

PREFECTURE DE L'AUDE

COMMUNE DE

**Castelnaudary**

**PLU**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Modification de droit commun n°2**



**ELABORATION  
P.L.U.I.**

**Approuvé le :**

**Modifications - Révisions allégées - Mises à jour**

Modification simplifiée n°1 approuvée le 15 avril 2019

Modification de droit commun n°2 prescrite le 11 octobre 2022

**VISA**

Date :

Le Maire,  
Patrick MAUGARD

**Compléments apportés au dossier en  
réponse à la demande de la MRAe,  
dans le cadre de l'examen au cas  
par cas par la personne publique  
responsable**

**1.2.4**



## Laurence Fayret

---

**De:** ESTURGIE Martine - DREAL Occitanie/DEC/DAE/DAEE  
<martine.esturgie@developpement-durable.gouv.fr>  
**Envoyé:** mercredi 9 novembre 2022 16:31  
**À:** Laurence Fayret; urbanisme-assurances@ville-castelnaudary.fr  
**Objet:** Re: Modification n°2 du PLU de Castelnaudary (11) - examen au cas par cas par la personne publique responsable

**Indicateur de suivi:** Assurer un suivi  
**État de l'indicateur:** Terminé

Bonjour,

Je suis chargée d'instruire votre demande d'examen au cas par cas relative à la modification n°2 du PLU de Castelnaudary.

Je vous prie de bien vouloir compléter le dossier avec les éléments suivants :

- démonstration de la compatibilité de la procédure avec le SCoT du Pays Lauragais en ce qui concerne l'OAP Picotis (notamment en termes de densité, part de logements sociaux, etc).
- Au regard du positionnement des secteurs de projet (notamment OAP Picotis et secteur Na) par rapport au Canal du Midi, il convient de démontrer la prise en compte des recommandations de la MRAe dans son avis 2017AO-83 rendu en 2017.

pour rappel :

*"S'agissant de la prise en compte des enjeux liés au Canal du Midi, la MRAe relève que l'objectif de qualifier l'interface entre le Canal du Midi et son environnement ne porte que sur le quartier du Narcissou.*

*Au regard de l'ensemble de ces éléments, la MRAe recommande de compléter le diagnostic paysager dans le sens des observations précédentes et de traduire les enjeux ainsi identifiés dans les pièces réglementaires du PLU (OAP et règlement, notamment via l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour les éléments de paysage et les bâtiments remarquables).*

*La MRAe recommande de réévaluer les incidences du PLU (en produisant des photomontages pour les zones les plus sensibles du point de vue des incidences paysagères) sur le paysage et de proposer des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation de ces incidences. La MRAe recommande de réaliser une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique au Canal du Midi et portant sur l'ensemble de l'interface entre le canal et son environnement. Cette OAP doit notamment contenir les prescriptions d'aménagement relatives à la zone tampon qu'il convient de définir dans le PLU."*

Il conviendrait de prendre l'attache du pôle canal du Midi : [canal-du-midi.dreal-occitanie@developpement-durable.gouv.fr](mailto:canal-du-midi.dreal-occitanie@developpement-durable.gouv.fr)

Dans l'attente,  
Cordialement,

**Martine ESTURGIE**  
DEC/DAE/DAEE  
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Occitanie

520 Allée Henri II de Montmorency CS 69007 34064 MONTPELLIER CEDEX 02  
Bureau : 226  
Tel : +33 434466454  
[www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr](http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr)



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE**

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Occitanie

# Compléments de dossier en réponse à la MRAe

## 1. Compatibilité de la procédure avec le SCoT du Pays Lauragais ; et notamment compatibilité des évolutions portées par la modification de l'OAP Picotis

### Objectifs de densité

Pour rappel, le SCoT du Lauragais fixe un objectif de densité moyenne communale comprise entre 25 et 40 logements par hectare au niveau de la Centralité Sectorielle de Castelnaudary.

Le PADD du PLU de Castelnaudary, approuvé le 24 janvier 2018, prévoit une densité moyenne communale de 25 logements par hectare. Il est donc compatible avec les orientations du SCoT du Lauragais.

Parmi l'ensemble des évolutions portées dans le cadre de la modification de droit commun n°2 du PLU de Castelnaudary, seule la modification des principes de l'OAP Picotis doit être justifiée en matière de compatibilité avec la densité prévue par le SCoT.

Soulignons qu'un ensemble de facteurs a mené la collectivité à réinterroger cette OAP dans le cadre de cette procédure de modification du PLU.

