

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 de droit commun n°2
approuvée le 28 mars 2023**

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

**Orientations d'Aménagement et de
Programmation**

3

AVANT PROPOS

Pour encadrer le développement des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU, la commune a choisi d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), telles que prévues aux articles L 151-6 et L157-7 du Code de l'Urbanisme.

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L151-7

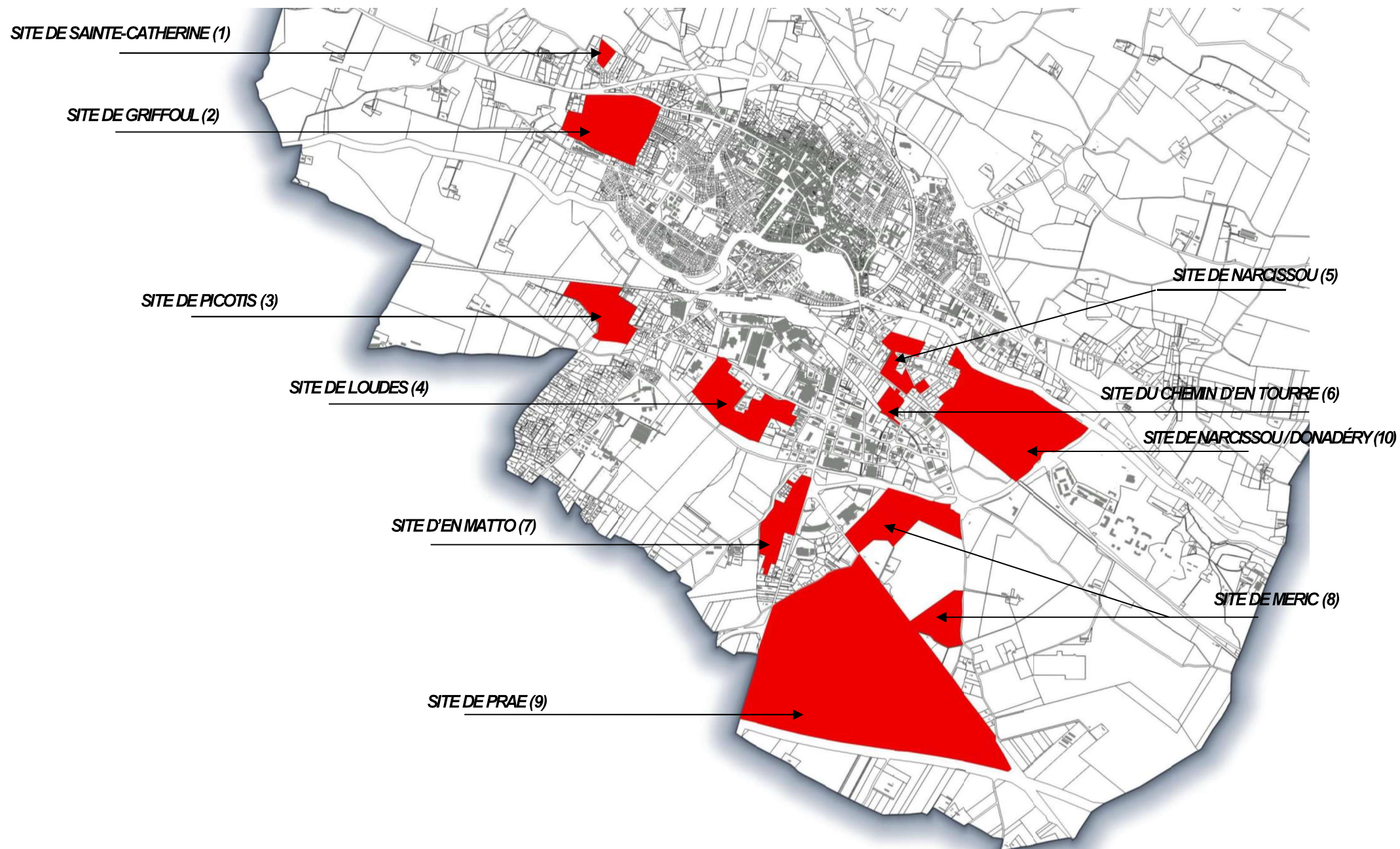
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune*
- *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces*
- *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants*
- *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager*
- *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

Les orientations d'aménagements et de programmation définies dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. de la commune de Castelnaudary concernent **sept secteurs de développement de l'urbanisation à vocation résidentielle et économique**. Elles cherchent à garantir à la fois la qualité des aménagements réalisés dans le cadre du développement urbain, mais également la bonne intégration des nouvelles constructions au sein de l'environnement communal, dans un souci de préservation des qualités urbaines et d'intégration paysagère des quartiers et des sites environnants. En effet, les choix retenus dans les orientations d'aménagement et de programmation reposent sur la volonté de développer ces secteurs en cohérence avec les tissus naturels et urbains existants.

Plusieurs grands partis d'aménagement ont été fixés, communs à l'ensemble des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :

- proposer des orientations qui permettent, au sein des secteurs de développement résidentiel, de **proposer un véritable parcours résidentiel des ménages** en encourageant le développement de formes urbaines variées, tout en respectant l'identité de la commune ;
- **mener une réflexion sur l'aménagement des sites à vocation économique**, notamment en termes de desserte afin de limiter le nombre de voirie et d'accès au site, et d'éviter la création d'impasses ;
- **développer les mobilités douces par l'aménagement de cheminement dédiés**, à la fois en assurant la desserte interne des sites mais également leur connexion avec les espaces environnant ;
- réaliser des aménagements de qualité prenant notamment en compte le lien avec les espaces urbaines et naturelles environnant pour **assurer une intégration paysagère de qualité et une gestion des franges des sites**.



1. SITE DE SAINTE-CATHERINE

Le site de l'IOAP Sainte-Catherine représente une surface d'environ 5 ha, dont 1,26 ha en zone à urbaniser AU4.

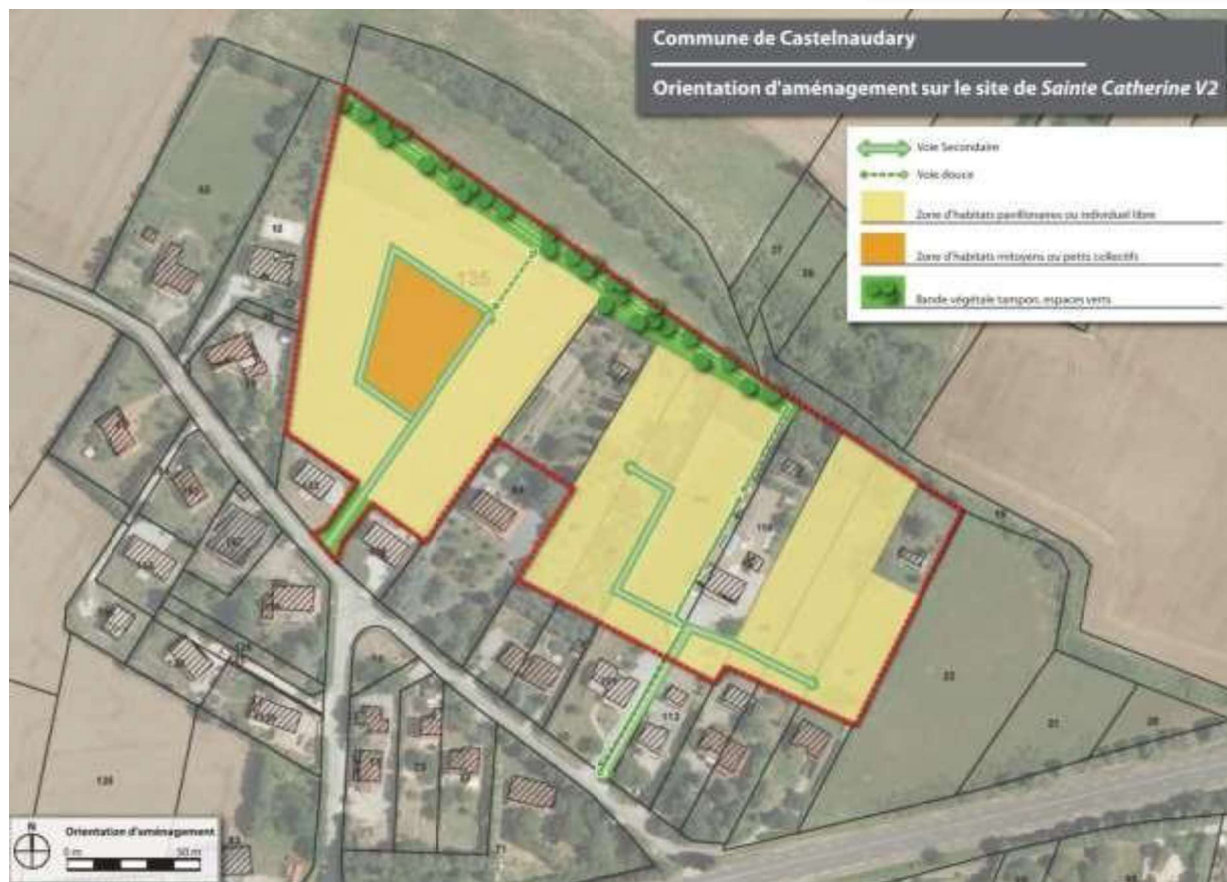
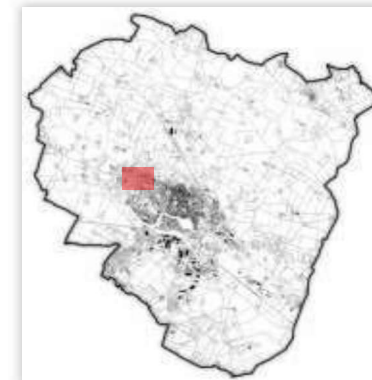
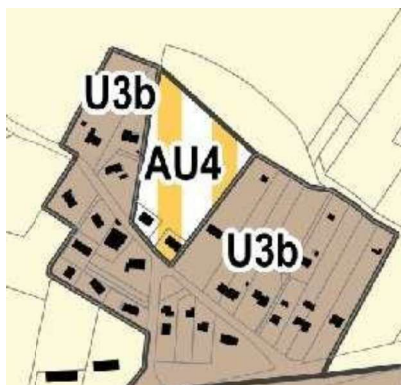
L'objectif de l'IOAP est d'assurer l'intégration du nouveau quartier résidentiel en AU4 avec le tissu urbain existant, tout en gérant les franges entre l'urbanisation et la zone agricole A au Nord. L'IOAP permet également la densification du tissu existant à l'Est de l'IOAP.

