

**En application d'une délégation du Comité Syndical**

Séance du : 26 juin 2017

L'an deux mille dix-sept, le 26 juin 2017 à 17h30.

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la Mairie de Montferrand, siège administratif du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural, sous la présidence de Monsieur Georges MERIC.



**Etaient présents :**

M. Georges MERIC,  
M. Bernard BARJOU,  
M. Gilbert HEBRAD,  
M. Christian PORTET,  
M. Etienne THIBAUT,  
M. Philippe GREFFIER,  
M. Jean-François PAGES,  
M. Guy BONDOUY,  
Mme. Cathy PUIG,  
M. Jean-Pierre QUAGLIERI,  
M. Jacques DANJOU,  
M. Michel GALANT,  
M. Bertrand GELI,  
Mme Marie-Françoise GAUBERT,  
M. Jean-Marie PETIT.

**Ont donné pouvoir :**

M. Patrick DE PERIGNON à M. Gilbert HEBRAD,  
M. Robert LIGNERES à M. Bertrand GELI.

En exercice : 26

Présents : 15

Procuration : 2

Nombre de votants : 17

**Objet : Avis général relatif au projet de révision du PLU de CASTELNAUDARY – Bassin de vie Ouest Audois.**

---

La commune de Castelnaudary a transmis en date du 02 juin 2017, le dossier de projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux articles L. 123-8 et L.123-9 du Code de l'Urbanisme, le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais doit rendre un avis sur le projet de révision du PLU de Castelnaudary.

Le PLU de Castelnaudary doit s'inscrire dans le cadre des objectifs et des principes posés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des zones agricoles et naturelles en respectant les objectifs de développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

Le SCOT du Pays Lauragais est exécutoire depuis le 05 février 2013, il est donc nécessaire que les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux appréhendent un rapport de compatibilité avec le SCOT.

\* \* \*

---

## **Présentation du territoire**

**Commune :** Castelnaudary

**Superficie de la commune :** 4 772 ha

**Configuration :** plaine

**Situation géographique :** 42 km de Carcassonne et 60 km de Toulouse

**Population (2012) :** 11 748 habitants

**Communauté de communes d'appartenance :** Castelnaudary Lauragais Audois

**Bassin de vie de :** Ouest Audois

**Glossaire de hiérarchisation d'après le modèle de développement SCOT Lauragais :**  
Centralité sectorielle

**Situation en matière de planification :** PLU approuvé en 2007.

**Procédure engagée :** Révision du PLU.

---

## **Eléments principaux de diagnostic**

**Evolution démographique :**

1990 : 10 970 habitants

1999 : 10 880 habitants

2006 : 11 575 habitants

Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais

Siège du PETR : Mairie d'Avignonet Lauragais

Siège Administratif : 3 chemin de l'Obélisque. 11320 Montferrand - Tél. : 04.68.60.56.54

Courriel : scot.lauragais@orange.fr

2012 : 11 748 habitants

**Taille des ménages :**

1 990 : 2.4 habitants par logements

1999 : 2.2 habitants par logements

2006 : 2.06 habitants par logements

2012 : 2.01 habitants par logements

**Evolution du parc de logements :**

2006 : 5 696 logements dont 786 logements vacants.

2012 : 5 797 logements dont 554 logements vacants, soit la réhabilitation de 232 logements en 6 ans.

Le parc de logement est relativement ancien et se renouvelle progressivement.

Près de 38% du parc de logement est de l'habitat collectif et près de 54% de la population est locataire.

Le parc locatif social privé et public : 710 logements en 2007, et 652 logements en 2012.

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a permis de réduire la vacance dans le centre ancien et redéployer le parc locatif social.

Une opération OPAH – RU a été lancée sur la période 2012-2016.

**Développement économique :**

71% de la population active de la commune travaille à Castelnaudary (en baisse par rapport à 2007 avec 73%).

Entre 2007 et 2012, le nombre d'emplois sur Castelnaudary est passé de 6 933 à 7 187.

Le secteur tertiaire (commerces, services entreprises et services aux particuliers) est le 1<sup>er</sup> employeur des actifs vivant à Castelnaudary, même si le tissu industriel lié à l'agroalimentaire reste conséquent (15% des emplois en 2012).

Déplacements domicile-travail réduits par les résidents travaillant dans la commune, mais l'utilisation du véhicule personnel reste le mode de déplacement prédominant. L'utilisation des transports en commun reste faible même si le transport ferroviaire tend à se développer singulièrement.