### Un projet de longue date

En premier lieu, il est à noter qu'il s'agit d'un secteur de développement identifié de longue date, y compris avant la révision générale de 2018 ; dont l'expression dans le PLU s'est adaptée aux évolutions réglementaires.

En parallèle de la révision du PLU (2018), et depuis lors, des études complémentaires ont permis des avancées fondamentales, confirmant les choix exprimés dans la modification n°2 du PLU :

- La présence des réseaux a été vérifiée, et notamment du réseau d'adduction en eau potable,
- Un contrat PAPI a été mis en place, notamment sur le secteur du Tréboul
- Un porteur de projets travaille sur le secteur de Picotis en lien avec la commune depuis plus de 5 ans. Ainsi, ce travail a conduit à la tenue de nombreuses réunions de travail, y compris avec les partenaires, permettant d'ajuster le projet.

### La production récente de logements et les projets en cours : vers une densité dépassant les objectifs du PLU

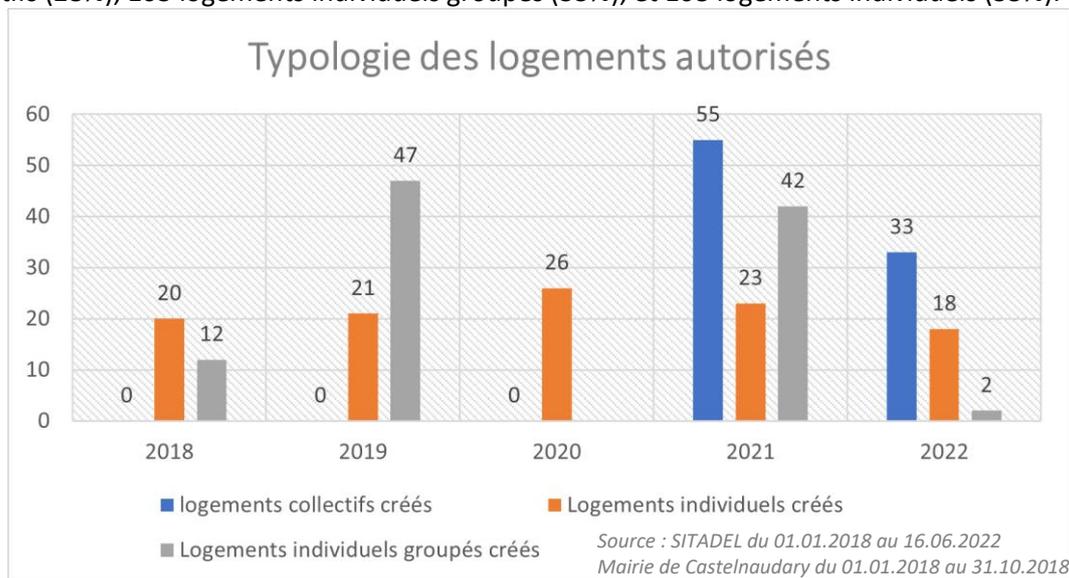
A l'échelle des dernières années, la commune a connu une production de logements soutenue, et notamment depuis l'approbation de la révision du PLU en 2018.

Entre 2018 et 2019, l'INSEE relève une croissance démographique plus importante que celle prévue par le PADD : +1,97% par an contre +1,37% par an prévu par le PADD.

En complément de l'analyse de la production réalisée au sein du Rapport de Présentation de la Modification n°2 du PLU de Castelnaudary, les chiffres ont été actualisés afin d'intégrer les autorisations d'urbanisme accordées jusqu'en octobre 2022 (source : Mairie de Castelnaudary). Ce complément s'est avéré pertinent car des projets se sont précisés depuis la rédaction du Rapport de Présentation dont l'impact est non négligeable sur la production de logements à l'échelle communale. Une demande d'autorisation non encore instruite a également été intégrée à ces chiffres dans la