Le maillage viare est organisé de façon à limiter le nombre d'accès sur la voie existante. En ce sens, il prend la forme d'un boudage en zone AU4 et de deux voies en impasses à l'Est du secteur. La desserte est complétée par un maillage de cheminements doux permettant le désenclavement Nord du site de l'IOAP. Un cheminement doux, au sein de la bande végétale Nord du site permet d'assurer la liaison entre les deux secteurs de développement résidentiel.

Parallèlement, l'IOAP poursuit un objectif de **proposer plusieurs formes d'habitat sur le secteur afin d'assurer une mixité des formes urbaines** par des densités différentes. Ainsi, le PLU projette le développement d'habitations de type pavillonnaire sur les zones extérieures du site et à l'Est, et d'un habitat collectif au centre de l'opération en AU4.

Enfin l'IOAP assure une gestion qualitative des franges Nord du site, par un espace tampon vert, arboré, accueillant un cheminement doux, jouant le rôle d'espace tampon entre l'urbanisation et les espaces agricoles.

Les espaces plantés seront de préférence constitués de préférence d'**essences locales** (cf. « recommandations applicables au sein des orientations d'aménagement et de programmation » p13).



2 SITE DE GRIFFOUL

Le site de l'IOAP Griffoul représente une surface d'environ 19 ha et vise à encadrer la réalisation des opérations d'aménagement à venir et **initialement prévues dans le cadre d'une ZAC**.

L'objectif de l'IOAP est d'assurer l'intégration du nouveau quartier résidentiel avec le tissu urbain existant, tout s'assurant du bon traitement des lisières avec les espaces agricoles. Le schéma d'aménagement assure une gestion qualitative des franges du site, en prévoyant la réalisation d'espaces verts arborés entre l'urbanisation et les espaces agricoles. Ces aménagements seront favorables à la bonne infiltration des eaux de ruissellements, dont la prise en charge sera garantie par des ouvrages de rétention.

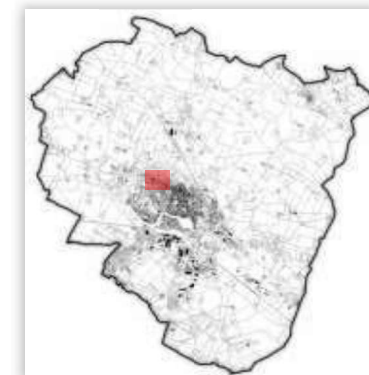
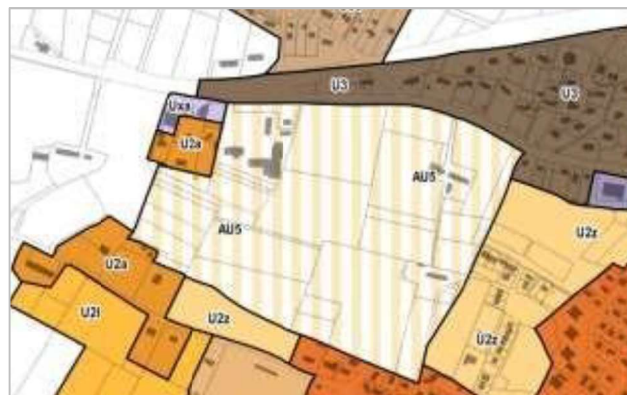
Le maillage viarie propose une desserte du site à partir des voies existantes. Au Nord, un accès sécurisé par l'aménagement d'un giratoire sera aménagé. Aussi, la desserte interne forme une **boucle** afin de desservir l'ensemble de la zone et **d'éviter les impasses**. La desserte est complétée par un maillage de cheminements doux en accompagnement des voies. **Des allées promenades** sont ainsi proposées au sein des espaces verts aménagés afin **d'établir des liaisons** en direction des quartiers résidentiels périphériques et de promouvoir de nouveaux usages, mais également entre les différents espaces publics du quartier. Le maillage viarie pourra intégrer **des pistes et bandes cyclables**, permettant de favoriser l'usage des modes de déplacements alternatif au « tout-voiture ». **L'aménagement végétal des voies est recommandé**, afin de donner des éléments de respiration aux rues. Aussi, les voies principales pourront se distinguer par la plantation de grands arbres, tandis que les voies secondaires, à échelle plus petite, peuvent être le lieu où des plantations le long des trottoirs viendront apporter cette ambiance végétale.

Les espaces plantés seront de préférence constitués de préférence d'**essences locales** (cf. « recommandations applicables au sein des orientations d'aménagement et de programmation » p13).

Le schéma d'aménagement propose également **plusieurs formes d'habitat sur le secteur afin d'assurer une mixité des formes urbaines**. Ainsi, le PLU projette le développement d'habitations sous des tailles et des formes individuelles, collectives et semi-collectives, mais également la réalisation de commerces, d'équipements et de services.

Aucune obligation en matière de **production de logements sociaux** n'est fixée sur la zone, le foncier n'étant pas de domanialité publique. Toutefois, la présence de logements sociaux pourra être intégrée au programme de logements défini ultérieurement.

Il est préconisé, dans le cadre des nouvelles constructions, de mettre en place des installations **favorisant la performance énergétique**, comme par la mise en place de panneaux solaire thermiques et solaires photovoltaïques.



3. SITE DE PICOTIS

Le site de Picotis correspond à un classement en zones **AU4 et AU0** au plan de zonage. D'une superficie de **11 ha**, il a vocation à accueillir un **développement résidentiel**. Cette distinction entre secteur AU4 et AU0 permet de phaser l'urbanisation du secteur.

Sur l'ensemble du site de Picotis (AU4 et AU0) :

Au Nord du site, le long de la voie ferrée, **un accès sera laissé aux agriculteurs** pour rejoindre les parcelles situées à l'Ouest du secteur d'OAP.

La desserte interne est organisée sous la forme de bouclages afin de desservir l'ensemble de la zone et **d'éviter les impasses**. Le principe d'orthogonalité s'impose aux voies secondaires lorsque celles-ci se raccordent à la voirie principale (RD33).

Les espaces plantés seront de préférence constitués d'**essences locales** (cf. « recommandations applicables au sein des orientations d'aménagement et de programmation » p13).

Des **espaces tampons végétalisés** seront prévus, notamment le long de la voie ferrée et de la RD33, afin de créer des espaces d'infiltration des eaux pluviales.

Sur le secteur AU4 :

Afin de permettre une ouverture à l'urbanisation progressive du site, l'aménagement de la zone AU4 pourra être effectué dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble visant à qualifier les aménagements d'espaces collectifs, et ne devra pas nuire à l'aménagement futur de la zone AU0.