**Equipements et services :**

Offre complète et satisfaisante se situant dans la zone urbaine. Un bon niveau d'équipements qui permet d'affirmer le statut de pôle de vie locale à l'échelle des communes avoisinantes.

**Réseaux :**

Le réseau d'assainissement collectif est géré par la Lyonnaise des Eaux, avec deux stations d'épuration (une STEP de 36 700 équivalent habitant, et une autre STEP plus réduite de 3000 équivalent habitant).

**Déplacements et transports :**

Des flux de déplacements très importants en centre-ville où les voies sont étroites et le stationnement difficile, mais sans réel phénomène de congestion fort.

Projet de contournement Ouest de la ville pour relier la RD6113 et RD33.

**Risques naturels et technologiques :**

Risque naturel d'inondation rapide par débordement du cours d'eau du Fresquel (PPRi du Bassin Versant du Fresquel, modifié par arrêté préfectoral en 2012).

Risque naturel lié à la sismicité du territoire (risque faible), et présence de l'aléa retrait-gonflement des argiles (moyen) sur plus de 50% du territoire.

Risque technologique lié aux activités industrielles présentes sur la commune (entreprise Arterris), mais sans classement SEVESO et sans PPR Technologique.

Risque naturel lié au transport de marchandises dangereuses sur les axes suivants : A61, RD6113, RD624, voie ferroviaire.

### **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager :**

Elle s'applique aux ensembles, immeubles, édifices, parties d'édifices, ouvrages ou plantations situés sur l'ensemble du territoire communal placé à l'intérieur des enveloppes de protection de la Z.P.P.A.U.P. On distingue des secteurs à dominante architecturale ou urbaine et des secteurs à dominante paysagère et met en place un règlement particulier.

(Cf. cartographies annexes)

---

## **La révision du PLU, le projet :**

### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :**

#### AXE 1 : Affirmer un projet urbain durable gage de qualité et de diversité

Objectif 1 : Encadrer et organiser le développement urbain de Castelnaudary

- *Recentrer l'urbanisation en continuité de l'agglomération ;*
- *Favoriser l'émergence de projets d'ensemble, gage de qualité et diversité ;*
- *Conforter le hameau des Crozes ;*
- *Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels.*

Objectif 2 : Poursuivre la mixité et la diversité du pôle urbain

- *Favoriser la mixité urbaine et veiller à l'équilibre social ;*
- *Favoriser la pluralité des fonctions urbaines dans les quartiers (équipements, commerces, bureaux, etc.).*

Objectif 3 : Promouvoir la fluidité de la circulation, la mobilité et la qualité des aménagements urbains

- *Aménager et poursuivre le contournement de la ville ;*
- *Requalifier et améliorer les entrées de ville et les artères structurantes dans l'organisation et la lisibilité du réseau viaire ;*
- *Optimiser et améliorer le stationnement sur la ville ;*
- *Mettre parallèlement en place une politique forte de déplacements doux dans la ville.*

Objectif 4 : Affirmer le renouvellement urbain du cœur historique

#### AXE 2 : Poursuivre le projet économique local autour d'une économie plurielle

Objectif 1 : Poursuivre le développement des secteurs d'activités et améliorer leur image

- *Conforter le pôle économique au sud de la ville en relation avec l'axe autoroutier A 61 ;*
- *Intégrer le site pressenti pour l'accueil d'une zone d'activités intercommunale dans le cadre de la Communauté de communes de Castelnaudary et du bassin Lauragais ;*
- *Mener une politique forte en matière de qualité urbaine et paysagère des zones et des entreprises ;*
- *Accompagner les entreprises dans leur développement.*

**Objectif 2 : Préserver et soutenir l'activité agricole**

- *Préserver les terres agricoles nécessaires à l'activité ;*
- *Maintenir et affirmer le dynamisme des activités agricoles orientées essentiellement vers la production céréalière sur le sillon et les coteaux du Lauragais ;*
- *Respecter les périmètres de protection des installations classées (élevages) qui ont des incidences sur l'implantation de futures habitations, afin de permettre une évolution favorable des activités agricoles ;*
- *Permettre la diversification des exploitations, sources de revenus pour les exploitants et éléments du tourisme local.*

**Objectif 3 : Développer une politique touristique porteuse de développement local**

- *Exploiter l'attractivité touristique naturelle du site du Canal ;*
- *S'appuyer sur la porte d'entrée qu'est le Canal du Midi pour appuyer le tourisme patrimonial et l'identité gastronomique de Castelnaudary ;*
- *Accentuer le lien entre le Canal et la ville-centre.*