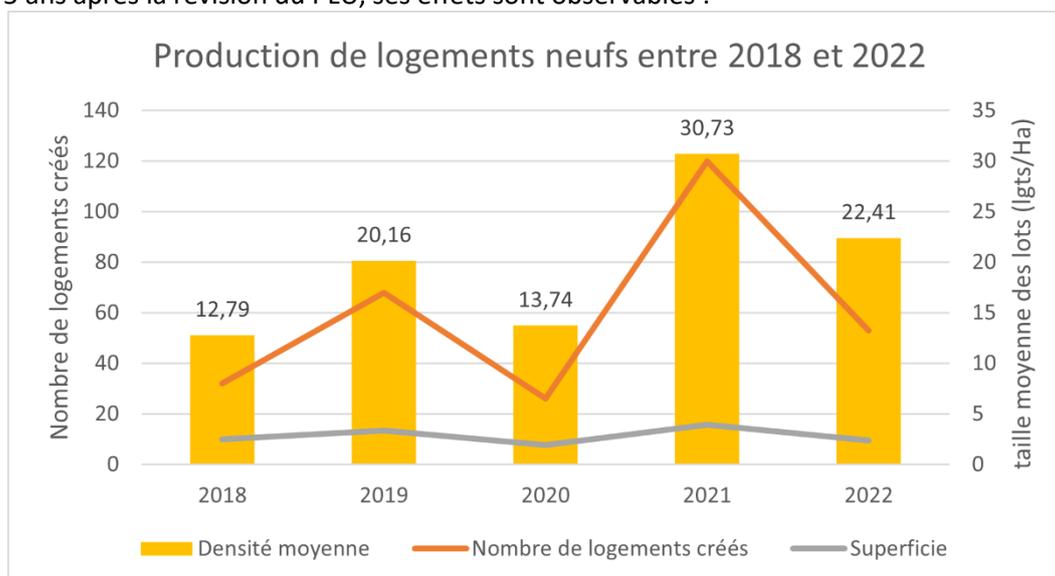
mesure où elle porte sur l'un des macrolots de la ZAC des Vallons de Griffoul. Celle-ci porte sur la réalisation de 33 logements collectifs et 5 logements individuels groupés. Cette demande illustre bien la dynamique communale en terme de production de logements.

Au total, depuis 2018 ce sont 310 logements, dont 299 neufs, qui ont été autorisés. La production est diversifiée sur la période dans la mesure où parmi ces 299 logements neufs on compte 88 logements collectifs (28%), 103 logements individuels groupés (33%), et 108 logements individuels (35%).



Par ailleurs, les opérations en cours sur la ZAC des Vallons de Griffoul contribuent à une production de logement diversifiée et dense sur la commune. Ainsi, depuis l'approbation du PLU le 24 janvier 2018 on compte 192 logements créés sur la ZAC des Vallons de Griffoul (73 logements collectifs, 80 logements groupés et 39 logements individuels), soit une densité moyenne de 47 logements à l'hectare.

Ainsi, 5 ans après la révision du PLU, ses effets sont observables :



La production de logements est donc de plus en plus dense entre 2018 et 2022, signe de la mise en application des dispositions du PLU et de la trajectoire suivie par la commune en matière de production de logements. Par ailleurs, la densité de production en 2021 est supérieure à l'objectif fixé par le PADD, tendance qui tend à se confirmer au vu de l'avancement de certains projets, sur le secteur des Vallons de Griffoul notamment.

A ce jour, la densité moyenne des logements produits entre 2018 et ce jour s'élève à 21 logements par hectare, accusant ainsi un léger retard sur les objectifs fixés par le PADD. Toutefois, cette densité moyenne s'élève à 24,4 logements par hectare entre 2020 et 2022, signe de la volonté de densification de la production de logements sur la commune.

Cette tendance devrait se poursuivre dans la mesure où des transactions immobilières récentes (Compromis de vente signé le 23 Septembre 2022) ont confirmé le lancement de projets supplémentaires sur le secteur des Vallons de Griffoul. Le premier d'entre eux vise la création de 65 logements (29 pavillons individuels et 26 logements collectifs) sur une parcelle de 1,86 Ha, soit une densité de 35 logements par hectare.

La prise en compte du contexte urbain pour soutenir la diversification de l'offre en logements L'expérience du PLU a également mené la collectivité à s'interroger sur la diversification de la production de logements, à adapter notamment en fonction des caractéristiques des différents secteurs de développement. Ainsi, soulignons que le site de Picotis est éloigné de la centralité communale, et notamment des équipements publics et des principaux services de la commune. De plus, ce secteur n'est pas desservi par les transports en commun.

Il s'agit ainsi de ne pas accroître les flux et de proposer une typologie d'habitat adaptée. En premier lieu, il est à noter que le tissu bâti existant dans l'environnement du secteur de Picotis est pavillonnaire. Par ailleurs, d'autres secteurs de la commune, plus proches des équipements et des services, proposent des densités plus importantes (ex : ZAC des Vallons de Griffoul). Il s'agit donc de proposer une offre complémentaire, adaptée au site et à ses caractéristiques, y compris paysagères (cf. ci-après).

