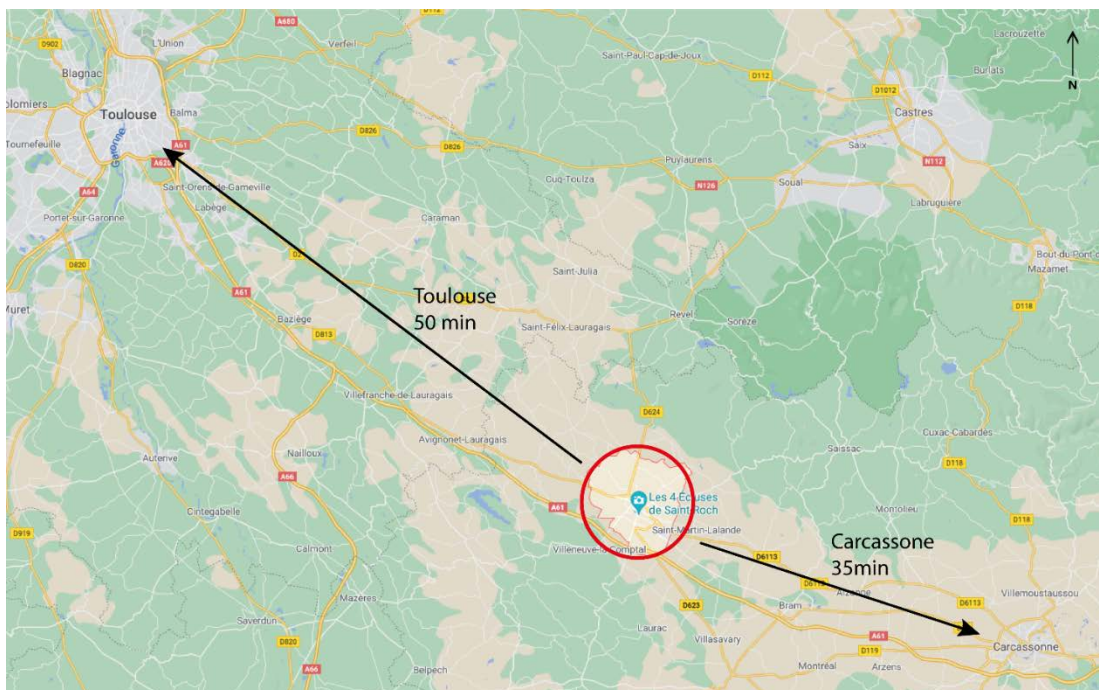


CASTELNAUDARY :

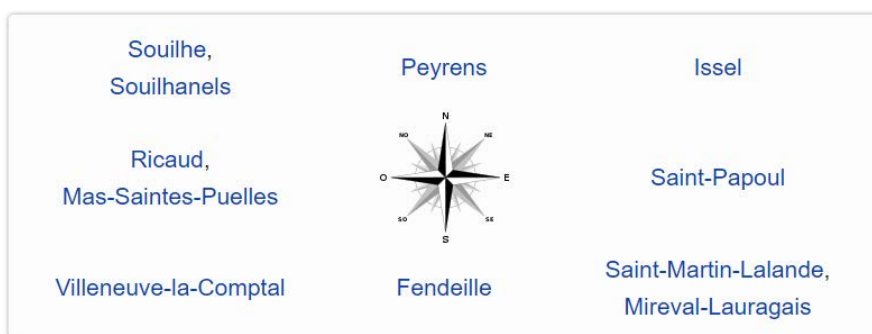


Castelnaudary est une commune du département de l'Aude, en région Occitanie. Elle se situe entre Carcassonne (41km) et Toulouse (60km). Historiquement, la ville se trouvait en plein cœur du Lauragais, dont elle était la capitale avant la création des départements en 1790.



La commune s'étend sur 47km², ce qui en fait une commune relativement grande si on compare aux autres communes de l'Aude. Son altitude varie entre 145 et 215m.

Les communes limitrophes :



COMPOSITION DE LA POPULATION

- Nombre d'habitants : 11 951 habitants au 01.01.2018 répartis de la manière suivante :
 - o 0 à 14 ans : 14,9%
 - o 15 à 29 ans : 21,7%
 - o 30 à 44 ans : 16,7%
 - o 45 à 59 ans : 17,9%
 - o 60 à 74 ans : 15,5%
 - o 75 ans ou plus : 13,2%
- Une progression annuelle moyenne de +3,5% entre 2008 et 2018.