**Objectif 4 : Favoriser le développement de nouvelles activités en lien avec les énergies renouvelables et les NTIC**

- *Accompagner le développement des communications numériques ;*
- *Promouvoir un développement économique durable en s'appuyant notamment sur l'exploitation d'énergies renouvelables ;*

**AXE 3 : Soutenir un projet patrimonial, paysager et environnemental support d'un cadre de vie pour tous**

**Objectif 1 : Sauvegarde la richesse naturelle et paysagère**

- *Préserver et affirmer les trames vertes et bleues: corridors écologiques du territoire de Castelnaudary ;*
- *Protéger les silhouettes des domaines et les alignements signalant l'entrée des domaines privés ; Protéger le caractère naturel et paysager de la butte de Montmer : ligne de force du paysage ; Préserver le bas du Pech en contrebas du moulin de Cugarel, secteur agricole et naturel à conserver ;*
- *Préserver le paysage agricole garant d'une identité territoriale rurale forte ;*
- *Limiter l'extension du bâti diffus en zone agricole ;*
- *Préserver et mettre en valeur le canal du Midi, site classé patrimoine mondial de l'UNESCO.*

**Objectif 2 : Favoriser le développement d'une identité « coeur de ville »**

- *Mettre en valeur le patrimoine du coeur de ville ;*
- *Offrir des espaces publics généreux et de qualité ;*
- *Imposer la valorisation patrimoniale, paysagère et urbaine dans les nouvelles opérations de développement.*

**Objectif 3 : Développer la qualité environnementale dans le développement de la ville**

- *Positionner les projets dans une démarche de Qualité Environnementale à l'échelle de la ville, des quartiers et des bâtiments.*

**Objectif 4 : Prévenir les risques et nuisances pour garantir la sécurité et le bien-être de tous**

- *Intégrer le PPRI du Bassin Versant du Fesquel dans les choix de développement urbain ;*
- *Prévenir les risques liés aux glissements de terrains sur le secteur de la crête du Pech et les Hauts du lotissement de Sainte-Catherine essentiellement ;*
- *Prendre en compte les installations classées liées à l'industrie et à l'agriculture.*

**Les objectifs de développement :**



## ▪ Habitat

### Développement urbain sur la période 2012-2016 :

220 logements construits pour 17ha d'espaces consommés, soit une densité moyenne de 13 logements/ha.

### Scénario de développement à l'horizon 2030 :

Volonté de la commune d'accueillir + 3 252 habitants par rapport à 2012 (11748 habitants), soit 15 000 habitants d'ici à 2030.

*Pour rappel, les objectifs du SCOT en révision pour la commune de Castelnaudary sont de 16700 habitants maximums à l'horizon 2030, pour un accueil de 2670 logements maximum entre 2012 et 2030.*

*La commune étant classée en tant que « centralité sectorielle », la densité urbaine doit être comprise entre 25 et 40 logements/ha.*

*De plus, le PLU doit affiché un objectif de production d'au moins 20% de logements sociaux dans les nouvelles zones à urbaniser.*

