

En application d'une délégation du Comité Syndical

Séance du : 11 septembre 2025

B011_2025

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

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

Mme Karine NAVARRO est désignée comme secrétaire de séance.

Étaient présents :

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

Excusés :

GRAFFEUILLE-ROUDET Valérie
HOURQUET Laurent
FABRE Christian

En exercice : 26

Présents : 14

Nombre de votants : 14

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Recommandations :

Il conviendrait :

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

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

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

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

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

Fait à Montferrand, le 11 septembre 2025,

Le Président,

Gilbert HEBRARD.