COMPOSITION DES MÉNAGES

- 45,4% sont des ménages d'une personne
- 52,7% sont des ménages avec famille, dont 23,2% de couple sans enfant

EMPLOI ET REVENUS

- 72,5% d'actifs / 29% de retraités
- 22,4% d'employés / 8,9% de professions intermédiaires / 5,6% de cadres / 11,8% d'ouvriers

La médiane du revenu par unité de consommation est de 18 750€ (vs. 18 450€ pour Carcassonne et 21 440€ pour Toulouse) et la part des ménages fiscaux imposés est de 42% (vs. 45% pour Carcassonne et 59% pour Toulouse)

Répartition des revenus par type de ménage :

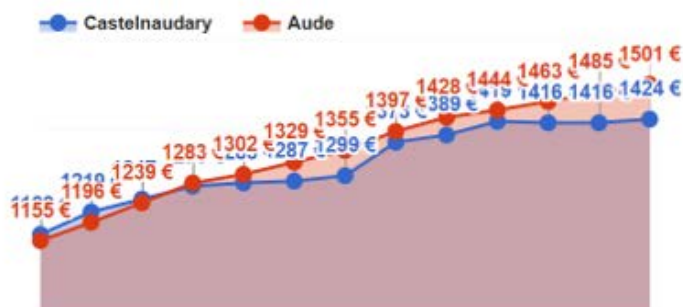
Revenus détaillés des ménages à Castelnaudary



Comparaison du niveau de vie* avec les villes voisines :

En 5 ans, le niveau de vie sur la commune de Castelnaudary a progressé de 7,7% contre 6,2% pour l'ensemble du département de l'Aude.

Souilhanel	1867 €
Souilhe	1840 €
Puginier	1772 €
Ricaud	1723 €
Mas-Saintes-Puelles	1710 €
Villeneuve-la-Comptal	1687 €
Fendeille	1654 €
Issel	1579 €
Peyrens	1575 €
Castelnaudary	1424 €



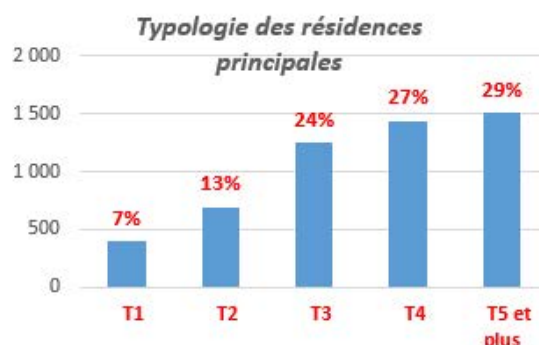
* Le niveau de vie est égal au revenu global du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation de ce même ménage.

LOGEMENT

- 87,9% de résidences principales
- 57,1% de maisons / 40,8% d'appartements
- 43,4% de propriétaires / 53,9% de locataires, dont 14% d'un logement social

La typologie des résidences principales :

Typologie des résidences principales : Castelnaudary		
T1	396	7%
T2	693	13%
T3	1 254	24%
T4	1 439	27%
T5 et plus	1 512	29%
Total	5 294	100%



AXE GÉOGRAPHIQUE ET TRANSPORT

Castelnaudary est facilement accessible grâce notamment à 2 axes routiers :

- L'autoroute A61, qui relie Narbonne à Toulouse, sortie 21.
- La D6113, anciennement la N113, qui relie également Narbonne à Toulouse.

Ces 2 axes sont fortement empruntés pour des trajets domicile-travail. En effet, de nombreux habitants de Castelnaudary et des communes alentours travaillent à Toulouse. Ces axes sont aussi empruntés en période de vacances pour de plus longs trajets. Mais ce flux transite essentiellement par l'autoroute. Les axes secondaires vers le nord et le sud sont moins empruntés car ils mènent vers des régions rurales en déclin.

Castelnaudary profite également d'une gare SNCF située en centre-ville qui a accueilli plus de 280 000 voyageurs en 2019. Elle reçoit des trains en liaison directe avec des villes en Occitanie comme Montpellier, Toulouse, Narbonne et Perpignan.

L'aéroport le plus proche est celui de Carcassonne, à 40km et qui propose de nombreuses destinations européennes (Londres, Manchester, Porto, Dublin...). Sinon, il y a également l'aéroport de Toulouse-Montaudou qui est situé à 70km.