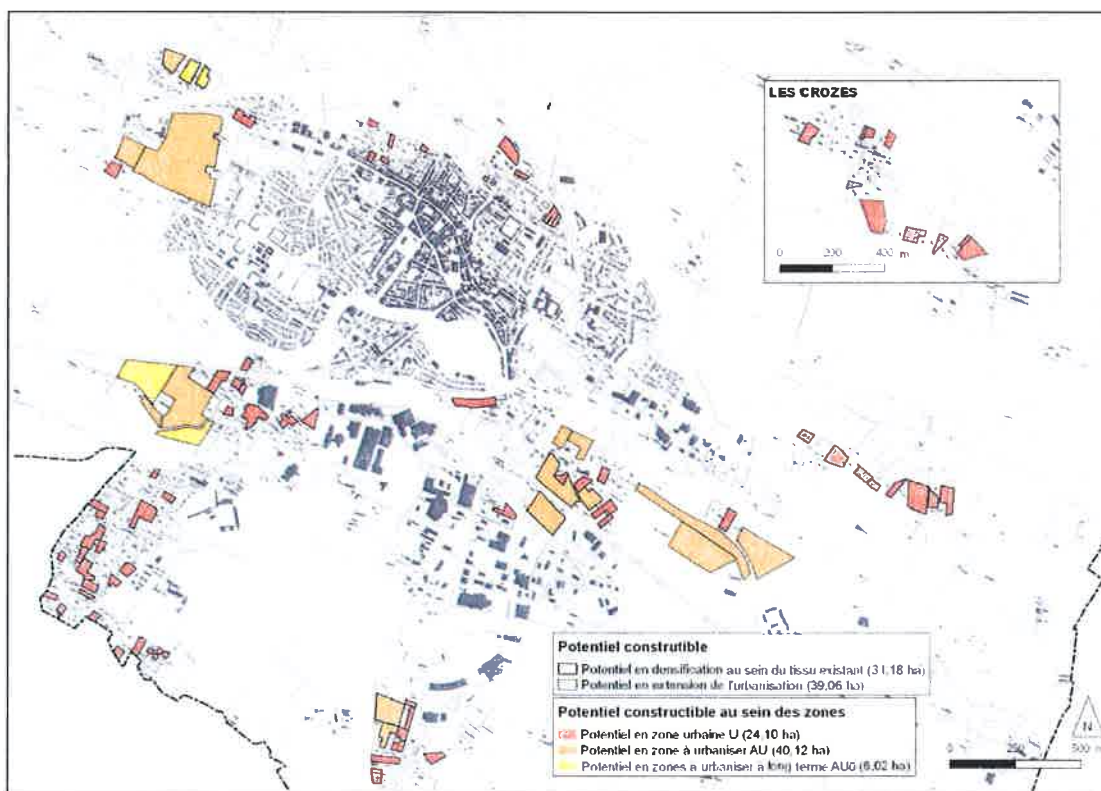
La commune propose de calibrer son PLU pour permettre d'accueillir 2361 logements, dont 1959 logements en construction neuve et 402 logements en renouvellement urbain.

Sur la base d'une densité moyenne de 25 logements/ha, le besoin foncier estimé est de 78,4ha.

Le PLU prévoit 33 changements de destination :

- 28 en vue de diversifier l'activité agricole par de l'hébergement touristique ou de la vente directe.
- 5 dans le but de développer et diversifier l'activité existante.

### Potentiel de densification et renouvellement urbain :



### Organisation des secteurs d'urbanisation à destination de l'habitat :

Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais

Siège du PETR : Mairie d'Avignonet Lauragais

Siège Administratif : 3 chemin de l'Obélisque, 11320 Montferland - Tél. : 04.68.60.56.54

Courriel : scot.lauragais@orange.fr

## ➤ Répartition générale des différents secteurs d'urbanisation

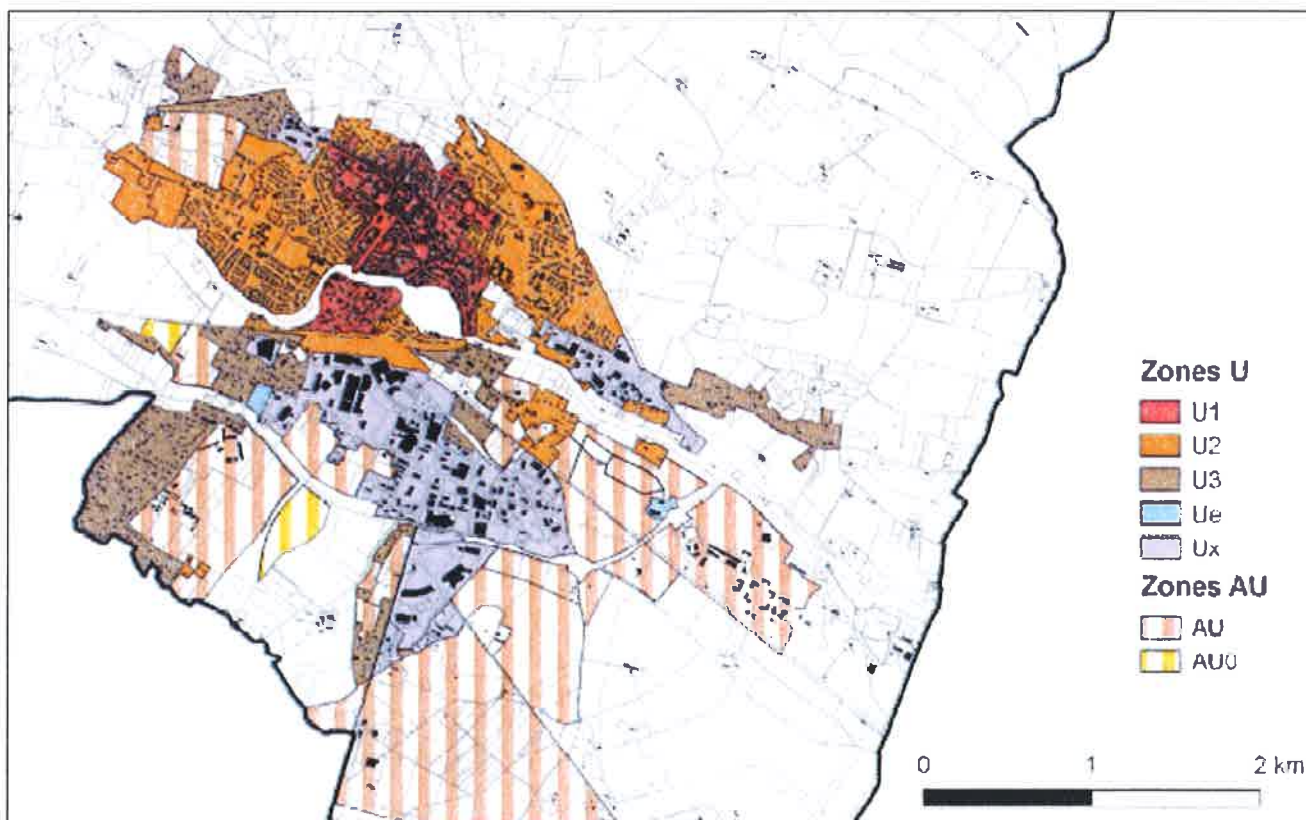
Les zones urbaines et à urbaniser ont été définies autour du centre-ville de Castelnaudary et de son développement urbain existant. En accord avec le précédent PLU, l'urbanisation reste limitée au Sud de la RD6113.