### Objectifs de production de logements sociaux

Pour rappel, le SCoT du Lauragais fixe un objectif minimum de 20% de production de logements sociaux sur la Centralité sectorielle de Castelnaudary.

Cet objectif est repris dans le PADD du PLU de Castelnaudary. Le PADD va plus loin et privilégie la production de logements sociaux sur les secteurs des Vallons de Griffoul, de Tufféry, et d'Estambigou.

Le secteur de Picotis, concerné par la présente modification n°2 du PLU de Castelnaudary, n'est donc pas ciblé par le PADD du PLU comme secteur privilégié pour l'implantation de logements sociaux. Cela s'explique, comme présenté ci-avant, par un tissu urbain plus lâche sur le secteur de Picotis ou encore par l'absence de transports en commun.

Il est à noter que la ZAC des Vallons de Griffoul prévoit la réalisation de 20 à 25% de logements sociaux, ou en accession sociale.

Ainsi, parmi les 283 logements neufs produits depuis 2018, 81 logements l'ont été par des bailleurs sociaux ou des organismes HLM (Alogea, Habitat Audois, Marcou habitat SC), soit 29% de la production de logements.

En conclusion, rappelons que le SCoT émet un avis favorable sur ce projet de Modification n°2 du PLU de Castelnaudary et considère que ce projet est compatible avec les dispositions du SCoT du Lauragais.

**Annexer avis SCoT**

## 2. Impact paysager de la procédure sur le Canal du Midi

La commune de Castelnaudary est traversée par le Canal du Midi qui a radicalement transformé le négoce traditionnel. La ville devient le port le plus important et la plaque tournante du commerce régional.

Depuis les années 1960, il est moins utilisé pour le transport de marchandises, en raison notamment des limitations de tonnage des marchandises. C'est aujourd'hui le tourisme fluvial et les loisirs qui exploitent le Canal du Midi.

Il s'accompagne de nombreux ouvrages respectant une unité architecturale : écluses, maisons éclusières, ponts, aqueducs, etc.

Pour ces raisons, le 6 décembre 1996 le Canal du Midi est inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco.

### Rappels du contexte réglementaire

Le bien UNESCO concerne le tracé du Canal du Midi. Une zone tampon est toutefois délimité au droit des limites communales des communes traversées par le Canal du Midi et son système d'alimentation. Au sein de cette zone tampon, une Etude d'Impact Patrimoniale est demandée pour les grands projets, ce qui n'est pas le cas de la présente procédure de modification n°2.

Entre 1997 et 2011, le Canal fait également l'objet de 2 protections au titre des sites classés :

- Le Site Classé Canal du Midi, qui ne couvre que l'emprise du canal et des infrastructures qui l'accompagnent,
- Le Site Classé Paysages du Canal du Midi qui protège les abords du canal.

Cette protection implique la délivrance d'une Autorisation Spéciale de travaux délivrée soit par le préfet, soit par le ministre chargé des sites. Aucun des secteurs concernés par la présente modification n°2 ne se situe au sein de l'un de ces sites classés.