Au niveau des transports en commun de la ville, le « Darybus » est une navette qui permet de faciliter les déplacements intra-muros.

ÉCONOMIE

Castelnaudary est une ville dynamique économiquement parlant et qui est le premier bassin industriel de l'Aude. En bordure de l'A61 se trouve la zone d'activités principale de la ville : le Parc Régional d'Activités Economiques « Nicolas APPERT ». Ce parc d'activités de 130 hectares est dédié à la logistique, à l'agroalimentaire et aux services :

- 60 hectares dédiés à la logistique
- 30 hectares mixte
- 10 hectares dédiés aux services

Ce parc d'activités compte aujourd'hui 15 entreprises en activité employant près de 150 personnes depuis 2011 (usine de conditionnement des produits de la mer, garage poids lourds, hôtel, restaurant...) La Socamil, centrale d'achats du groupe Leclerc qui couvre le secteur de la région, a implanté également sa plateforme logistique, pour un investissement avoisinant les 150 millions d'euros et qui emploie 500 salariés.

Au 01.01.2020, la ville comptait 936 établissements, répartis de la manière suivante :

	Ensemble	%
Ensemble	136	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	8	5,9
Construction	16	11,8
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	44	32,4
Information et communication	3	2,2
Activités financières et d'assurance	6	4,4
Activités immobilières	3	2,2
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	24	17,6
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	17	12,5
Autres activités de services	15	11,0

Pour accompagner les entreprises de la région dans leur développement, la CCI de l'Aude a ouvert une antenne à Castelnaudary. Elle dispose d'un centre de formation « CCI – formation » notamment pour l'apprentissage mais également pour la formation continue des chefs d'entreprises et entrepreneurs.

Enfin, pour accompagner les projets innovants, nécessitant un accompagnement adapté et personnalisé, les entrepreneurs peuvent se rendre à la pépinière d'entreprises « Créaude », située à l'entrée de la ville. Elle propose des services pour :

- Accompagner les start-up sur la faisabilité commerciale, technique et financière
- Intégrer les start-up dans l'écosystème startup, du local au national
- Aider les entreprises à lever des fonds innovation
- Etc...

UNE VILLE TOURSTIQUE

Castelnaudary est évidemment connu pour son cassoulet et se proclame « capitale mondiale du cassoulet ». La ville est, avec Toulouse et Carcassonne, l'une des 3 villes se disputant l'origine du

cassoulet. Près de 80% de sa production est assurés à Castelnaudary, soit environ 75 000 tonnes. Chaque année, une fête est organisée pour promouvoir ce plat incontournable qui rassemble près de 60 000 visiteurs à chaque édition. C'est un vrai succès populaire du grand Sud-Ouest !

A part le cassoulet, Castelnaudary est également connu pour le Canal du Midi, qui passe en son centre. Répondant à la demande des habitants, le concepteur du canal ainsi que le géomètre on fait de la ville le cœur technologique de cet ouvrage, par la construction du Grand Bassin, une étendue d'eau de 7 hectares unique entre Toulouse et Sète. Sur ce bassin, l'île de la Cybèle a été conçue afin de limiter le vent.

LES ÉQUIPEMENTS

Commerces et commodités :

Tous les commerces sont à proximité immédiate de notre programme : la Poste, divers restaurants, boulangeries et pâtisseries, pharmacies...

En plus de cela, un marché alimentaire se tient tous les lundis sur la Place de Verdun, été comme hiver, de 8h à 13h.

Enfin, pour les plus grosses courses, il y a le Leclerc de la ville à 3km de notre programme.

Médical :

De nombreux médecins et spécialistes sont situés dans le centre-ville à proximité de notre programme : médecins généralistes, gynécologue, dentiste etc...

Aussi, le Centre Hospitalier Jean-Pierre Cassabel de Castelnaudary est à 5min en voiture de notre programme et regroupe l'ensemble des activités liées à la santé.