Le développement de l'urbanisation est localisé en continuité du bâti existant, afin de constituer une enveloppe urbaine cohérente. Le développement à l'Est de la RD624 participe en ce sens à constituer une morphologie urbaine cohérente en urbanisant de l'autre côté de cet axe départemental. Au Sud-Est, le développement de l'urbanisation se localise également en continuité de l'existant, et à proximité des principaux axes départementaux.

Au Nord du Canal du Midi, le développement de l'urbanisation en zone à urbaniser ne se fait qu'entre les espaces bâtis existants, permettant de former une enveloppe urbaine cohérente, comme notamment sur le site du Griffoul.

Le zonage des zones urbaines U reprend la typologie urbaine et architecturale des différents quartiers de Castelnaudary : zone U1 sur le centre historique, zone U2 sur les extensions des faubourgs et zone U3 sur les extensions plus récentes au Nord (quartiers de Sainte Catherine), au Sud du canal (quartier de la gare, quartier d'En Touzet, quartier d'En Matto) et quartier à l'Est (quartier de la butte Montmer). Pour chaque zone, des règles spécifiques ont été mises en place au niveau du règlement afin de favoriser le maintien de la qualité urbaine et architecturale de ces différentes zones.

Pour prendre en compte les problématiques de desserte en réseaux et d'accessibilité, certains secteurs ont été classés en zones à urbaniser différée (AU0 et AUx0) : de par une insuffisance au niveau des réseaux d'eau potable et en assainissement notamment, ces zones sont destinées à être urbanisées à moyen et long terme. C'est notamment le cas du site de Picotis et du secteur de développement économique localisé à proximité de la future voie ferrée.



## ➤ Secteur des centres-anciens

Le secteur **U1** correspond au centre ancien à vocation mixte d'habitat, de service et de commerces, et d'équipements, et se caractérise par des formes urbaines denses et anciennes qui nécessitent des règles spécifiques.

Le secteur **U1h** correspond au hameau ancien des Crozes.

La superficie totale de la zone U1 est de 77.9ha, et le potentiel constructible résiduel de 0.3ha.

#### ➤ **Les espaces urbains périphériques aux centres**

Les zones **U2** correspondent aux secteurs urbains périphériques des centres anciens (de Castelnaudary et du hameau des Crozes), déjà urbanisés.

Le secteur U2 comporte quatre sous-secteurs afin de prendre en compte la vocation des différents espaces urbains (**U2l** pour le camping et le stand de tir, **U2s** pour les équipements sportifs, et **U2z** pour la ZAC de Griffoul), ainsi qu'un secteur U2a correspondant aux secteurs non desservis par l'assainissement collectif.

L'ensemble des zones U2 représente une surface de 204ha. Le potentiel constructible au sein des espaces urbanisés de la zone est de 4.5ha (dont 3.12ha en assainissement collectif).

#### ➤ **Les secteurs d'habitat pavillonnaire à l'écart du centre-ville**

La zone **U3** correspond aux secteurs de développement urbain existants et discontinus, situés à l'écart du centre-ville.

