



G2C Territoires
Délégation Urbanisme Sud-Ouest
26 chemin de Fondeyre 31 200 TOULOUSE
Tél : 05 61 73 70 50 / Fax : 05 61 73 70 59
E-mail : toulouse@altereo.fr



COMMUNE DE CASTELNAUDARY

DEPARTEMENT DE L'AUDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4.5 : REGLEMENT - ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES ET CHANGEMENTS DE DESTINATION

P.L.U. DE CASTELNAUDARY : PIECE 4.5 : ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES ET CHANGEMENTS DE DESTINATION	
ARRETE LE :	APPROUVE LE :
SIGNATURE ET CACHET DE LA MAIRIE :	

Éveilleur d'intelligences environnementales®

Aix-en-Provence - Arras - Bordeaux - Brive - Nantes - Nancy - Nouméa - Paris - Rouen- Toulouse - Hô-Chi-Minh-Ville – Rabat
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 – Code NAF 7112B – N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation - © copyright Paris 2018 G2C ingénierie



IDENTIFICATION DU DOCUMENT

Titre du document	PLU de Castelnaudary <i>Éléments de paysage protégés et changements de destination</i>
Nom du fichier	CASTELNAUDARY_PLU_ Éléments de paysage protégés_changements de destination
Version	Version du 6 février 2017
Bureau d'études	 G2C environnement - Agence Sud-Ouest 26 chemin de Fondeyre 31200 Toulouse Tél : 05 61 73 70 50 / Fax : 05 61 73 70 59 Courriel : toulouse@altereo.fr
Rédacteurs	Marina Pinchinat-Loth : éléments bâtis et paysagers, changements de destination
Chef d'agence	Anthony Lherm

SOMMAIRE

1. ELEMENTS PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	4
2. LES BATIMENTS AUTORISES A CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME	8

1. ELEMENTS PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. ». Le règlement graphique du PLU de la commune de Castelnaudary identifie à ce titre différents éléments paysagers linéaires à préserver :



- deux alignements de platanes au niveau de la RD623 et du chemin de plaisance ;
- un alignement d'arbres de haute tige le long de la RD624 ;
- des alignements d'arbres remarquables situés à l'entrée d'anciens domaines agricoles.

REGLE GENERALE :

1 - Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

2 - Les éléments naturels et paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

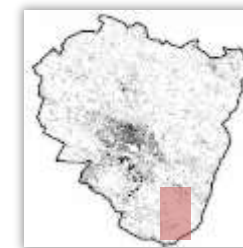
ALIGNEMENTS DE PLATANES DE PART ET D'AUTRE DE LA RD623, AU SUD-EST DE LA COMMUNE

Lieux-dits : La Chaumière, La Paix et Saint-Pierre (route de Limoux).

Parcelles concernées : Section YZ, parcelles n°8, 10, 11, 12, 13, 14, 31, 42, 47 - Section ZE, parcelles n°6, 7, 8, 11, 45, 54, 57, 58 - Section ZH, parcelles N°35, 36, 39, 58, 59, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 78, 147, 173

Zones du PLU concernées : Aux2, Ap, A.

Cause du classement : les alignements d'arbres au bord des voies constituent un élément du patrimoine de Castelnaudary. Celui-ci est protégé au titre du PLU en raison de sa longueur, ainsi que de son rôle structurant, à la fois en termes d'entrée de ville mais également en termes de biodiversité.



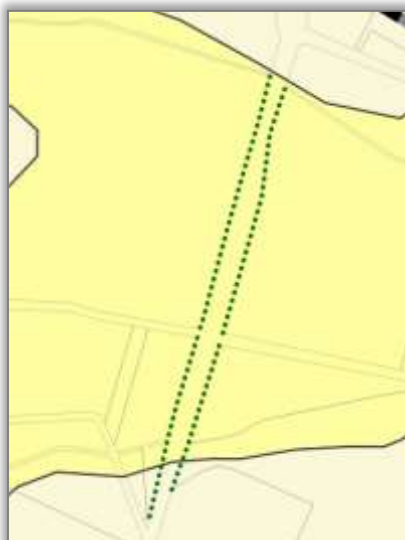
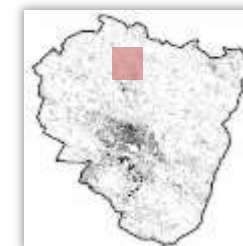
ALIGNEMENT D'ARBRES DE HAUTE TIGE LE LONG DE LA RD624

Lieux-dits : Le Roubergou, La Mandre (route de Revel).