Enseignement :

Crèches :

- Crèche intercommunale « Louise Michel » qui offre 38 places – 38 avenue du 8 Mai 1945 (à 1,4km)
- Crèche minipouces qui offre 30 places – Parc Nicolas Appert (à 2,7km)
- Micro-crèche « La Ninoèra » - 12 bis rue Marcel Pagnol (à 3,6km)

Ecoles maternelles publiques :

- Le Petit Prince : 11 rue de la Terrasse (à 1,7km)
- Jean Moulin : avenue du Maréchal Juin (à 1,3km)
- Brossolette : 15, rue du Président Coty (à 1,2km)

Ecoles primaires :

- Alphonse Daudet : 9, rue de la Miséricorde (à 1,7km)
- Jean Moulin : 46, avenue du 8 Mai 1945 (à 1,4km)
- Prosper Estieu : 49, avenue Frédéric Mistral (à 1km)
- Ecole de l'Est : 12, place Blaise d'Auriol (à 1,9km)

Collèges publics :

- Blaise d'Auriol : 11, place Blaise d'Auriol (à 2km)
- Les Fontanilles : 1, avenue de l'Europe (à 1km)

Lycée public : Lycée Germaine Tillion – 1, avenue du campus Jean Durand (à 3,7km)

LA RÉSIDENCE : Domaine Castel'Roch

LA ZAC « LES VALLONS DU GRIFFOUL »

Notre terrain est situé sur le site de la ZAC « Les Vallons du Griffoul », qui se positionne en partie Ouest du centre urbain élargi de la commune, et présente une superficie globale de 27,3 hectares. Le site occupe une place stratégique puisqu'il est localisé :

- à l'entrée Ouest de la ville, aisément accessible par la RN113
- en péricentre, à proximité immédiate du centre-ville
- entre les 2 avenues structurantes Est/Ouest du centre urbain élargi (avenue Dauch et avenue de l'Europe)
- en continuité directe des pôles d'habitat et des espaces de polarisation de la vie urbaine et sociale



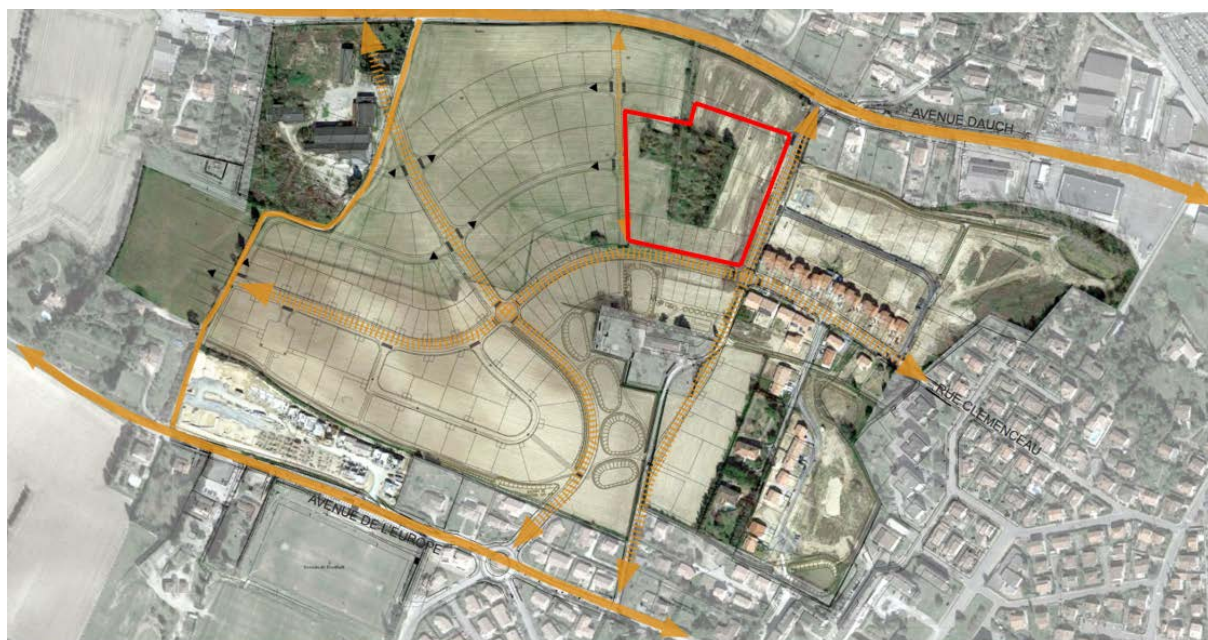
Le site de la ZAC « Les Vallons du Griffoul » présente une surface vallonnée qui s'accroît dans une orientation Sud Est / Nord Ouest. Du fait de cette configuration, en pente générale vers le Sud, il offre une bonne orientation et des vues remarquables sur Castelnaudary et la chaîne des Pyrénées Ariégeoises. Enfin, il est situé à moins de 300m au Nord du Canal du Midi.