Cette zone comporte trois sous-secteurs qui permettent de prendre en compte des secteurs non desservis par l'assainissement collectif (**U3a**), ou des secteurs concernés par une densité plus faible (**U3b** et **U3c**).

L'ensemble des zones U3 représente 116.1ha, et le potentiel constructible résiduel est de 17.72ha (dont 12.44ha en secteurs U3b et U3c).

#### ➤ **Les zones à urbaniser à vocation mixte et résidentielle**

Les zones **AU** ont vocation à accueillir le développement résidentiel de la commune.

Cette zone est déclinée en 6 sous-secteurs :

- Les zones **AU1**, **AU2** et **AU3** concernent les secteurs de développement du quartier de Narcissou, au Sud-Est du centre-ville, et feront l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Leur vocation est d'accueillir majoritairement de l'habitat, mais également des équipements (groupe scolaire), commerces et services de proximité. L'ensemble permettra de structurer l'entrée Est de la ville. Le secteur est concerné par une zone d'aménagement différée (ZAD) instaurée en 2004. Une servitude de projet sur l'ensemble du quartier Narcissou viendra geler l'urbanisation en attente d'un projet d'aménagement global pour une période de 5 ans. Ces trois zones représentent une superficie totale de 22.29ha, soit 39.89% des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat.
- La zone **AU4** possède quatre secteurs de développement à vocation d'habitat. Ces secteurs sont identifiés en AU afin que leur urbanisation soit conditionnée à la réalisation d'opérations d'ensemble.
- Cette zone représente une superficie totale de 15.43ha.
- La zone **AU5** correspond à la seconde partie du développement urbain programmé au sein de la Zone d'Aménagement Concerté des Vallons du Griffoul. Elle permettra de structurer l'entrée Ouest de la ville, et aura vocation à être densifiée.
- La zone **AU0** correspond à un secteur d'habitat diffus localisé à l'Ouest du centre-ville. Cette zone est destinée à être urbanisée à moyen ou long termes compte tenu du



fait de l'insuffisance actuelle de la desserte par le réseau d'assainissement collectif et le réseau d'eau potable. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise à une modification ou une révision du PLU.

## ▪ Economie

Le PLU identifie les différentes zones d'activités économiques existantes par un classement en zone **Ux** à vocation économique. Il prend également en compte les projets de développement économique par un classement en zones **AUX**.

### ➤ **Les zones urbaines à vocation économique**

La zone **Ux**, d'une surface totale de 165.1ha, est divisée en trois sous-secteurs :

- Le secteur **Ux1** est destiné à des activités commerciales et tertiaires. Il correspond à la zone commerciale ouverte récemment dans le secteur d'En Matto.
- Le secteur **Ux2** (plus restreint) est destiné à des activités à vocation de commerces, services et artisanat.
- Le secteur **Uxa** (situé à l'entrée Ouest de Castelnaudary par la RD6113) est destiné à accueillir des activités économiques variées, et se distingue par l'absence d'assainissement collectif. La réglementation pour ce secteur est donc adaptée à cette spécificité.

Le reste de la zone **Ux**, non indicé, à vocation à accueillir tout type d'activité et comprend quatre principales zones d'activités.

### ➤ **Les zones à urbaniser à vocation économique**

Les zones **AUX** correspondent à des zones à urbaniser à vocation future d'activités artisanales, industrielles et commerciales. Leur superficie totale est de 250.83ha soit 59% des zones à urbaniser inscrites dans le PLU. Plus de la moitié de cette superficie est déjà bâtie ou concernée par des permis de construire en cours.

Cette zone est divisée en quatre sous-secteurs :

- La zone **AUX1** a vocation à accueillir des activités commerciales, de bureaux et de services. Les activités industrielles y sont interdites, et des prescriptions particulières (paysagères et architecturales) concernant la localisation en entrée de ville sont définies.
- La zone **AUX2** a vocation à accueillir des activités spécifiques industrielles et logistiques, notamment dans le secteurs agroalimentaire (projet de Parc Régional d'Activité Economique Nicolas APPERT).
- La zone **AUX3** permet d'accueillir des projets d'intérêt collectif en lien avec la station d'épuration.
- La zone **AUX0** correspond à un secteur de développement économique. Son ouverture à l'urbanisation sera soumise à la modification ou la révision du PLU.

## ▪ Agricole

Le PLU classe en zone agricole **A**, **Ap** et **Apf** les espaces à vocation agricoles et à forte valeur agronomique.

