

Ville de Castelmaurou

PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE 2AUX

REGLEMENT | ZONE 2AUX

SOMMAIRE

Organisation du règlement	2
Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols	5
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	6
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	6
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	6
Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	7
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	8
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	8
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	8
Article 7 : Stationnement des véhicules	8
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	9
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	10
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	10
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	10

Erreur ! Signet non défini.

ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement se compose d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce n°3-1) et d'une partie graphique (les pièces graphiques du règlement : pièces n°3-2)

Les pièces graphiques du règlement couvrent l'ensemble de la commune selon un découpage en quatre types de zones :

- > Les zones urbaines dites zones U, sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.
- > Les zones à urbaniser dites zones AU, correspondent à des secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.
- > Les zones agricoles dites zones A, sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- > Les zones naturelles et forestières dites zones N, sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques du règlement permettent non seulement de repérer le découpage du territoire communal en zone, mais ils sont également le support d'un certain nombre de règles : ainsi les documents graphiques du règlement ont par eux même une portée normative et sont ainsi directement opposables aux décisions d'occuper ou d'utiliser le sol. Les documents graphiques du règlement comportent ainsi les règles graphiques suivantes :

> Des dispositions limitant la destination et l'usage des sols :

- Les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;
- Les secteurs affectés par les risques d'inondation dans la vallée du Girou

> Les dispositions favorisant la mixité sociale de l'habitat :

- Un « secteur de mixité sociale » localise les terrains concernés par l'obligation de réalisation de logements sociaux, et le règlement de chaque zone précise la part de logements sociaux imposée (voir Pièce 3-2-3)
- Les emplacements réservés destinés à la réalisation de programme de logements locatifs sociaux.

> Les dispositions favorisant la mixité fonctionnelle en zone urbaine ou à urbaniser :

- Le « Périmètre de mixité fonctionnelle » dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité (voir Pièce 3-2-3).

> Des dispositions de protection et de mise en valeur du patrimoine :

- Les Espaces Boisés Classés à protéger ou à créer.
- Les " Haies ou alignements d'arbres à protéger", les "Haies ou alignements d'arbres à créer ", qui constituent des éléments ou des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
- Les "Espaces Verts Protégés", les "Terrains bâtis boisés" qui constituent des éléments ou des secteurs à protéger en raison de leur intérêt paysager.
- Les « Eléments bâtis, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

> Des dispositions à portée opérationnelle :

- Les périmètres où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement (voir Pièce n°4.1).
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques pour la mise en valeur des continuités écologiques (voir Pièce n°4.2).

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU. Lorsqu'un terrain est couvert par un périmètre d'OAP, tous aménagements, occupations ou utilisations du sol doivent également être compatibles avec le contenu des OAP applicables.

Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions relevant des Servitudes d'Utilité Publique affectant le territoire communal. **Ces servitudes sont annexées au PLU** (pièces n°5.1). Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU. Au titre de ces servitudes, le territoire communal est notamment concerné par les contraintes suivantes :

> **Les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire ;**

> **Les contraintes liées au Plan de Prévention des Risques naturels « RETRAIT - GONFLEMENT DES ARGILES ».**

Pour les terrains concernés par le PPRn, les occupations et utilisations du sol admises dans chacune des zones sont soumises au respect des conditions spécifiques édictées par le règlement du PPRn (Voir pièces n°5.1).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention expresse dans les articles du présent règlement.

Dans le cas où une construction est implantée à **cheval sur deux zones distinctes** du Plan Local d'Urbanisme, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

REGLEMENT | ZONE 2AUx

Caractère dominant de la zone 2AUx

La zone 2AUx est une zone actuellement insuffisamment ou non équipée, qui n'est pas constructible en l'état. Elle ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

Vocation générale de la zone 2AUx

La zone 2AUx est une zone à urbanisée spécialisée destinée à accueillir des activités des secteurs secondaires et tertiaires ainsi que les équipements nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

La zone 2AUx est concernée par le risque de glissement de terrains. Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels « SECHERESSE / RETRAIT - GONFLEMENT DES ARGILES » (voir Pièces n° 5.1 du PLU) s'y appliquent.

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

- Les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition qu'ils ne compromettent pas ultérieurement un aménagement cohérent de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les opérations prévues en emplacement réservé.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Sans objet.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sans objet.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Sans objet.



CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

Sans objet.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

Sans objet.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

Sans objet.