A terme, le projet sera constitué de 580 logements (collectifs et villas), dont 25% de logements sociaux, ainsi que d'un parc urbain paysager.



LE TERRAIN

Le terrain est situé au Nord Est de la ZAC et fait une surface de 12 418m². Il est bordé sur sa partie Est par le chemin du Perié. Sur sa partie Sud, il est bordé de parcelles mitoyennes composées de petites maisons. Sur sa partie Ouest (future voie de desserte), nous trouvons une amorce de voie qui, sur le court terme, va être réalisée. Sur sa partie Nord, un projet est actuellement en construction réalisé par un bailleur social (Maisons Marcou). Globalement, le terrain sur lequel nous réalisons cette opération comporte une déclivité vers le sud.



LE PROGRAMME

Le Domaine Castel'Roch est constitué de 40 appartements répartis sur 2 bâtiments ainsi que de 30 villas, répartis de la manière suivante :

- Bâtiment A R+2 : 12 T2 / 12 T3

- Bâtiment B R+1 : 8 T2 / 8 T3
- Villas : 30 T4

Les 2 collectifs occupent la partie nord du terrain, alors que les maisons sont situées au Sud.

FONCTIONNEMENT DE LA RÉSIDENCE

• Accès véhicule

L'accès véhicule se fait depuis la voie centrale de la ZAC, à l'ouest de la parcelle. Le parking est sécurisé par un portail automatique et offre 82 places de stationnement en aérien, dont 36 doubles et 6 PMR. L'ensemble des villas possèdent des places doubles, dont un garage.

Les logements sont tous accessibles depuis le parking aérien grâce à des piétonniers qui desservent les halls des collectifs ainsi que des impasses en direction des villas.

• Accès piéton

L'entrée piéton se fait également depuis la voie centrale de la ZAC. Un portillon sécurisé donne l'accès au parking. Les cheminements piétons desservent l'ensemble des logements. Un ascenseur permet d'accéder aux étages des logements du bâtiment A.

La résidence est entièrement close et sécurisée pour garantir de la sérénité aux habitants.

ARCHITECTURE ET MATÉRIAUX

Les toitures :

Plusieurs types de toitures sont proposées :

- Toiture tuiles pour l'ensemble des constructions principales et la majorité des garages.
- Toiture terrasse pour des constructions annexes : local 2 roues et certains garages.
- Toiture terrasse jardin : au-dessus des halls d'entrée des 2 bâtiments collectifs.
- Panneaux photovoltaïques prévus sur les toits des maisons.

Les façades :

- Les façades comportent en règle générale un enduit gratté fin de couleur blanche.
- Des parements de plaquettes sont disposés à des endroits « stratégiques » : local 2 roues, et sur certaines parties des bâtiments. Les couleurs varient selon les constructions : blanche, marron, terre foncée, terre claire.

Menuiseries :

- Menuiseries en PVC de couleur blanche
- Occultations par volets roulants
- Portes d'entrée des logements de couleur Vert Olive

AMÉNAGEMENTS

- Parking : 82 places de stationnements, dont 6 PMR.
- 30 garages pour chaque maison.
- Stationnement 2 roues à l'entrée de la résidence.
- Ordures ménagères situées également à l'entrée de la résidence, à côté du local 2 roues.
- Emplacement boîtes-aux-lettres : à l'entrée de la résidence.

AMMENAGEMENT PAYSAGER

- De nombreux arbres sont prévus sur l'ensemble du projet : platanes, frênes à fleurs, érable, fruitiers... Ces plantations sont prévues à la fois dans les parties communes et également dans les jardins privés.
- Les places de stationnement seront traitées en sol perméable de type dalle engazonnée (hors place PMR)
- Les jardins des maisons ainsi que les jardins du RDC des collectifs seront sécurisés avec du grillage et doublé d'une haie végétalisée.

FOCUS PRESTATION

Gamme : Sensation

- Chauffage électrique par panneaux rayonnants
- Production d'eau chaude par ballon thermodynamique
- Sol d'ambiance (bois, béton ciré, carreaux de ciment)
- Peinture lisse sur tous les murs
- Volets roulants manuels sur tous les ouvrants
- Portes design rainurées
- Stationnement privé et garages pour les maisons
- Terrasse et/ou jardin privé