L'objectif de la commune est de conserver et soutenir ses exploitations agricoles : la zone agricole est protégée strictement au règlement. Ne sont admises que les constructions et installations liées et utiles à l'exploitation agricole qui font l'objet de réglementations spécifiques aux articles A1 et A2.

Le règlement met en place des prescriptions au niveau de la zone A permettant la diversification de l'activité agricole, sous réserve que cette diversification reste une activité complémentaire à l'activité agricole et à condition qu'elle ne compromette pas l'activité agricole.

La zone représente une surface totale de 3512.5ha, et comporte deux sous-secteurs :

- Les secteurs **Ap** correspondent à des espaces agricoles sensibles bénéficiant d'une protection particulière. Ils concernent notamment la protection de zones situées à proximité de cours d'eau, ou la préservation d'espaces biologiquement remarquables (éléments de la Trame Verte et Bleue).
- Les secteurs **Apf** concernent des espaces agricoles correspondant aux périmètres de protection des forages d'alimentation en eau potable.

#### ▪ Naturel

Le PLU distingue dix secteurs en plus des espaces classés en zone N non indiquée. Ces secteurs permettent de définir des protections règlementaires adaptées aux différents besoins, notamment en matière de protection du paysage et des espaces naturels les plus sensibles.

##### ➤ **Les secteurs naturels dédiés à des activités particulières**

- Le secteur **Na** correspond aux installations de l'aérodrome de Mas-Saintes
- Le secteur **Nc** correspond à une zone non constructible destinée à la création du futur contournement Sud de la ville de Castelnaudary.
- Le secteur **Nm** correspond au champ de foire situé au Nord de la RD6113, au lieu-dit *L'Estang – Bigou*.
- Le secteur **Nv** correspond à une aire d'accueil des gens du voyage, au Nord de la ville et de la RD6113, au lieu-dit *Vento Farino*.

##### ➤ **Les secteurs naturels dédiés à la préservation de jardins familiaux**

Le secteur **Nj** possède un sous-secteur **Nje** qui correspond aux jardins familiaux de Frescasty au sein duquel la commune envisage la création d'un espace vert public et des aménagements liés (aire de stationnement, sanitaires...).

##### ➤ **Les secteurs naturels correspondant à des espaces protégés d'intérêt naturel, architectural ou paysager**

Afin d'assurer la préservation des espaces naturels les plus sensibles de la commune, la collectivité a souhaité définir des secteurs de protection stricte **Np**, déclinés en plusieurs sous-secteurs pour prendre en compte des enjeux paysagers et des besoins de protection particuliers sur des espaces spécifiques.

- Les sous-secteurs **Npp** correspondent à des espaces à protéger en raison de la qualité architecturale et paysagère des sites bâtis.

- Le sous-secteur **Npp1** correspond au Canal du Midi et ses abords. L'objectif de la commune est de préserver et de mettre en valeur le Canal en appliquant la Charte relative à l'insertion paysagère et architecturale du Canal du Midi.
- Le sous-secteur **Npp2** correspond au site de l'Arboretum des Cheminières. De plus, le PLU prévoit le classement d'une partie du secteur en espaces boisés classés afin de préserver les boisements du site.

➤ **Autres éléments réglementaires**

Le PLU identifie également des **espaces boisés classés** (59,9ha au total) afin de :

- Protéger de petits massifs boisés dispersés sur la commune, et qui permettent notamment la protection d'éléments de la trame verte ;
- Protéger la ripisylve du Fresquel en tant que trame verte et continuité écologique forte ;
- Protéger le bois de la caserne militaire.

Le PLU identifie aussi des **éléments paysagers à préserver**, il s'agit d'alignements d'arbres qui jouent un rôle structurant dans le paysage.

▪ *Emplacements réservés*

Le PLU fait mention de 36 emplacements réservés permettant de répondre à des projets divers :

- Equipement public
- Elargissement de voirie
- Création de voirie et giratoire
- Voie piétonne
- Aménagement paysager
- Réseaux