L'OAP assure une desserte du site à partir d'une voirie principale existante (RD33), via un **accès sécurisé par une voie à double sens de circulation**. Les accès directs, hors voies secondaires, sur la voie principale (RD33) sont interdits ; il en est de même des stationnements. Seront prévues **des voies en attente permettant la desserte de la zone AU0**.

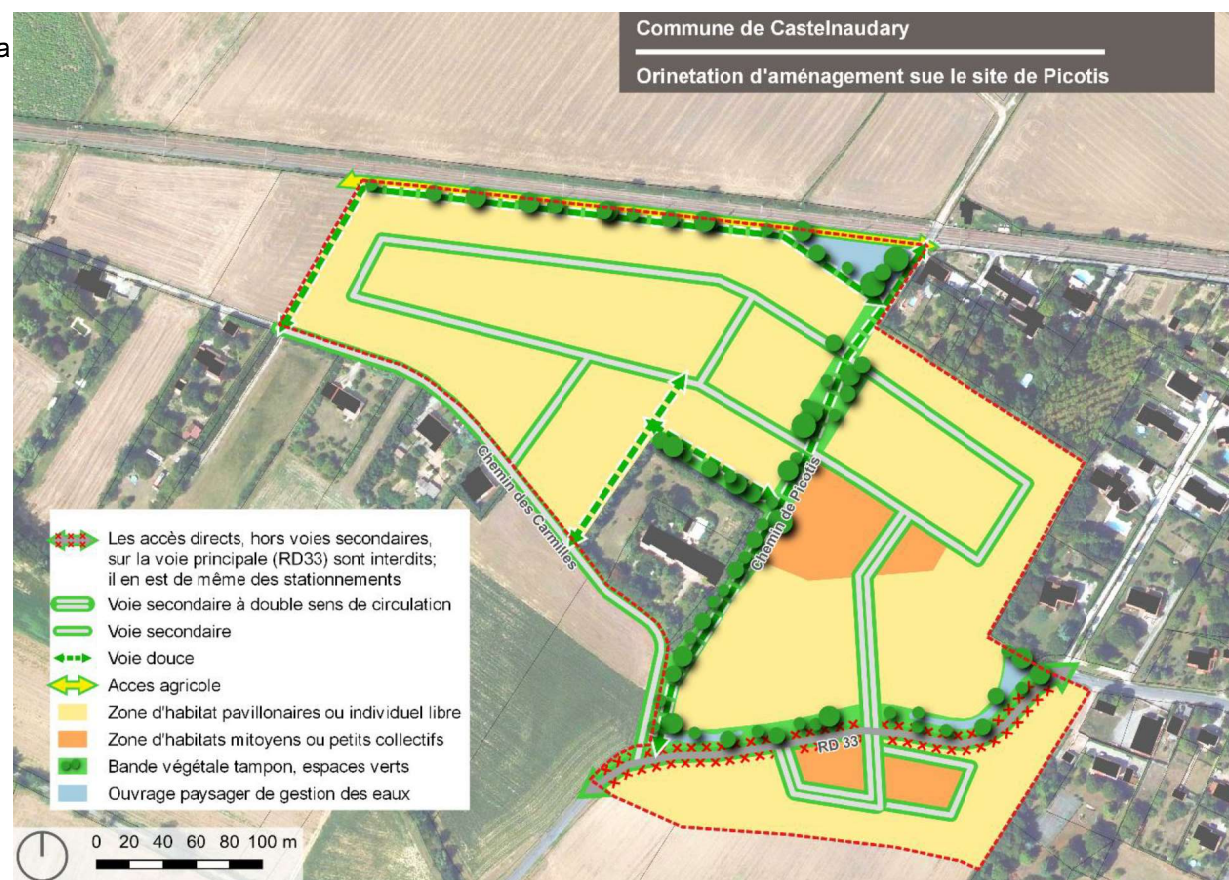
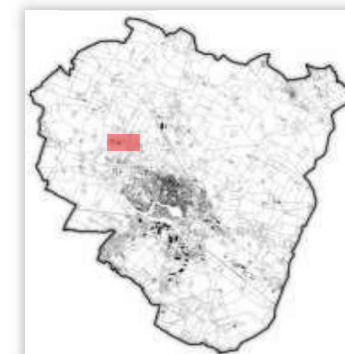
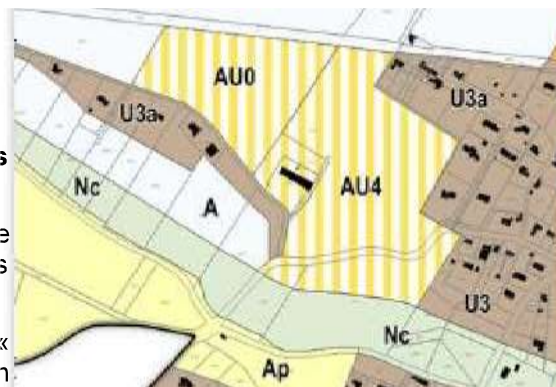
L'aménagement du site repose sur **l'aménagement d'une coulée verte centrale s'appuyant sur le chemin de Picotis**, desservi par des liaisons douces permettant un lien avec l'ensemble de l'opération. Des haies accompagneront ces liaisons douces. Ces aménagements permettent notamment de **garantir une bonne intégration paysagère du secteur de développement**, situé en limite de l'urbanisation, et de faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

Le PLU prévoit sur ce site le **développement de formes urbaines variées**, du plus dense depuis le centre (habitats mitoyens ou petits collectifs) au moins dense en franges extérieures du site (habitat pavillonnaire).

L'OAP intègre également **une gestion des eaux de pluies en frange de l'opération**.

Sur le secteur AU0 :

Sur la partie Ouest, l'OAP assure une desserte du site, permettant la liaison entre la zone AU4 et le chemin des Charmilles.

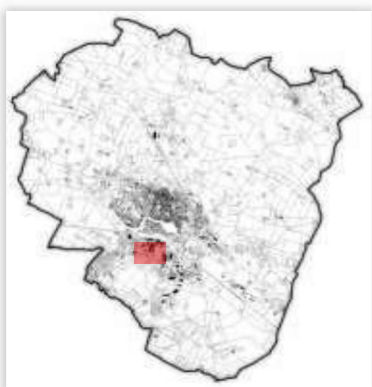


4. SITE DE LOUDES

Le site de Loudes (**AUx**) est un secteur de développement à **vocation économique**, d'une superficie de **16 ha**. Ce site est concerné par le **projet de voie ferrée**, qui coupe l'opération en deux. L'objectif principal de l'OAP est de définir l'organisation du site, en lien avec les projets environnants. Ainsi, le projet de voie ferrée induit d'**aménager une traversée de la voie** afin de desservir l'ensemble de l'opération. De plus, situé au Nord du projet d'implantation du campus lycéen (lycées déjà réalisés), le site doit garantir un accès à l'équipement depuis le rond-point situé au Nord-ouest.

Le second enjeu de l'OAP concerne la **limitation des nuisances liées au passage de la voie ferrée**. Ainsi, les orientations proposées définissent l'aménagement de **zones tampon végétalisées** de part et d'autre de la voie ferrée, mais également en limite Sud de l'opération.

Les espaces plantés seront de préférence constitués de préférence d'**essences locales** (cf. « recommandations applicables au sein des orientations d'aménagement et de programmation » p13).



5. SITE DE NARCISSOU

Ce secteur d'OAP est constitué de trois ensembles classés **AU1, AU2 et AU3** au plan de zonage, d'une superficie totale d'environ 6ha, principalement à **vocation résidentielle**. A noter qu'une emprise dédiée à la réalisation d'équipements publics est également réservée.

L'objectif est de permettre la réalisation de nouveaux quartiers résidentiels, dans le cadre **d'un réaménagement d'ensemble** du secteur de Narcissou.

A cet égard, un travail sur les formes urbaines a été réalisé. Il a conduit à privilégier la réalisation de logements individuels aux contacts des tissus existants, et de réserver des emprises aux opérations mixtes aux abords des équipements publics (logements mitoyens, semi-collectifs, etc.).