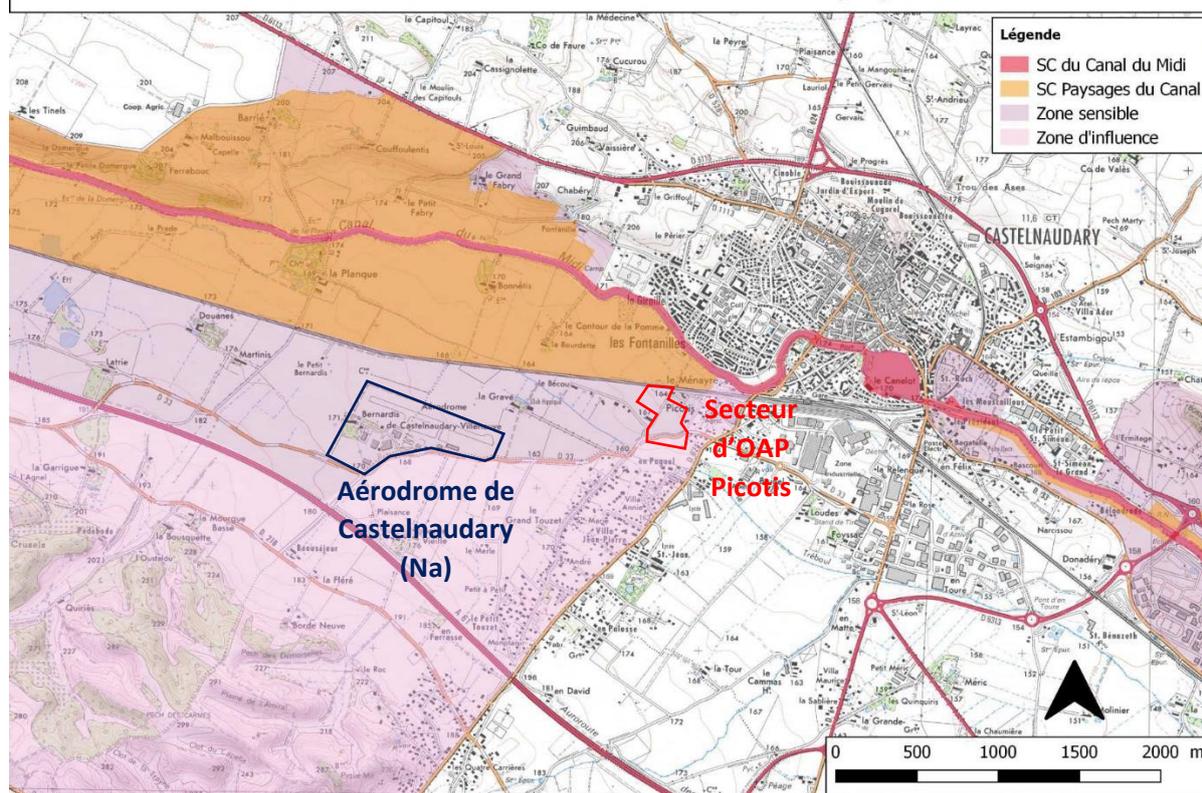
La zone sensible du Canal concerne l'espace de visibilité réciproque avec le canal (1ers plans visuels). L'objectif de cette zone est de protéger et mettre en valeur les abords du canal et de ses ouvrages.

Au-delà de cette zone sensible, la zone d'influence a également été délimitée et correspond aux paysages plus éloignés. Cette dernière vise essentiellement à matérialiser une zone d'alerte vis-à-vis du positionnement et du traitement des grands équipements (usines, lignes très haute tension,...).

Toutefois, aucune réglementation spécifique ne s'applique au sein de ces espaces. Des « Pôles Canal » ont toutefois été mis en place dans les départements concernés afin d'apporter des conseils aux porteurs de projets et aux collectivités.

Le secteur d'OAP Picotis ainsi que l'aérodrome de Castelnaudary sont tous deux situés au sein de la zone sensible du Canal du Midi.

## Atlas des sites classés du canal : "Canal du Midi" et "Paysages du Canal"



Par conséquent, et en cohérence avec la zone sensible précédemment citée, la ville de Castelnaudary a engagé la révision de sa Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) qui vaut élaboration d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Dans ce cadre, un diagnostic des règlements d'urbanisme et des protections existantes sur la commune de Castelnaudary a été dressé :

- Le PLU révisé en 2018 assure la protection des paysages, classés en zones Agricoles ou Naturelles, et ont parfois fait l'objet d'outils complémentaires (Espaces Boisés Classés, etc.).
- Le PLU a traduit les protections de la ZPPAUP sur la partie Nord de la commune.
- Dans le cadre du PLU, l'urbanisation est limitée au centre-ville, à la zone d'activités sur la partie Sud, et au hameau de Las Crozes.
- La ZPPAUP a protégé les paysages du Canal du Midi lorsque le Site Classé Paysages du Canal du Midi n'existait pas encore.
- Les Sites Classés liés au Canal du Midi permettent à la fois de protéger le canal et ses ouvrages, ainsi que les paysages qui l'accompagnent.
- Les sites classés n'ont pas vocation à protéger des secteurs urbains denses.

Le projet de périmètre pour ce nouveau SPR tient compte de ces éléments de diagnostic et vise à renforcer la protection patrimoniale sur les secteurs qui méritent une vigilance accrue et qui ne bénéficient pas déjà des dispositifs existants. Le SPR viendra notamment protéger les espaces bâtis denses non couverts par les Sites Classés. Par conséquent le SPR en cours d'élaboration ne couvre plus les secteurs Picotis et de l'aérodrome.

