

octeha

TERRITOIRES - HABITAT - AMÉNAGEMENT

contact@octeha.fr
à Rodez :
31 avenue de la Gineste
12000 RODEZ
Tél.: 05 65 73 65 76

www.octeha.fr

DDTM 11 - PREFET

10 FEV. 2026

Contrôle de légalité

PREFECTURE DE L'AUDE

COMMUNE DE

Castelnaudary

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le :

24 janvier 2018

VISA

Date : 27 janvier 2026

Patrick Maugard



Le Maire,
Patrick MAUGARD



**Modification de droit
commun n°3**

Modification simplifiée n°1 approuvée le
15 avril 2019

Modification n°2 approuvée le
28 mars 2023

Modification n°3 approuvée le 26
janvier 2026

Mémoire en réponse aux PPA

0.2.2

PPA	Avis - Observations
MRAe	Avis conforme de dispense d'évaluation environnementale : « <i>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</i> ».
Conseil Départemental de l'Aude : DGA Transition écologique et mobilités (*)	Avis favorable (question concernant la collecte des déchets)
PETR du Pays Lauragais (*)	Avis favorable assorti de recommandations: • Préciser dans le rapport de présentation, la part de logement social dans la production de logements estimés sur la période 2018-2030 • Fixer une disposition dans l'OAP Narcissou/Donadéry précisant que le futur quartier comportera du logement social
Région Occitanie	Accusé réception du dossier transmis par la commune
Communauté de communes Castelnaudary Lauragais Audois	Avis favorable
CDPENAF	Les services de la DDT ont confirmé que les objets de la présente modification ne requiert pas d'avis de la CDPENAF; par conséquent, malgré la transmission du dossier à la CDPENAF par commune, celle-ci ne s'est pas prononcé sur le dossier.
RTE (*)	RTE confirme que la modification n°3 du PLU ne concerne aucun ouvrage RTE. En revanche, elle transmet une analyse du PLU et demande sa mise en conformité avec la présence d'ouvrage sur son territoire
DDTM (*)	La DDTM propose une analyse détaillée de l'ensemble des objets de la présente procédure et suggère notamment les évolutions suivantes: • concernant l'OAP Narcissou-Donadéry: prévoir une densité de 40 logements à l'hectare et compléter la légende de l'OAP (zone «vert foncé») • anticiper une OAP «mobilités»

Ont également été consultés et n'ont pas émis d'avis : M le Préfet de l'Aude, Chambre d'Agriculture, Chambre du Commerce et de l'Industrie, Chambre des Métiers, Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF), Institut National des Origines et de la Qualité (INOQ), SNCF Réseau.

La présente note synthétise les réponses aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) formulées par la collectivité; pour les avis nécessitant une réponse (*). Elle est mise à disposition du public durant l'enquête publique, avec les avis reçus, afin d'apporter des précisions sur le dossier de modification n°3 du PLU.

Extrait de l'avis :

Après débats hors présence de François Demangeot, membre du Conseil Municipal de Castelnaudary, le Bureau Syndical, Oui 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 ;



Concernant la part du logement social par rapport aux logements produits sur la période 2018-2030

Le PADD du PLU (approuvé le 24.01.2018) de Castelnaudary prévoit de : *«réaliser un minimum de 20% de logements sociaux»*. Rappelons que cet objectif du PADD reprend ici celui du SCoT (prescription 77 du DOO), lequel indique que Castelnaudary, en tant que centralité sectorielle, doit atteindre à minima 20% de production de logements sociaux.

Concernant la production de logements sociaux, le PADD précise : *«travailler sur la diversité des formes urbaines au sein des quartiers et une répartition équilibrée de l'habitat :*

- sur le quartier Les Vallons du Griffoul
- sur le secteur Tufféry
- sur le secteur d'Estambigou»

Le PADD du PLU de Castelnaudary prévoit également un «Objectif démographique à 15 ans: 15000 habitants; la proximité de l'agglomération toulousaine entraînant des retombées importantes sur la commune de Castelnaudary».

Selon les données mobilisables en octobre 2025 (période de rédaction du présent mémoire), la commune propose de mettre à jour les données relatives à la production de logements depuis l'approbation du PLU (source Sitadel):

- *Durant la période de 01.01.2018 à 15.07.2025, 397 nouveaux logements ont été réalisés, dont 347 logements neufs et 50 logements créés à partir de l'existant (données réactualisées en tenant compte de l'actualité des autorisations d'urbanisme, dont annulation)*
- *Sur cette même période 80 nouveaux logements sociaux (constructions neuves ont été autorisés, soit 23% des logements neufs et 20.15% des logements autorisés, dont le détail des opérations est exposé ci-après:*

Ainsi, quantitativement, la production des logements sociaux enregistrée depuis 2018, est en cohérence avec les objectifs du PADD du PLU