Parcelles concernées : Section YD, parcelles n°16, 19, 20 - Section ZS, parcelle n°4 - Section ZT, parcelles n°4, 35, 36.

Zones du PLU concernées : Ap, A.

Cause du classement : les alignements d'arbres au bord des voies constituent un élément du patrimoine de Castelnaudary. Celui-ci est protégé au titre du PLU en raison de sa localisation, en continuité du cours d'eau du Fresquel. Outre la préservation du paysage communal, son identification au titre des éléments de paysage à préserver joue un rôle de protection de la biodiversité du Fresquel et de ses abords, en complément du zonage Ap des abords du cours d'eau.



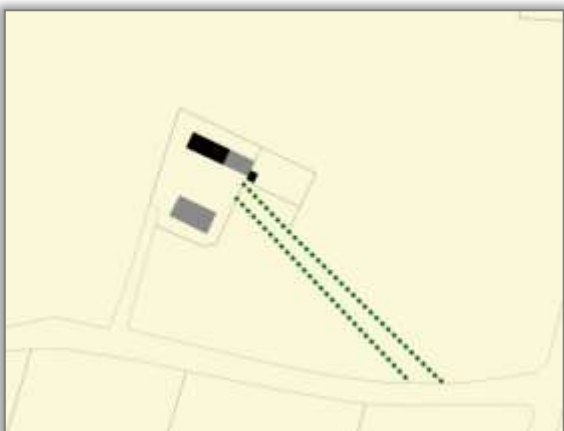
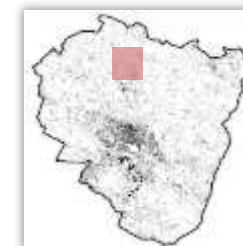
ALIGNEMENT D'ARBRES DE QUALITE A L'ENTREE D'UN ANCIEN DOMAINE AGRICOLE, AU LIEU-DIT PLAISANCE

Lieu-dit : Plaisance (chemin privé de plaisance depuis la route de Souilhaneles).

Parcelles concernées : Section ZX, parcelles n°8, 38, 39, 40

Zones du PLU concernées : A.

Cause du classement : les alignements d'arbres au bord des chemins privés, menant à des anciens domaines agricoles constituent un élément du patrimoine paysager de Castelnaudary. Celui-ci est protégé au titre du PLU en raison de sa localisation (au sein de la plaine agricole), de sa conservation (densité des boisements) et du rôle qu'il joue pour la biodiversité locale (au sein des espaces agricoles cultivés).



2. LES BATIMENTS AUTORISES A CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme stipule que, dans le cadre du PLU, « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : [...] désigner, [...], les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. ». Conformément à l'article R.151-35, « dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site. »

REGLES GENERALES

1 - Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes codifiées aux articles R.121-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations. Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Lorsqu'une construction relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

Rappelle de la liste destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R.151-27 et R.151-28 :

1° Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

2° Habitation

- Logement
- Hébergement

3° Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

2 - Le changement de destination est permis uniquement pour les constructions identifiées au règlement graphique du PLU. Sur la commune de Castelnaudary, les bâtiments pouvant changer de destination sont au nombre de 29.

BATIMENTS 1, 2, 3 ET 4

Lieux-dits : Le Président, Les Mouscaillous (les quatre écluses du chemin Saint-Roch, rue voie romaine)

Parcelles concernées : domaine publique, Canal du Midi

Zones du PLU concernées : Npp1

Cause du changement de destination : ces bâtiments possèdent un potentiel touristique et culturel. Autoriser leur changement de destination permet d'exploiter leur localisation stratégique, à proximité immédiate du Canal et des quatre écluses. Il s'agit de valoriser le patrimoine chaurien en permettant le développement de nouvelles activités sur ce secteur. Le changement de destination de ces bâtiments est également motivé par leur valeur patrimoniale et leur caractère architectural remarquable.