Castelnaudary s'inscrit dans l'ensemble paysager de la vallée Lauragaise. Cet ensemble paysager est constitué de vastes plaines cultivées. Le paysage rural se compose de cultures céréalières, de bosquets, de haies et ruisseaux. Au loin se distinguent les reliefs de la Montagne Noire, ou des Collines de la Piège.

Dans ce paysage ouvert, le canal est au point bas, en position centrale, où les covisibilités sont maximales.

Les infrastructures (A61, RD6113, voie ferrée, RD33) sont parallèles au paysage du Canal. Les infrastructures routières sont souvent soulignées par des alignements d'arbres. La voie ferrée toutefois constitue régulièrement une rupture paysagère. C'est pourquoi le site classé des Paysages du Canal du Midi s'appuie parfois sur cette infrastructure.

Au sein de cette séquence ouverte, l'arbre demeure un élément important du paysage.

Castelnaudary est l'agglomération principale, avec des zones d'activités qui s'étirent jusqu'aux abords du canal.

Depuis la plaine, le Canal du midi se distingue principalement par les alignements d'arbres qui l'accompagnent.



### Incidences potentielles de la modification n°2 du PLU

Les principaux secteurs dont l'évolution pourrait avoir un impact sur les paysages du Canal du Midi sont le site de l'OAP Picotis ainsi que la modification du règlement de l'aérodrome de Castelnaudary.

Zone Na : L'aérodrome de Castelnaudary ; règlement corrigé pour être en cohérence avec la typologie bâtie existante

Dans le cas de l'aérodrome, il est à noter que le site est existant et se compose déjà de bâtiments de type « industriel ».



Figure 1- Vue depuis la RD33 (Route de l'Aérodrome), qui marque la limite Sud de l'Aérodrome

Toutefois, des structures arborées sont présentes dans la plaine, autour de certains domaines agricoles, qui viennent estomper la présence de ces bâtiments. Ainsi, l'aérodrome, malgré ses bâtis industriels, est peu visible dans le grand paysage de la plaine Lauragaise.