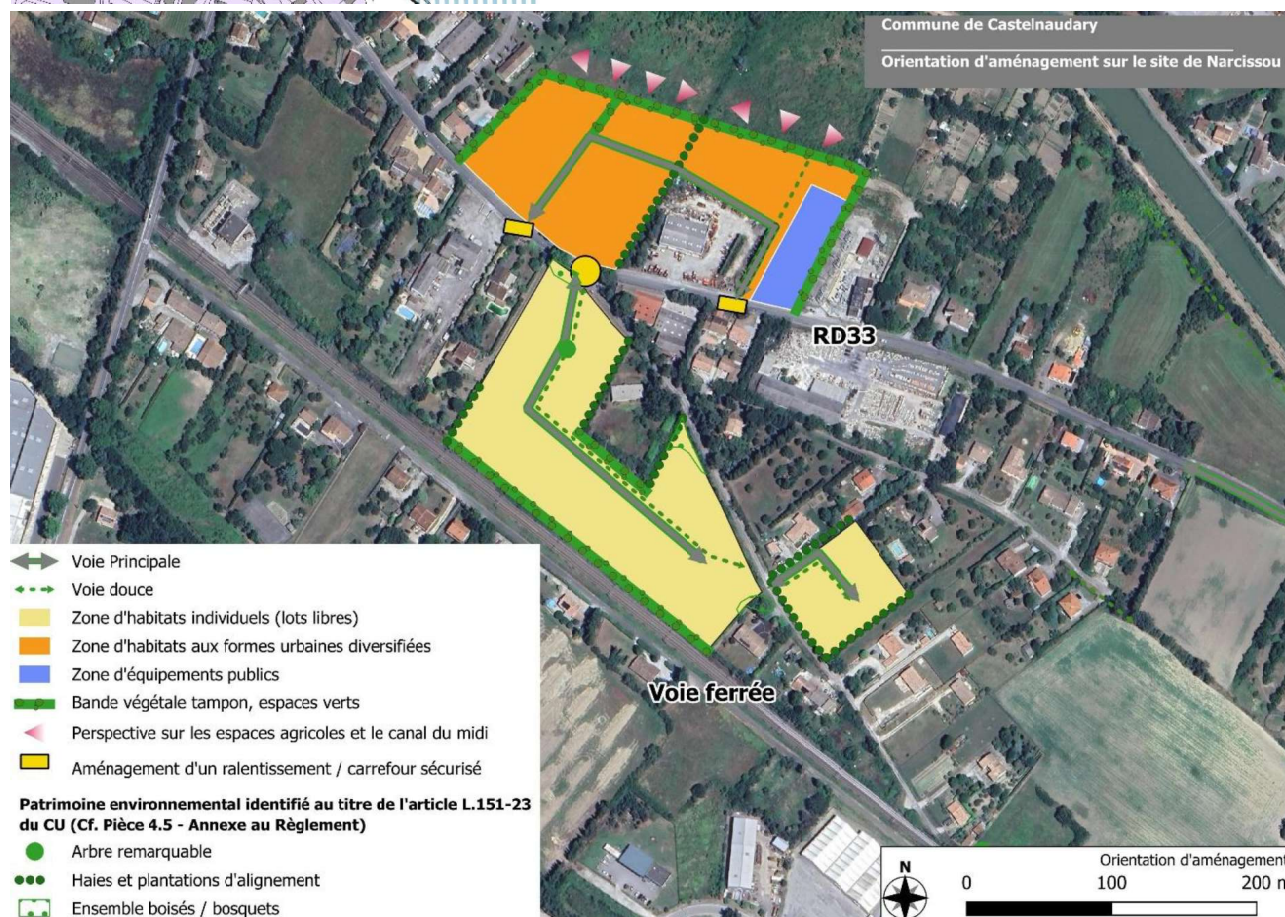
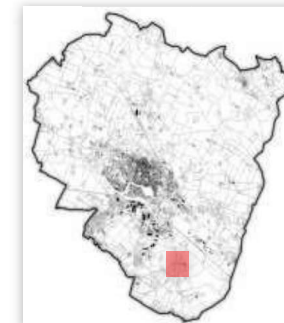
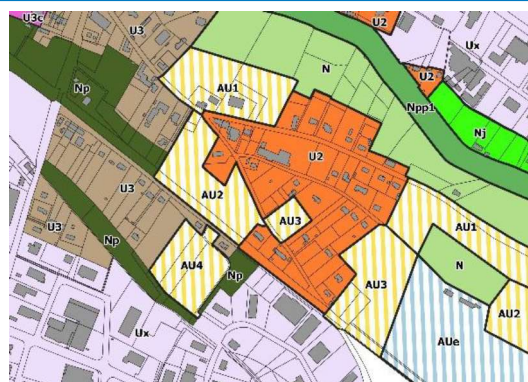
Par ailleurs, le schéma d'aménagement propose d'optimiser la desserte des futurs quartiers, en s'appuyant sur le réseau de voiries existant. Il prévoit la réalisation d'une desserte interne optimale en proposant, dans la plupart des cas, **la réalisation de voies sans impasse.**

Afin d'assurer la mise en sécurité des accès jugés à risque, plusieurs carrefours seront réalisés le long de la route de Pexiora (RD33).

Les voies de desserte seront accompagnées de **cheminements piétons sécurisés afin d'inciter au développement des mobilités douces**. Cet objectif est renforcé par la **création de voies douces assurant le désendavement du site**, en proposant des itinéraires en direction des quartiers périphériques et du canal du Midi.

Afin de tenir compte de la qualité des paysages en présence, **un traitement spécifique des lisières est prévu**. Ces dernières devront faire l'objet de plantation, tout en préservant les vues et ouvertures sur canal du midi. Ces aménagements permettront aux abords de la voie ferrée de constituer des écrans « sonores » et de ce fait, limiter l'exposition des personnes aux nuisances ferroviaires.

Les espaces plantés seront de préférence constitués de préférence d'essences locales (cf. « recommandations applicables au sein des orientations d'aménagement et de programmation » p13).



6. SITE DU CHEMIN D'EN TOURRE

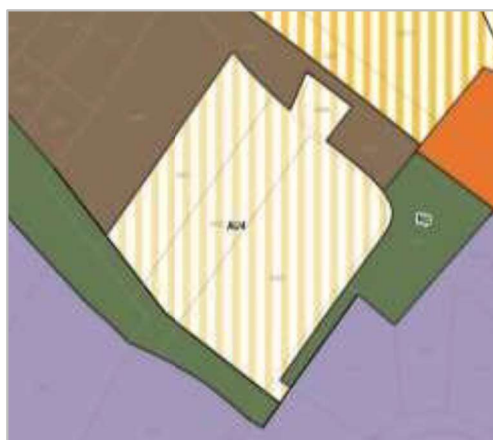
Ce secteur d'OAP est un secteur de développement classé **AU4** au plan de zonage, d'une superficie d'environ **1,86 ha**, à **vocation résidentielle**.

L'objectif est de proposer le développement d'un nouveau quartier résidentiel.

En termes d'accessibilité, l'OAP préconise **la recherche d'une desserte optimale des futures parcelles par la mise en place d'une voirie sans impasse** se connectant à l'existant. L'aménagement des voies de desserte doit s'accompagner de **cheminements piétons sécurisés afin d'inciter au développement des mobilités douces**. Cet objectif est renforcé par la **création de voies douces assurant le désenclavement du site** par le Nord et par le Sud. Cette « coulée verte » s'accompagne d'espaces verts et de boisements en frange Est du secteur, formant une continuité avec la zone verte située au sud (ruisseau de l'Epanchoir), classée en zone naturelle au règlement graphique.

Les espaces plantés seront de préférence constitués de préférence d'**essences locales** (cf. « recommandations applicables au sein des orientations d'aménagement et de programmation » p13).

L'OAP recherche **une approche bioclimatique des constructions grâce à l'implantation de la voie** qui permettra à l'ensemble des constructions de s'implanter en haut des parcelles, pour bénéficier d'une orientation sud-ouest/nord-est, garantissant un bon ensoleillement.



	Voie existante		Voie ferrée
	Espaces verts et fossé drainant existants		
	Voies de desserte à créer avec cheminements piétons		
	Cheminements piétons et cycles à créer		
	Espaces verts à aménager		
	Zones d'habitat		

7. SITE D'EN MATTO

Classé en zones **AU4 et AUx2**, le site d'En Matto est concerné par une OAP. A **vocation résidentielle et économique**, il s'étend sur une superficie d'environ **9 ha**.

Le principal objectif de l'OAP est d'**organiser un maillage viaire performant** par la mise en place de nouvelles voiries, hiérarchisées et clairement identifiables par des aménagements distincts. Ces voies se raccrochent au réseau viaire existant par le giratoire d'En Matto. Au Sud du site, le schéma de principe préserve une possibilité d'extension de la voie, afin de ne pas multiplier les carrefours sur la D6 en cas de développement futur du Sud du site. De plus, afin de compléter la desserte du site, l'OAP prévoit **l'aménagement d'un système de cheminements doux** le long des voies nouvelles.