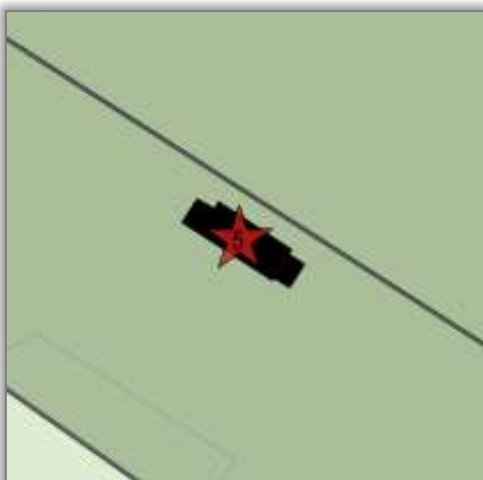
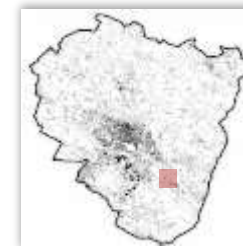
BATIMENT 5

Lieu-dit : écluse de Gay (chemin Saint-Roch, à proximité de la RD6313)

Parcelles concernées : domaine publique, Canal du Midi

Zones du PLU concernées : Npp1

Cause du changement de destination : ce bâtiment possède un potentiel touristique et culturel. Autoriser son changement de destination permet d'exploiter leur localisation stratégique, à proximité immédiate du Canal et de l'écluse de Gay. Il s'agit de valoriser le patrimoine chaurien en permettant le développement de nouvelles activités au sein de ce bâtiment. Le changement de destination de ce bâtiment est également motivé par sa valeur patrimoniale et son caractère architectural remarquable.



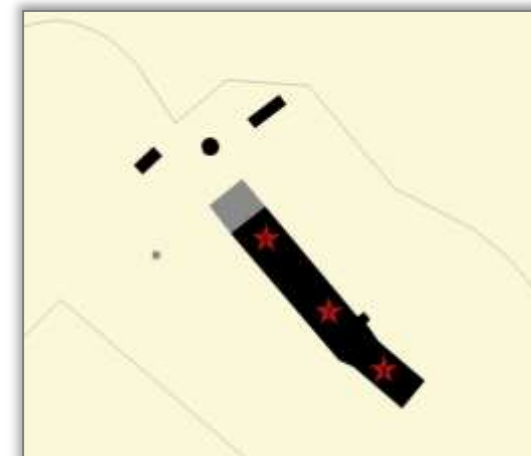
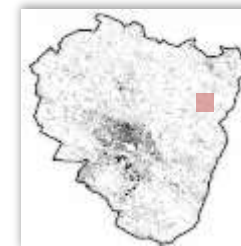
BATIMENTS 6, 7, ET 8

Lieu-dit : Saint-Jean des Plats (à proximité de la RD28, route de la Mandre)

parcelles concernées : section YM, parcelle n°13

Zones du PLU concernées A

Cause du changement de destination : ensemble bâti à vocation agricole dont le changement de destination permet la diversification de l'activité, à des fins d'hébergement touristique ou de développement de la vente directe.



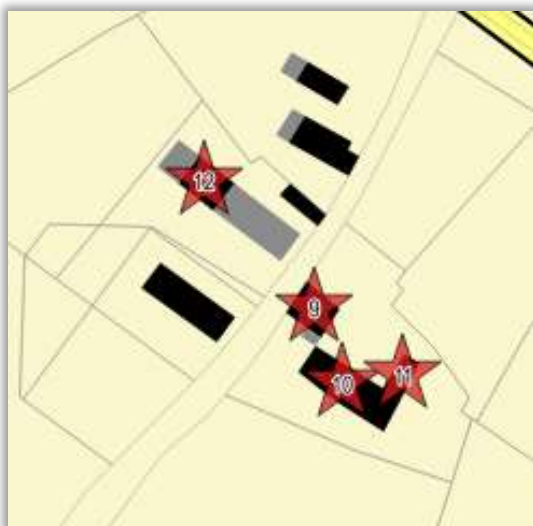
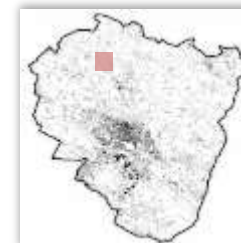
BATIMENTS 9, 10 11 ET 12

Lieu-dit : Les Loubats (chemin des Loubats)

Parcelles concernées : Bâtiments 9, 1 et 11 : section ZS, parcelle n°10 – Bâtiment 12 : section ZP, parcelle n°43

Zones du PLU concernées A

Cause du changement de destination : ensemble bâti à vocation agricole dont le changement de destination permet la diversification de l'activité, à des fins d'hébergement touristique ou de développement de la vente directe.