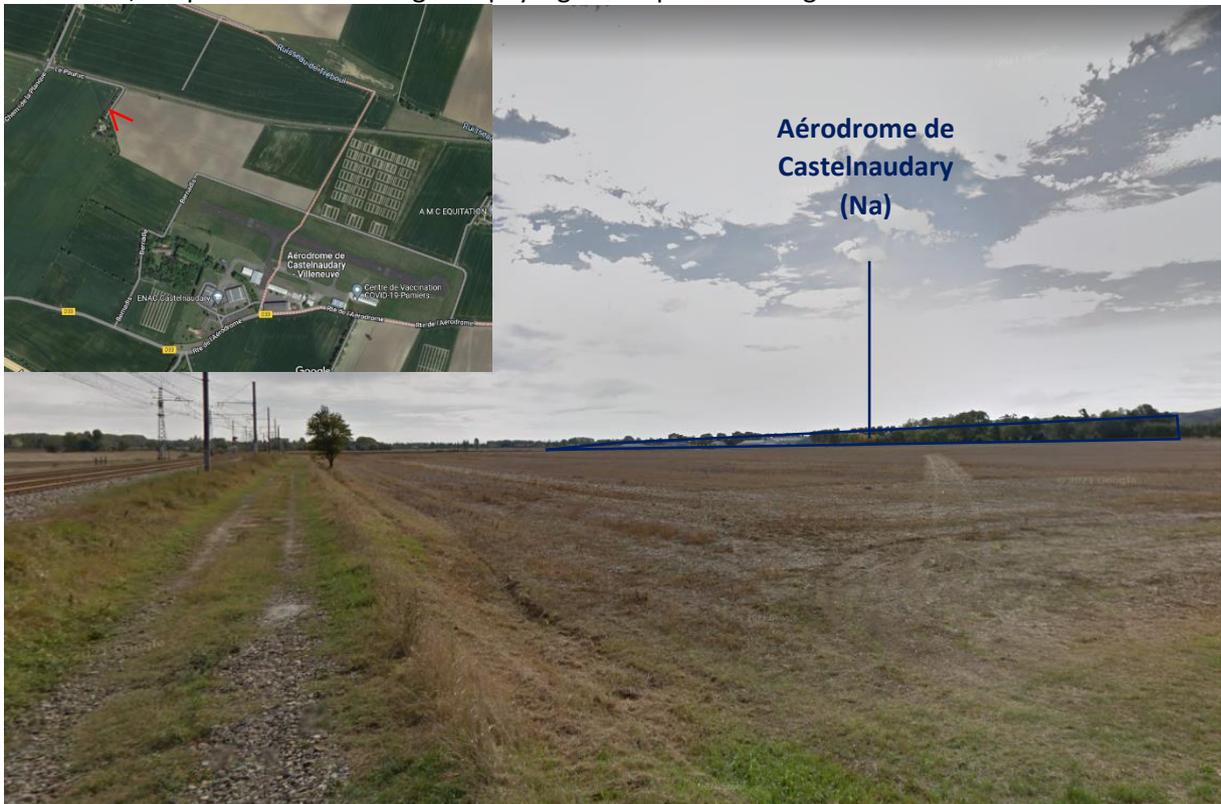


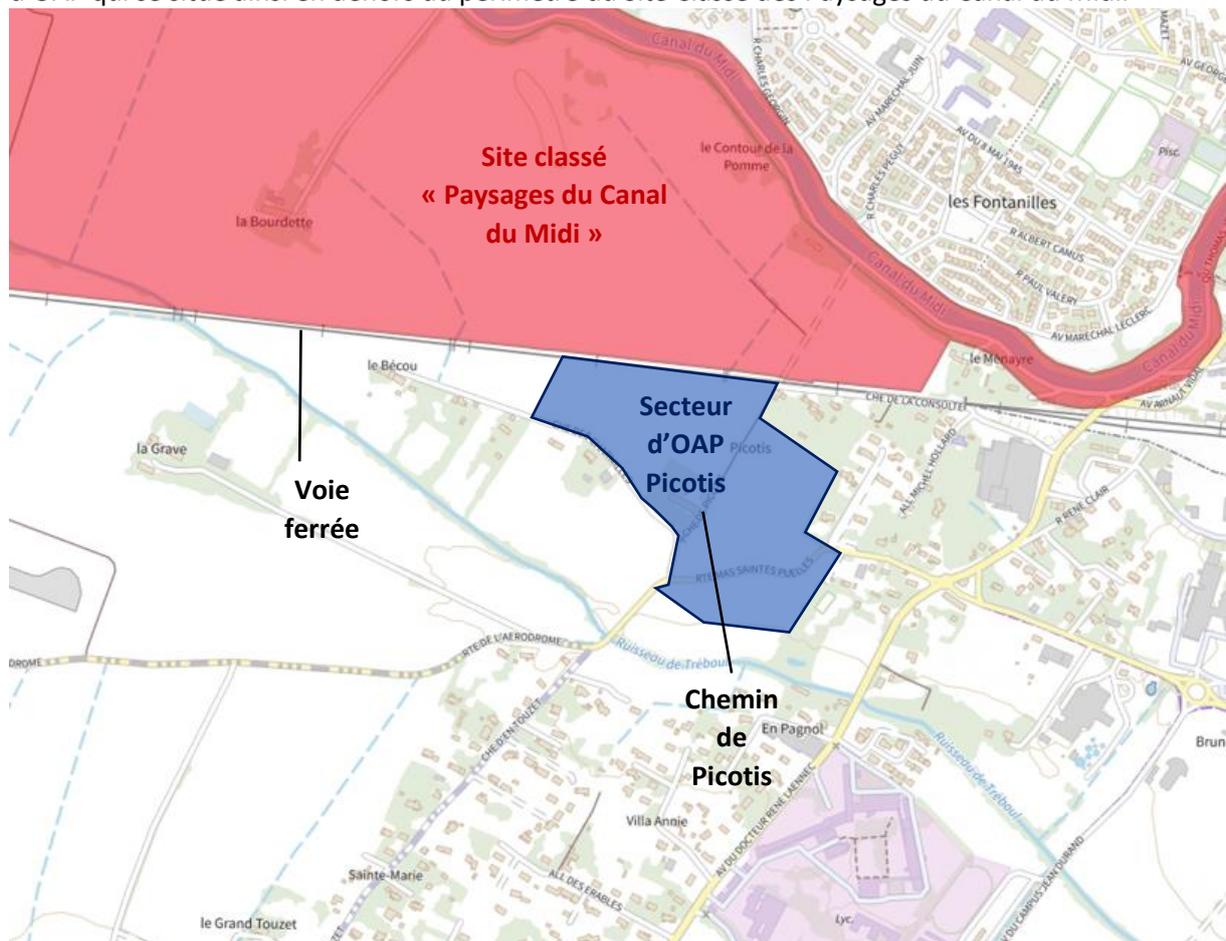
Figure 2- Vue depuis la voie ferrée. Les bâtiments de l'aérodrome se distinguent au loin. Ils s'estompent grâce à la présence de structures arborées qui en réduisent l'impact sur le grand paysage.