L'OAP autorise la création d'un accès de desserte depuis la RD6, à condition qu'un seul accès entrant soit aménagé, sans engendrer de cisaillement de flux, et sous réserve que :

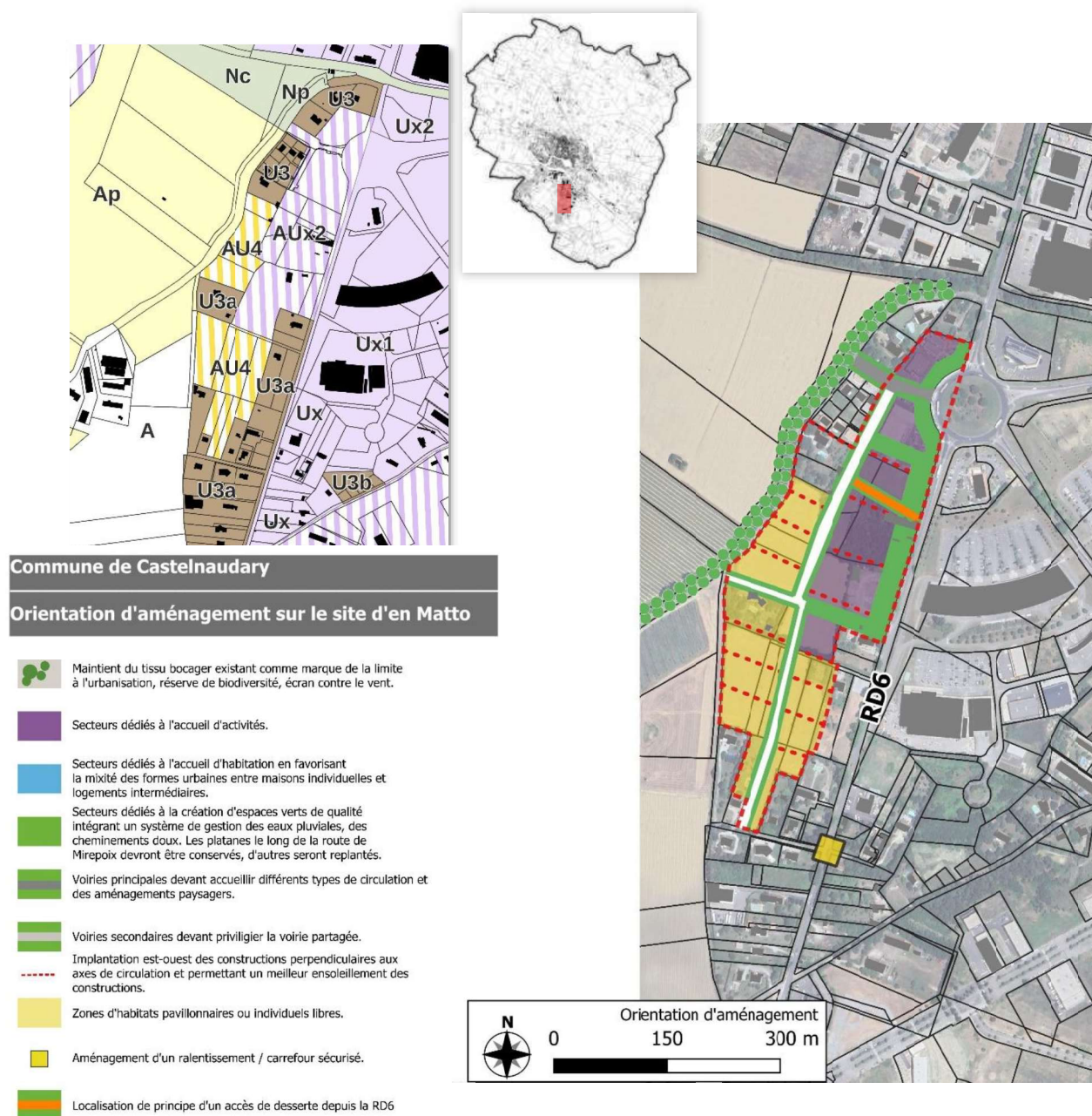
- les accès permettent uniquement l'entrée aux activités,
- les sorties soient raccordées au giratoire existant,
- les voies de desserte soient tangentes à la voirie principale,
- aucun abattage d'arbre d'alignement ne soit autorisé en raison des accès qui pourront être sollicités
- les propriétaires riverains sollicitent le Département de l'Aude avant tous travaux.

Le P.L.U. favorise **une mixité fonctionnelle au sein du site**, tout en évitant les nuisances, par la création d'un secteur réservé à l'implantation d'activités économiques au Nord, et la création d'un quartier résidentiel au Sud. Ces deux quartiers sont séparés par les nouvelles voies.

L'OAP préserve le patrimoine naturel et les paysages par **le maintien du tissu bocager aux abords du ruisseau de la Pommelle** (en limite Ouest du site) et la **mise en place d'espaces verts de qualité aux abords de la route départementale** (jouant également un effet « vitrine » pour les activités).

Les espaces plantés seront de préférence constitués de préférence d'**essences locales** (cf. « recommandations applicables au sein des orientations d'aménagement et de programmation » p13).

Enfin, le schéma d'aménagement proposé recherche une **approche bioclimatique** des constructions par la mise en place de principes d'implantations permettant de bénéficier d'un maximum d'ensoleillement.

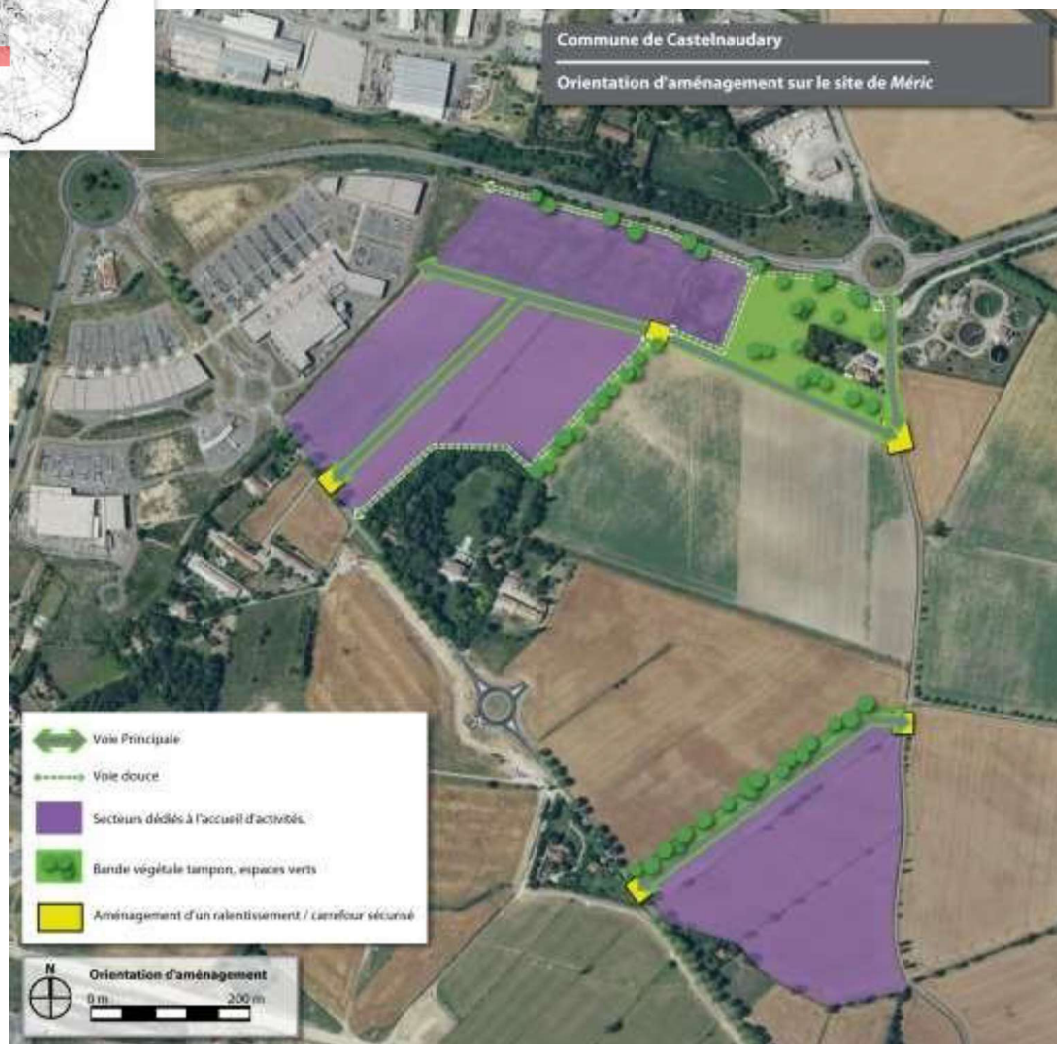


8. SITE DE MERIC



Cette OAP concerne deux secteurs de développement à **vocation économique** classés au plan de zonage **AUx** et **AUx1** au nord et **AUx** au sud. Les sites représentent une superficie totale d'environ **23,9 ha**.

