
Cette recommandation s'appuie sur quatre justifications majeures :

1. **La sobriété foncière (Loi Climat / SRADDET)** : Le secteur résidentiel de l'OAP (zones AU1, AU2, AU3) représente environ 10,87 hectares :
 - *Projet à 25 log/ha* : ~ 272 logements.
 - *Proposition à 40 log/ha* : ~ 435 logements.Augmenter la densité à 40 log/ha permet de produire 163 logements supplémentaires sur la même emprise foncière, évitant ainsi l'artificialisation future d'environ 6,5 hectares (calculés à 25 log/ha).
2. **La faisabilité démontrée (précédent local)** : La commune a déjà prouvé sa capacité à réaliser des projets denses et qualitatifs. La ZAC des Vallons du Griffoul, qui est l'opération de référence actuelle, atteint une densité moyenne de **47 logements par hectare**. Viser 40 log/ha pour Narcissou est donc un objectif réaliste, cohérent et déjà maîtrisé localement.
3. **La viabilité des équipements publics** : Le PADD prévoit la création d'un « nouveau pôle d'équipements scolaire et de loisirs » au cœur du secteur. Une densité de 25 log/ha (272 logements) pourrait-elle générer la masse critique d'habitants suffisante pour justifier et viabiliser un tel investissement public ? Une densité à 40 log/ha (435 logements) assurerait plus certainement une viabilité économique.
4. **La qualité urbaine (le « Quartier de ville »)** : Une densité accrue est la condition pour dépasser le modèle du lotissement standardisé et créer un véritable « quartier de ville ». Elle favorise des formes urbaines plus compactes et mixtes (collectif/groupé), un espace de centralité vivant, et une meilleure articulation avec les transports.

3.2. Remarque sur la lisibilité de l'OAP (clarification nécessaire)

L'État attire l'attention de la commune sur un point de lisibilité du document graphique de l'OAP n°10.

- **Constat** : Le schéma de l'OAP Narcissou / Donadéry fait apparaître une **zone "vert foncé"**, notamment autour des sites de Bélondrade et du Domaine Donadéry.



- **Problème :** Cette trame n'est pas répertoriée dans la légende jointe. Ni l'OAP ni le rapport de présentation ne précisent sa vocation. (On peut supposer une protection des espaces boisés existants).
- **Recommandation :** Afin de garantir la sécurité juridique et la bonne application des droits des sols, il est indispensable de compléter la légende et le rapport de présentation pour définir la nature et les règles applicables à cette zone (ex: Espace Boisé Classé, protection paysagère, zone naturelle, etc.).

3.3. Mobilité : Une ambition à concrétiser

L'État salue la prise en compte des mobilités douces dans l'OAP n°10. Cependant, pour répondre aux enjeux de la transition écologique, cette ambition doit être élargie. L'État préconise la création, lors d'une prochaine évolution, d'une OAP thématique « Mobilités douces ». Cet outil permettrait de planifier un maillage global et continu, assurant les connexions inter-quartiers (Narcissou, Griffoul, Centre, Zones d'activités) et de réserver le foncier nécessaire à long terme.

4 Conclusion et perspectives

La modification n°3 du PLU de Castelnaudary est une étape positive qui modernise le document et engage la réflexion sur un secteur stratégique.

Pour que ce projet soit pleinement compatible avec les ambitions de sobriété foncière et de qualité urbaine, l'État formule les recommandations principales suivantes :

1. **Augmenter la densité** de l'OAP n°10 « Narcissou / Donadéry » à **40 logements/hectare**, en cohérence avec le plafond du SCOT et le précédent de la ZAC Griffoul.
2. **Clarifier la légende** du schéma de l'OAP n°10 (zone "vert foncé").
3. **Anticiper une OAP "Mobilités"** transversale pour connecter l'ensemble du territoire.

L'État rappelle l'échéance du 22 février 2028 pour la mise en compatibilité du PLU avec le SRADDET. La loi Climat et résilience prévoit une mise en compatibilité d'ici le 22 février 2027 pour le SCOT Pays Lauragais et d'ici le 22 février 2028 pour votre PLU, à défaut, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée dans une zone AU du PLU.

Les services de la DDTM se tiennent à la disposition de la commune pour la co-construction sur le scénario de densification (présentation d'exemples inspirants, simulations), un appui méthodologique pour l'élaboration de l'OAP Mobilités, la mise à disposition des architectes et paysagistes conseil pour affiner le projet architectural et l'accompagnement pour d'éventuelles démarches de labellisation.

La Directrice Départementale des Territoires
et de la Mer