Année d'autorisation	Porteur de projet	Secteur / Rue	Nbre de logts sociaux autorisés
2025	Étude conception inclusive	ZAC Les Vallons du Griffoul	10 / (16 chambres, car logements partagés)
2024	ALOGEA	Rue de l'Hôpital (secteur Centre-Ville)	16
2022	ALOGEA	ZAC Les Vallons du Griffoul	12
2019	Marcou Habitat	ZAC Les Vallons du Griffoul	38
2019	Habitat Audois	Rue Edmond Michelet	4
TOTAL			80

La ZAC Les Vallons du Griffoul apparaît comme un secteur central du développement de l'offre sociale, concentrant à elle seule 60 logements, soit près de 75% des autorisations. Plusieurs opérateurs y ont mené des projets, dont Marcou Habitat, ALOGEA et plus récemment Étude Conception Inclusive. Il est à noter que la ZAC Les Vallons du Griffoul prévoit la réalisation de 20 à 25% de logements sociaux. Or, 676 logements sont prévus sur le ZAC (contre 620 tel qu'évoqué dans le rapport de présentation de la Modification n°3 du PLU, source Convention Publique d'Aménagement 2024), soit une fourchette de production de logements sociaux comprise entre 135 et 179 logements. Est à noter qu'un projet de 51 logements sociaux est actuellement à l'étude sur la ZAC Les Vallons du Griffoul.

Enfin, pour mémoire, l'objectif démographique à l'horizon 2030 ainsi que les objectifs de réinvestissement de bâtis existants en logements sont exposés dans le rapport de présentation de la révision du PLU (2018) et conclut à un besoin de 2361 logements, dont 1959 constructions neuves; soit environ 470 logements sociaux.

Extrait de l'avis :

- 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.

Concernant l'OAP Narcissou / Donadéry

Est rappelé que l'OAP sus mentionnée prévoit que l'urbanisation du secteur Narcissou / Donadéry sera réalisée *quand la ZAC Les Vallons du Griffoul sera clôturée : soit à moyen ou long terme (après juillet 2030).*

En effet l'échéancier de la ZAC Les Vallons du Griffoul est fixé à l'horizon 2030. Il se trouve que cette échéance coïncide également avec la projection du PLU.

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

Par conséquent, cette recommandation du PETR sera mise en oeuvre dans le cadre des études à venir afin de préciser la définition du futur quartier Narcissou/Donadéry.

Extrait de l'avis :

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.



Sont ici exposées les conditions d'aménagement traduites dans l'OAP En Matto, proposés par la présente procédure. Ce point n'appelle pas de réponse de la commune.

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.



La commune prend note de ses rappels; lesquels seront mis en oeuvre à l'occasion des futurs projets.

Site d'En Matto :

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



La commune prend note de ses rappels; lesquels seront mis en oeuvre à l'occasion des futurs projets.

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 commune prend note de ses rappels; lesquels seront mis en oeuvre à l'occasion des futurs projets.

☒ 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.



La commune complètera le rapport de présentation afin de démontrer la compatibilité de la présente procédure avec le PGRI. Soulignons que le règlement du PLU, précise concernant les eaux pluviales:

« 1 - En matière de ruissellement pluvial les installations devront être conformes aux dispositions de l'article 35 de la loi sur l'eau. » => cet extrait fait notamment référence aux rapports de compatibilité entre les SCOT, PLU et SDAGE.

« 2 - Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un prétraitement approprié. »

✓ Au titre de la cellule Eau potable et Assainissement

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

Extrait de l'avis :

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 Castelnaudary avec la présence d'ouvrages RTE sur le Territoire. Nous observons en effet des incohérences réglementaires à la lecture globale du dossier



RTE indique ici que la modification n°3 n'impacte aucun ouvrage RTE et explique avoir procédé à une analyse du PLU dans son intégralité, concluant à des incohérences qu'elle souhaiterait voir corriger.

Ses conclusions sont ensuite exposées par pièces du PLU. Les évolutions de ces pièces du PLU ne relèvent pas de la présente procédure. Elles seront étudiées à l'occasion d'une prochaine évolution / révision du PLU.

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 NO 2 AVIGNONET - BAGATELLE - ISSEL**

Extrait de l'avis :

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 ».

Extrait de l'avis :

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.

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.

Ci-contre, extrait du courrier d'avis transmis par M le Préfet, faisant l'objet d'une analyse détaillée et argumentée dans les pages suivantes; le cas échéant, les réponses de la commune sont formulées ci-après.

Extrait de la note technique produite par la DDTM :

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, tangential, 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.

Ci-contre, rappel des objets de la modification n°3 du PLU, n'appelant pas de réponses de la part de la commune.