L'objectif de l'évolution du règlement est ici d'autoriser des toitures adaptées à la typologie des bâtiments nécessaires aux aérodromes. Les formes produites sur ce secteur ne seront donc pas en rupture avec les bâtiments déjà présents sur le site et n'engendreront pas d'incidences supplémentaires sur le paysage.

Par ailleurs, le secteur Na est délimité au droit des parcelles nécessaires à l'aérodrome, comprenant les bâtiments existants et la piste. Les possibilités de création d'un nouveau hangar sont donc limitées.

OAP Picotis : vers une intégration paysagère (bâti existant et tampon végétal à mettre en œuvre)

Le secteur de l'OAP picotis se situe au Sud de la voie ferrée. Celle-ci marque la limite nord du secteur d'OAP qui se situe ainsi en dehors du périmètre du Site Classé des Paysages du Canal du Midi.



Il est toutefois à 200m du canal, notamment accessible directement par le chemin de picotis qui dispose d'un passage à niveau sur la voie ferrée. Le terrain est parfaitement plat sur la partie Sud du Canal, permettant la covisibilité avec le secteur de Picotis, en cohérence avec la zone sensible du site classé.

Dans ce cadre, la collectivité a associé le « pôle canal » du département de l'Aude lors de réunions de travail (le 16 décembre 2020 et le 9 décembre 2021). A l'issue de ces rencontres, le « pôle canal » du département de l'Aude n'a formulé aucune remarque concernant le projet d'évolution de l'OAP Picotis.

Ainsi, l'intégration du site dans le paysage du Canal du Midi, mais également dans le paysage de la vallée Lauragaise a été traitée dans les travaux préparatoires au projet et par conséquent en amont de

la modification de l'OAP. Il s'agit en premier lieu de l'insertion du projet dans un écrin paysager aux rôles multiples :

- En frange Nord, le long de la voie ferrée, une bande végétalisée doit accueillir un accès agricole et assurer la gestion des eaux pluviales de l'opération.
- En frange Sud, le long de la RD33, la bande végétalisée doit créer un espace tampon avec la route et permettra également d'assurer la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération.



Figure 3- Schéma de l'OAP Picotis suite à la modification n°2 du PLU

Ces bandes végétalisées, matérialisées dans l'OAP Picotis notamment (cf schéma ci-dessus), doivent être appréciées en tenant compte des recommandations générales applicables à l'ensemble des OAP. Celles-ci recommandent notamment de constituer un écran végétalisé de qualité composé d'arbres et d'arbustes. Une liste d'essences est également préconisée.

Cet écrin paysager produira un effet de bosquet, typique des paysages de la plaine Lauragaise.

Par ailleurs, ce secteur s'inscrit en continuité de secteurs urbanisés qui se caractérisent notamment par des formes peu denses ayant favorisé la présence d'arbres. L'urbanisation est donc insérée dans cet écrin, et le projet d'OAP Picotis s'inscrit en continuité de ces formes urbaines, en proposant toutefois une densité plus importante.



Figure 4- Vue du secteur de Picotis depuis le chemin de Picotis au niveau du Canal du Midi.

La prise de vue ci-dessus montre que le secteur d'OAP Picotis se trouve en second plan de l'existant. Une grande partie du secteur AU4 est située derrière le premier plan bâti (84% environ de la zone AU4). Seule une bande (environ 16%) est visible depuis le chemin de Picotis au niveau du Canal du Midi.

La typologie des constructions sur ce secteur ne peut excéder le R+1 (7m à l'égout du toit selon le règlement du PLU), en continuité des constructions présentes dans l'environnement direct du site.

Il apparaît ainsi que les dispositions de l'OAP Picotis, associées aux règles en vigueur dans le règlement du PLU, permettent de garantir la bonne intégration paysagère de ce secteur, vis-à-vis notamment du Canal du Midi.

Précisons par ailleurs que cette partie du Canal du Midi est accompagnée d'alignements d'arbres, accompagnés d'une strate arbustive, qui tendent à réduire fortement les covisibilités depuis le canal. Les vues ouvertes (telles que sur l'image ci-dessus) ne s'offrent que par le biais de chemins rejoignant les rives du Canal. Le chemin de Picotis est l'un de ces chemins.

Ces compléments seront versés au dossier soumis à enquête publique.

## Annexe 1 – Avis du SCoT sur la modification n°2 du PLU