Ce site est dédié à l'accueil d'activités. La desserte du secteur doit être performante et permettre la circulation potentielle de poids lourds. Afin de **sécuriser les entrées du site**, l'OAP prévoit l'**aménagement de carrefours sécurisés** imposant un ralentissement de la circulation. La desserte du site recherche à **éviter la formation d'impasses et d'aires de retournement**. La limite Nord, le long de la RD6313 est aménagée par un cheminement doux arboré, venant rejoindre l'espace arboré, à proximité du giratoire.

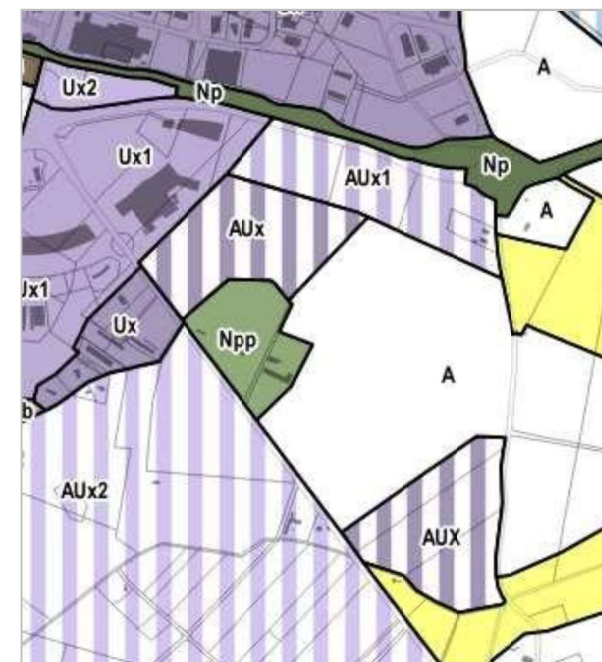


En limite de zone, bordant des espaces agricoles, **une bande végétale vient s'implanter, jouant le rôle d'une zone tampon**, aménagée en espaces verts.

Les **voiries principales sont végétalisées** par l'aménagement d'arbres et de parterres le long des trottoirs afin de conserver une ambiance arborée au site.

Bordant le giratoire, à l'Est du site, un espace paysager d'environ 2,5 ha permet de donner un souffle vert en entrée de zone d'activités, desservi par un cheminement doux bordant la partie Nord de la zone d'activités.

Les espaces plantés seront de préférence constitués de préférence d'**essences locales** (cf. « recommandations applicables au sein des orientations d'aménagement et de programmation » p13).

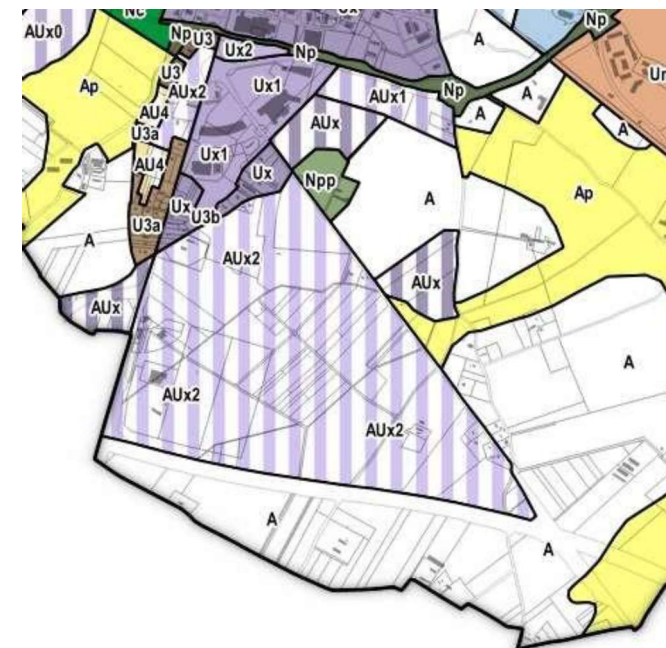
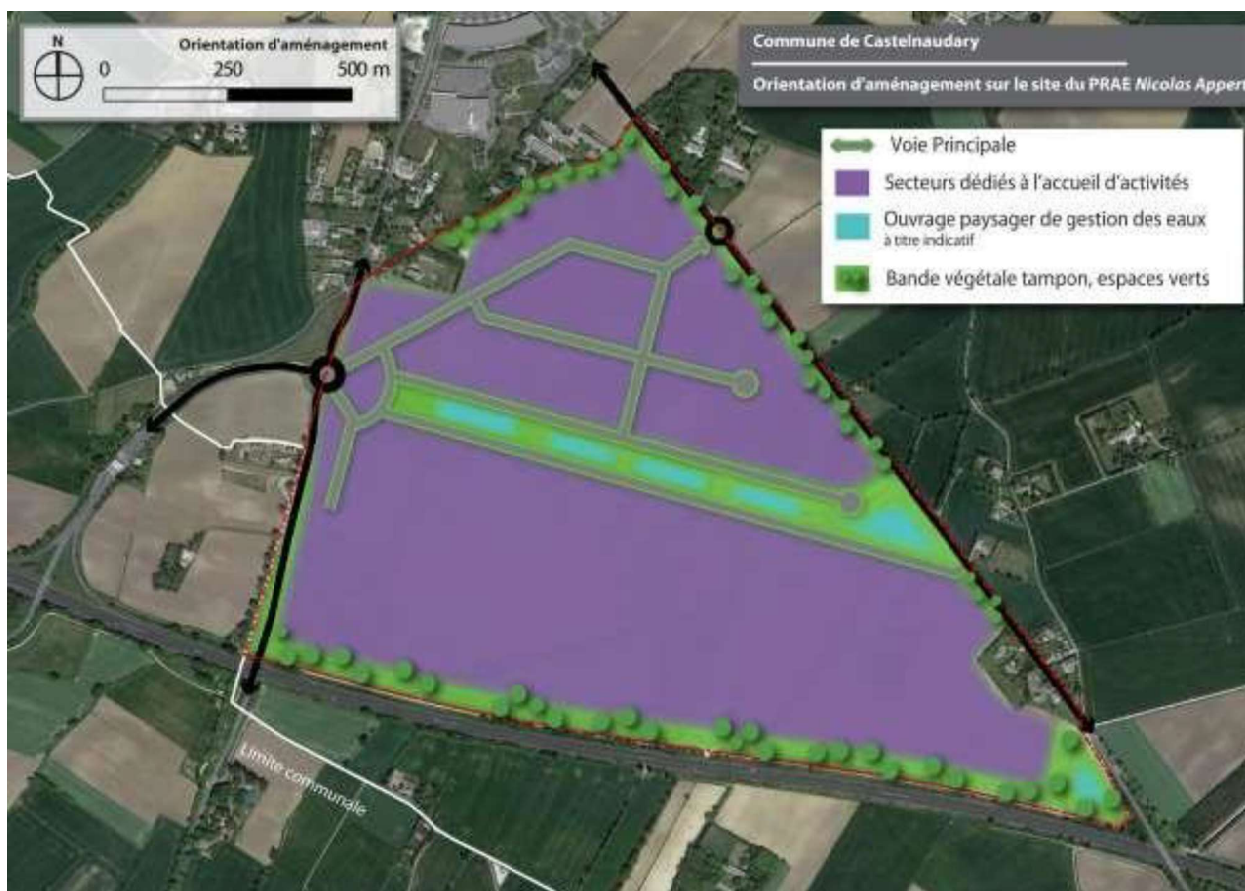