Seule l'OAP n°10 dite Narcissou / Donadéry appelle une réponse de la commune de Castelnaudary (cf réponse ci-après)

La Commune de Castelnaudary rappelle la méthodologie mise en oeuvre afin d'identifier les rues / espaces publics, au droit des lesquels elle propose de permettre le changement de destination des RDC en secteur U1:

extrait du rapport de présentation de la modification n°3

«Les services municipaux, en lien étroit avec les élus, ont mené un travail de repérage et d'analyse fine du tissu commercial du centre ancien. Cette démarche a permis d'identifier l'ensemble des cellules commerciales, en particulier celles vacantes ou durablement inoccupées. Cette cartographie met en évidence plusieurs linéaires qui ne relèvent plus de la centralité commerciale et de services de la ville. Dans ces secteurs en perte d'attractivité commerciale, le maintien d'un usage exclusivement commercial en rez-de-chaussée ne se justifie plus. C'est pourquoi, le long de ces axes identifiés, la reconversion des anciennes cellules commerciales en logements est désormais encouragée, afin de favoriser le réinvestissement du bâti existant et le renouvellement urbain du centre ancien.»

Extrait de la note technique produite par la DDTM :

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]



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.

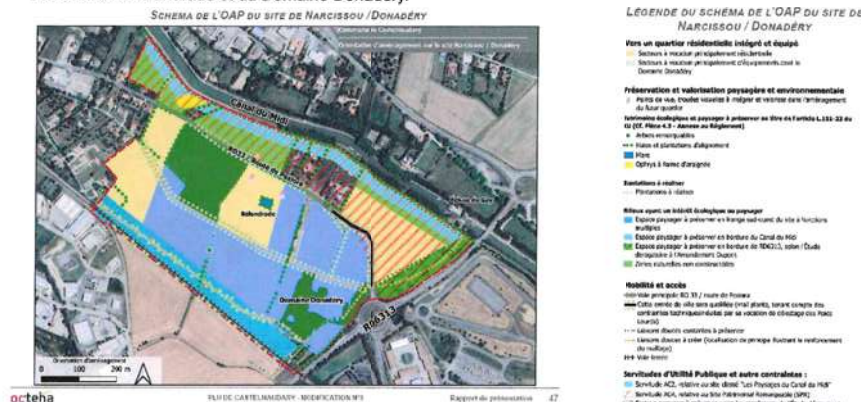
Augmenter la densité à 40 log/ha permet de produire 163 logements supplémentaires sur la même emprise foncière, évitant ainsi l'artificialisation future d'environ 6,5 hectares (calculés à 25 log/ha).
2. **La faisabilité démontrée (précédent local)** : La commune a déjà prouvé sa capacité à réaliser des 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.

Comme exposé dans le rapport de présentation de la modification n°3 du PLU et dans l'OAP n°10 Narcissou/Donadéry, l'urbanisation de ce secteur est prévu à moyen / long terme, soit après juillet 2030; afin, d'une part, de tenir compte des capacités d'accueil encore disponibles sur la ZAC Les Vallons du Griffoul; et d'autre part, de laisser le temps à la commune d'engager et mener les études nécessaires afin de préciser les conditions d'aménagement et la programmation urbaine de ce futur quartier. Pour mémoire, le rapport de présentation indique à cet effet: «D'ici 2030, consciente des enjeux liés à ce futur quartier, la commune prévoit la mise en oeuvre d'un concours d'étude afin de préciser les orientations programmatiques du projet.»

En réponse à l'avis de la DDTM, la commune précise que le SCoT du Pays Lauragais est en cours de révision, laquelle devrait être approuvée fin 2026. Par conséquent, la commune de Castelnaudary va communiquer l'avis de la DDTM au PETR afin que ces éléments soient pris en compte dans le cadre de la révision en cours du SCoT. La commune précise que les études à engager sur le secteur Narcissou / Donadéry et le projet qui en découlera tiendront compte du SCoT révisé.

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.).

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.

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 commune confirme que ce point devra être précisé dans l'OAP et mis en cohérence également avec le règlement graphique.

En effet, ce dernier, précise au droit de l'ensemble boisé situé au sein du domaine Donadéry qu'il s'agit d'un ensemble boisé à préserver au titre de l'article L151.23 du CU.

La commune rappelle que ce point a fait l'objet d'échanges et de discussions avec les PPA, et notamment la DDTM, au cours d'une réunion de travail et de présentation s'étant tenue le 5 juin 2025. La commune, représentée par M Demangeot s'était alors positionnée ainsi:

«une OAP thématique pourrait effectivement être mise en oeuvre dans le cadre de la révision du PLU ; en revanche, les études engagées ne permettent pas pour l'instant de présenter des intentions complètes à l'échelle de l'ensemble de la commune. Par conséquent, l'intégration d'une OAP thématique dans le cadre de la modification n°3 serait prématurée.»

Après réception de l'avis de la DDTM, la commune confirme sa position et étudiera la définition d'une OAP thématique «mobilités», dans la cadre de la future révision générale du PLU.