▪ *Récapitulatif des zones du PLU et des surfaces correspondantes :*

TYPE DE ZONES	SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	SUPERFICIE (HA)	PART DU TERRITOIRE COMMUNAL (%)
<b>ZONES URBAINES</b>	U1	75,69	1,58%
	U1h	2,20	0,05%
	U2	153,20	3,20%
	U2a	18,78	0,39%
	U2i	6,52	0,14%
	U2s	16,55	0,35%
	U2z	8,99	0,19%
	U3	37,37	0,78%
	U3a	11,83	0,25%
	U3b	66,93	1,40%
	Ue	3,34	0,07%
	Ux	141,85	2,96%
	Ux1	20,84	0,44%
	Ux2	1,99	0,04%
	Uxa	0,45	0,01%
	<b>TOTAL DES ZONES U</b>		<b>566,53</b>
<b>ZONES A URBANISER</b>	AU0	3,42	0,07%
	AU1	11,30	0,24%
	AU2	6,71	0,14%
	AU3	4,28	0,09%
	AU4	15,43	0,32%
	AU5	19,29	0,40%
	AUe	65,50	1,37%
	AUm	48,21	1,01%
	AUx	82,80	1,73%
	AUx0	10,43	0,22%
	AUx1	13,48	0,28%
	AUx2	133,02	2,78%
	AUx3	11,10	0,23%
<b>TOTAL DES ZONES AU</b>		<b>424,97</b>	<b>8,88%</b>

TYPE DE ZONES	SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	SUPERFICIE (HA)	PART DU TERRITOIRE COMMUNAL (%)
<b>ZONES AGRICOLES</b>	A	2 781,10	58,13%
	Ap	548,78	11,47%
	Apf	182,57	3,82%
	<b>TOTAL DES ZONES A</b>		<b>3 512,45</b>
<b>ZONES NATURELLES</b>	N	28,47	0,60%
	Na	13,68	0,29%
	Nc	22,60	0,47%
	Nj	5,61	0,12%
	Nje	4,29	0,09%
	Nm	7,15	0,15%
	Np	23,37	0,49%
	Npp	75,12	1,57%
	Npp1	49,21	1,03%
	Npp2	49,85	1,04%
	Nv	1,15	0,02%
<b>TOTAL DES ZONES N</b>		<b>280,50</b>	<b>5,86%</b>
<b>TERRITOIRE COMMUNAL</b>		<b>4 784,45</b>	<b>100,00%</b>

▪ *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :*

Le projet de PLU met en avant 7 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

\*\*\*\*\*

**Après débats, le Bureau Syndical, Oui l'exposé de Monsieur le Président,  
Après en avoir délibéré, DECIDE, à l'unanimité, de :**

1°) – **RENDRE un avis général :**

**Favorable sous recommandations de :**

- *Détailler dans le rapport de présentation et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation les densités prévues et le nombre de logements prévus par zone.*
- *Préciser les potentiels constructibles résiduels concernant les divisions parcellaires.*
- *Concernant le secteur « Pech Montmer » classé au zonage en U3c : ce secteur d'habitat diffus est déconnecté du reste de la ville et séparé par la RD6113. Ce secteur développe une urbanisation linéaire le long d'une route. Il serait préférable de resserrer l'urbanisation au plus près de l'habitat actuel en ne permettant que le comblement des dents creuses.*
- *Reprendre la cartographie de la Trame Verte et Bleue du SCOT afin de mieux intégrer dans le PLU l'ensemble des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques :*
  - *identifier tous les corridors bleus ;*
  - *classer en zone « Npp » l'ensemble de l'espace boisé du Pech Montmer repéré en tant qu'Espace de Grande Qualité dans la Trame Verte et Bleue du SCOT.*
- *Mettre à jour la liste des Emplacements Réservés (erreur dans la nomenclature des destinations entre l'ER25 et l'ER26).*
- *Concernant le règlement écrit, des différences de désignation de zonages avec le rapport de présentation apparaissent, notamment pour le secteur U3c au lieu-dit « chemin du Président » classé tel quel dans le plan de zonage, et classé en U3b dans le rapport de présentation (justification des zones). Le règlement écrit fait également mention d'un sous-secteur « U3d » qui n'apparaît à aucun moment dans le rapport de présentation et dans le règlement graphique. Il s'agira donc de mettre à jour ces informations et de veiller à la cohérence entre les différentes parties du PLU.*

**Favorable avec les remarques suivantes :**

- *Il serait intéressant d'étudier la possibilité/faisabilité de créer une station d'épuration pour la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif sur l'ensemble du hameau des Crozes.*

**Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais**

Siège du PETR : Mairie d'Avignonet Lauragais

Siège Administratif : 3 chemin de l'Obélisque. 11320 Montferrand - Tél. : 04.68.60.56.54

Courriel : scot.lauragais@orange.fr

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

3°) – **NOTIFIER** la présente délibération à Monsieur le Maire de Castelnaudary, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois, à Messieurs les Préfets de l'Aude et de la Haute Garonne.

Fait à Montferrand, le 26 juin 2017 à 17h30.

**Le Président,**



**Georges MERIC.**