9. SITE DE PRAE NICOLAS APPERT

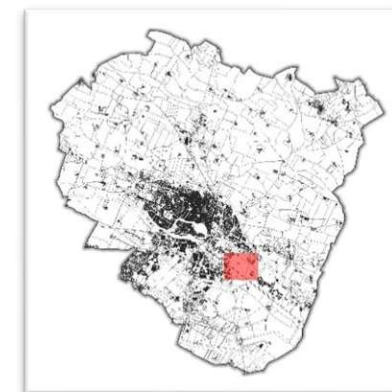
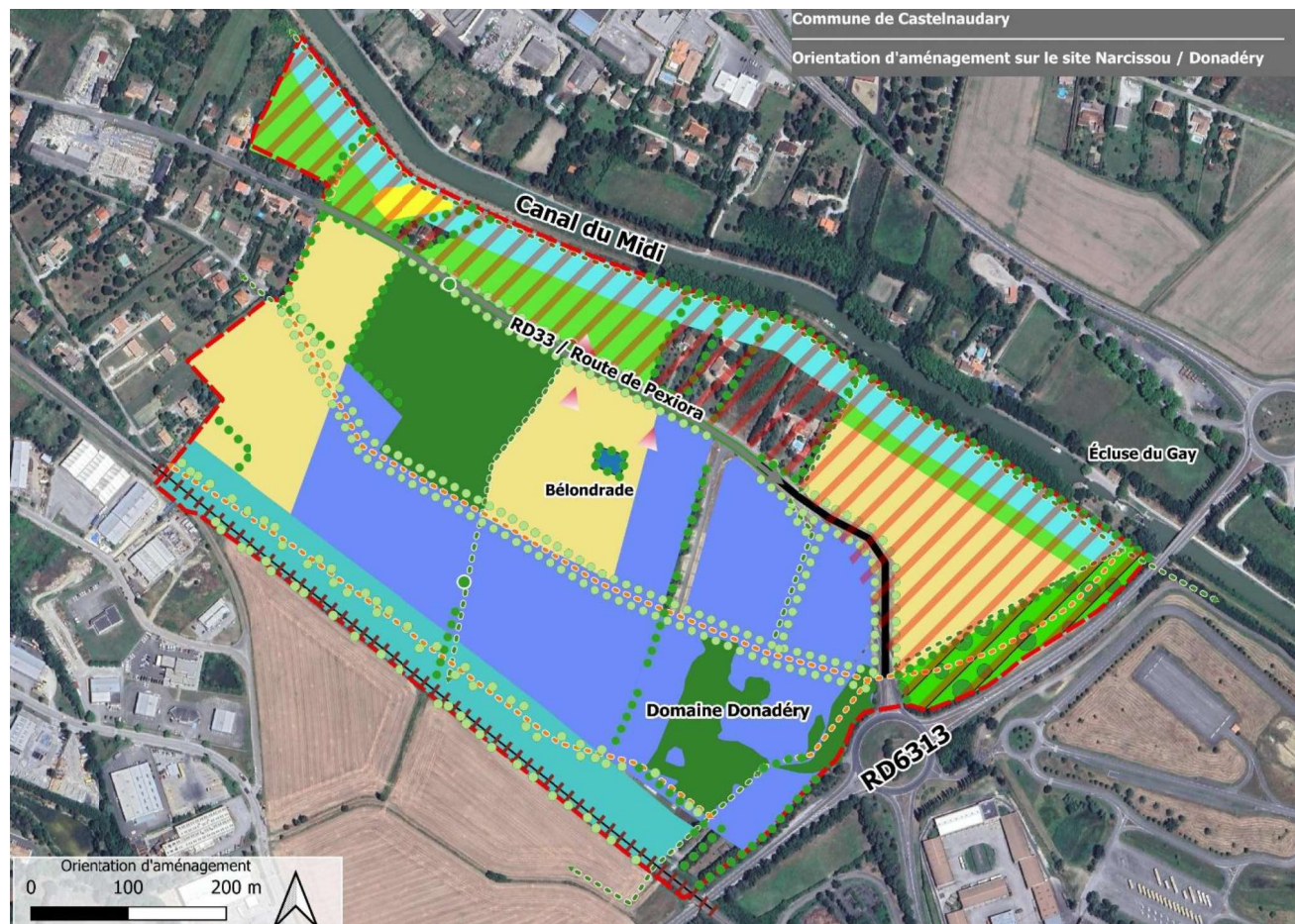


Cette OAP concerne le secteur de développement à **vocation économique** classés au plan de zonage **AUx2**. L'OAP couvrent les emprises du Parc Régional d'Activités économique de Calstenaudary d'une superficie totale de 133 ha. Pour mémoire, la Région a lancé le début des travaux d'aménagement du parc en juin 2009. Après l'implantation d'un hôtel, d'un restaurant et d'une aire pour poids lourds, le site est en passe d'accueillir une nouvelle activité. Les travaux nécessaires à l'implantation de la **SOCAMIL**, une centrale d'achats du groupe Leclerc, se termineront très prochainement induisant ainsi la création de plusieurs emplois.

Cette OAP s'inscrit dans la continuité des orientations de projet initialement définies. Ainsi, celle-ci propose un principe de desserte, **reposant sur les voiries et carrefours d'ores-et-déjà aménagés et sécurisés**. Conformément au projet d'aménagement de la zone, les voiries principales devront être végétalisées par l'aménagement d'arbres et de parterres le long des trottoirs afin de proposer une ambiance arborée sur site. De plus, en limite de zone, des **bandes végétales sont préconisées, jouant le rôle d'une zone tampon**, aménagée en espaces verts. Les espaces plantés seront de préférence constitués de préférence d'**essences locales** établies le cas échéant, en cohérence « recommandations applicables au sein des orientations d'aménagement et de programmation » (cf.p15).



10. SITE de Narcissou / Donadéry



Vers un quartier résidentiel intégré et équipé

- Secteurs à vocation principalement résidentielle
- Secteurs à vocation principalement d'équipements dont le Domaine Donadéry

Préservation et valorisation paysagère et environnementale

- Points de vue, trouées visuelles à intégrer et valoriser dans l'aménagement du futur quartier

Patrimoine écologique et paysager à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU (Cf. Pièce 4.5 - Annexe au Règlement)

- Arbres remarquables
- Haies et plantations d'alignement
- Mare
- Ophrys à forme d'araignée à préserver
- Boisement à préserver

Plantations à réaliser

- Plantations à réaliser

Milieux ayant un intérêt écologique ou paysager

- Espace paysager à préserver en frange sud-ouest du site à fonctions multiples
- Espace paysager à préserver en bordure du Canal du Midi
- Espace paysager à préserver en bordure de RD6313, selon l'étude dérogatoire à l'Amendement Dupont
- Zones naturelles non constructibles

Mobilité et accès

- Voie Principale RD 33 / route de Pexiora
- Cette entrée de ville sera qualifiée (mail planté, tenant compte des contraintes techniques induites par sa vocation de délestage des Poids Lourds)
- Liaisons douces existantes à préserver
- Liaisons douces à créer (localisation de principe illustrant le renforcement du maillage)
- Voie ferrée

Servitudes d'Utilité Publique et autre contraintes :

- Servitude AC2, relative au site classé "Les Paysages du Canal du Midi"
- Servitude AC4, relative au Site Patrimonial Remarquable (SPR)
- Secteur paysager à préserver selon les conclusions de l'étude dérogatoire à l'Amendement Dupont (art. L.111-8 du CU)

Le site de Narcissou / Donadéry, d'une superficie de 40,25 hectares, fait l'objet du zonage suivant dans le PLU: secteurs N, U2a, Ue, Aue, AU1, AU2 et AU3. Ce secteur accueillera un futur quartier de la ville et devra répondre aux besoins d'accueil de population (dont équipements et mobilités) tout en tenant compte des caractéristiques patrimoniales, paysagères et environnementales du site. Les enjeux de ce site expliquent qu'il ait fait l'objet d'une étude urbaine et paysagère ayant conduit à la définition de la présente OAP.

Echéancier prévisionnel

Cette OAP s'inscrit dans la continuité de la servitude de projet en vigueur entre janvier 2018 et janvier 2023 sur le secteur.

Le développement communal, notamment d'un point de vue résidentiel est prévu par le PLU sur deux secteurs clés : la ZAC Les Vallons du Griffoul et Narcissou / Donadéry. L'échéancier de la ZAC Les Vallons du Griffoul est fixée à l'horizon 2030. Par conséquent, le développement du secteur Narcissou/Donadéry interviendra quand la ZAC Les Vallons du Griffoul sera clôturée : **soit à moyen ou long terme (après juillet 2030).**

Dans l'attente, des réflexions pourraient être engagées afin de préparer la construction du futur quartier (ex : préverdissement de la limite sud-ouest du quartier, concours d'études, etc.).

Vers un quartier intégré et équipé

Les secteurs AU1, AU2 et AU3 accueilleront des programmes à vocation principalement résidentielle, organisés autour :

- D'au moins un espace de centralité (place, etc.), structurant la vie du quartier et accueillant des équipements et activités vecteurs de centralité ;
- D'un maillage de cheminements doux, irriguant le quartier et le raccordant à la ville et aux quartiers voisins, sans oublier le lien avec le Canal du Midi ;
- Du Domaine de Donadéry, équipement existant à conforter, lequel s'inscrira dans ce quartier et sera conforté au droit des secteurs AUe et Ue.

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.

Préservation et valorisation paysagère et environnementale

Qualité environnementale

Le caractère innovant du futur quartier Narcissou / Donadéry passera par sa conception guidée par la limitation de la consommation foncière, garantissant à la fois le développement du quartier et participant à la préservation des terres agricoles et des milieux naturels. Cela se traduira par :

- Une implantation respectueuse du site et de son environnement - cf ci-après «Qualité Paysagère» ;
- Une optimisation des voiries afin de réduire l'imperméabilisation des sols et de minimiser l'impact écologique) - cf ci après «Mobilités et accès» ;
- Une recherche engagée de mutualisation des espaces (ex : stationnements, espaces publics, espaces verts, etc) ;
- Une recherche active de qualité des liaisons et notamment des liaisons douces, en privilégiant leur aménagement en site propre (liaisons douces dont vers le centre-ville, vers les quartiers voisins) etc ;
- Une recherche de densité (en moyenne un minimum de 25 logements à l'hectare et de diversification de l'offre en logements) et parti pris architectural dicté par les marqueurs du site (Canal du Midi, ligne de crête, points de vue, etc.) ;
- Une conception du futur quartier ancrée sur la trame paysagère et notamment bocagère du site, à conforter - cf ci-après «Qualité Paysagère».

Qualité paysagère

- Au Nord du quartier, les secteurs classés N bordent le Canal du Midi et sont concernés par la Servitude d'Utilité Publique AC2 – relative au site classé «Les Paysages du Canal du Midi ». De même, la partie nord de l'OAP est concernée par le périmètre du SPR (Site Patrimonial Remarquable), déterminé par arrêté ministériel du 07/12/2022.
- Les secteurs sont donc dédiés à la protection du paysage et du patrimoine, permettant la valorisation du Canal du Midi et du chemin de halage, et la mise en valeur des jardins liés à l'ancienne maison éclusière du Gay. La frange Nord de ce futur quartier constitue un marqueur fort du paysage local, à préserver et à intégrer à l'aménagement.
- Au Sud du secteur, dans le prolongement du Domaine Donadéry, sera ménagé un espace paysager à préserver, lequel pourra faire l'objet d'un préverdissement, première étape dans l'aménagement du quartier, accueillant un cheminement doux paysager reliant Donadéry au centre-ville. Cette frange sud permettra la gestion des eaux pluviales et constituera ainsi un espace paysager à fonctions multiples, intégrant et qualifiant les aménagements existants (ex : bassin de rétention des eaux pluviales au sud du Domaine Donadéry). Ces aménagements participeront également à l'intégration paysagère de la limite structurelle marquée par la voie SNCF.
- L'entrée du site par la route de Pexiora sera marquée par la création d'un mail planté de part et d'autre de la voie, confortant l'image de porte d'entrée menant au centre-ville de Castelnaudary.
- Le linéaire longeant la RD6313 conservera un avant-plan planté, dans le secteur paysager à préserver issu du recul imposé, selon l'étude dérogatoire à l'Amendement Dupont engagée dans le cadre de révision du PLU de 2018. Un cheminement doux y sera aménagé en direction de l'écluse du Gay, renforçant l'attractivité paysagère et la continuité piétonne.
- Les haies, arbres existants et ensembles boisés (parc de Donadéry, coupure verte en bordure de la RD33) présentant un enjeu environnemental, véritables marqueurs du paysage, seront préservés, conformément aux prescriptions du règlement écrit relatives au patrimoine environnemental identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (*cf Annexe 4.5 du règlement*). Ce maintien favorisera l'intégration paysagère des constructions et participera au maintien des continuités écologiques ainsi qu'à la préservation de la qualité paysagère et patrimoniale du site.
- Les plantations existantes seront confortées afin de :
 - compléter la trame bocagère existante (illustration de principe sur le schéma de l'OAP) ;
 - engager une gestion paysagée des eaux pluviales (ex : noues paysagères multiusages: gestion eaux pluviales, espace de convivialité, intégration paysagère) ;
 - marquer et qualifier l'entrée de ville depuis la RD6313, dans le respect des contraintes techniques et de sécurité concernant l'aménagement de la RD33 ;
 - poursuivre l'aménagement de l'espace vert en façade sur le RD6313 (espace résultant du recul selon l'étude Amendement Dupont).
- Pour les nouvelles plantations, se référer, ci-après, aux *Recommandations applicables au sein des orientations d'aménagement et de programmation*. Plus largement, il s'agira de préserver et mettre en valeur la crête (RD33) offrant des points de vue sur les Pyrénées, lequel pourrait notamment guider les choix en matière de densité bâtie, de typologie de logements (par exemple : préférer du collectif / groupé, pour préserver / cadrer les vues sur les grands paysages).
- Outre les plantations, le secteur de Belondrade est également un point haut à hauteur duquel les vues sur le grand paysage doivent être mises en scène et doivent guider la composition du quartier. De même, la mare, existante, doit y être préservée.

Mobilité et accès

- Aucun nouvel accès ne sera autorisé depuis la RD6313,
- La composition du futur quartier doit veiller à construire un maillage continu. Une importance particulière est donnée à la mise en relation de ce futur quartier avec le centre ville, les secteurs économiques et les quartiers proches par un réseau de liaisons douces qualitatives :
 - Ouvrir le quartier et la ville sur le Canal du Midi et son chemin de halage et encourager les réflexions visant au franchissement du Canal ;
 - Qualifier l'entrée de ville (route de Pexiora) en tenant compte des contraintes induites par sa vocation de délestage des Poids Lourds ;
 - Privilégier la création de liaisons douces en site propre, dans le respect de la topographie et des marqueurs du paysage (à mi pente dans le coteau, en points bas du secteur alliant aménagement paysager et gestion des eaux pluviales) ;
 - Essayer de lutter contre les obstacles à la continuité de liaisons douces (ex : Canal du midi, ligne SNCF) ;
 - Les accès et la desserte du quartier s'appuieront sur les marqueurs paysagers du site (haies existantes), en les préservant.

Les principes d'aménagement du quartier devront garantir une desserte efficace et économe en espace.

La limitation de l'imperméabilisation des sols sera privilégiée (usage limité du béton et de l'asphalte, favorisation des revêtements perméables, végétalisation, etc.) et l'impact écologique.

- Un schéma de mobilités douces sera intégré à l'échelle du secteur et en connexion avec les flux existants et futurs.
- Le projet devra aussi anticiper les besoins en stationnement, en prévoyant au minimum une place de stationnement par logement.

RECOMMANDATIONS APPLICABLES AU SEIN DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1- les bandes végétales tampons identifiées au sein des différents schémas d'aménagement devront disposer d'une emprise suffisante afin d'assurer un recul satisfaisant pour constituer un écran végétalisé de qualité composé d'arbres et d'arbustes. Cette distance devra dans la mesure du possible permettre **disposer d'une emprise de 4 mètres vis-à-vis des quartiers résidentiels et de 6 mètres vis-à-vis des espaces agricoles.**

2- les essences préconisées pour les arbres de première grandeur sont :

Pour les alignements, mails, arbre signal : le platane, le micocoulier, le tilleul, le frêne, le marronnier, l'érable, etc.

Pour les bosquets, boisements, arbre signal : le chêne vert, le chêne pubescent, le cyprès de Provence, le cèdre (pour marquer un lieu particulier)

3- Les essences préconisées pour les arbres de deuxième et troisième grandeur (pour les bosquets, haies champêtres et sujets isolés) sont :

- l'érable champêtre et l'érable de Montpellier,
- l'arbre de Judée,
- le sophora du Japon,

- le sorbier,
- le noisetier,
- le sureau

4- Les essences préconisées pour les arbustes sont :

- le buis,
- le viorne lin et le viorne lanthane,
- le fusain d'Europe,
- les cistes,
- le pistachier térébinthe et le pistachier lentisque,
- l'arbousier,
- la coronille,
- le laurier sauce,

- le troène,
- les filaires,
- le pittosporum,
- l'alterne,
- le cornouiller,
- le lilas,
- le baguenaudier,
- l'arbre à papillons.

5- En termes d'arbres fruitiers, il est préconisé d'utiliser les essences suivantes :

- l'amandier,
- le figuier,

- le jujubier,
- le néflier.

6- Les essences préconisées pour les plantes grimpantes sont :

- la glycine,
- la vigne vierge,
- la bigonne,

- le chèvrefeuille,
- la clématite,
- le rosier Banks.