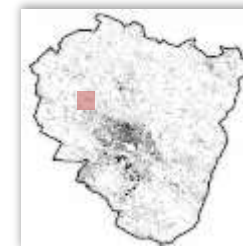
BATIMENT 13

Lieu-dit : Cucurou (proximité de la route de Souilhanel)

Parcelles concernées : Section ZW, parcelle n°144

Zones du PLU concernées A

Cause du changement de destination : bâti à vocation agricole dont le changement de destination permet la diversification de l'activité, à des fins d'hébergement touristique ou de développement de la vente directe.



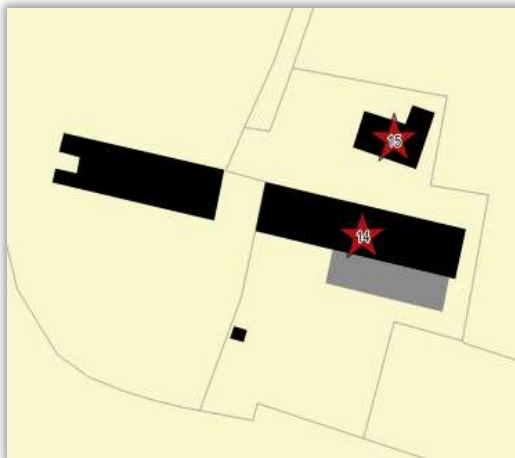
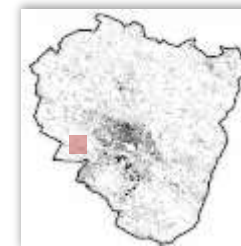
BATIMENTS 14 ET 15

Lieu-dit : Bonnétis (proximité du ruisseau du Tréboul)

Parcelles concernées : Section ZK, parcelle n°12

Zones du PLU concernées A

Cause du changement de destination : ensemble bâti à vocation agricole dont le changement de destination permet la diversification de l'activité, à des fins d'hébergement touristique ou de développement de la vente directe.



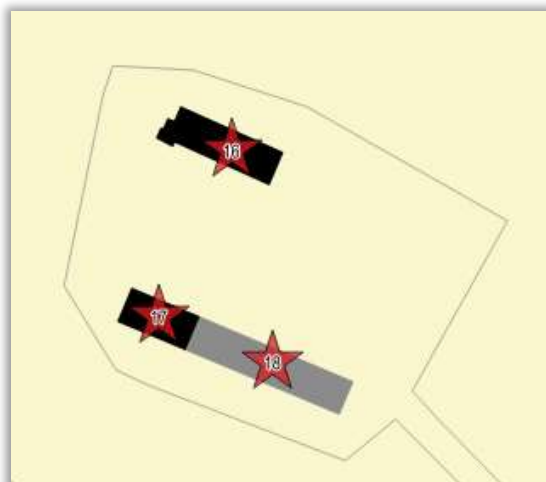
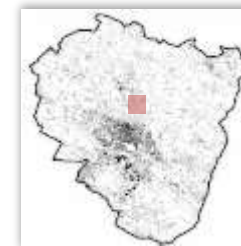
BATIMENTS 16, 17 ET 18

Lieu-dit : Queille

Parcelles concernées : Section YD, parcelle n°83

Zones du PLU concernées A

Cause du changement de destination : ensemble bâti à vocation agricole dont le changement de destination permet la diversification de l'activité, à des fins d'hébergement touristique ou de développement de la vente directe.



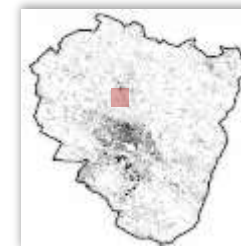
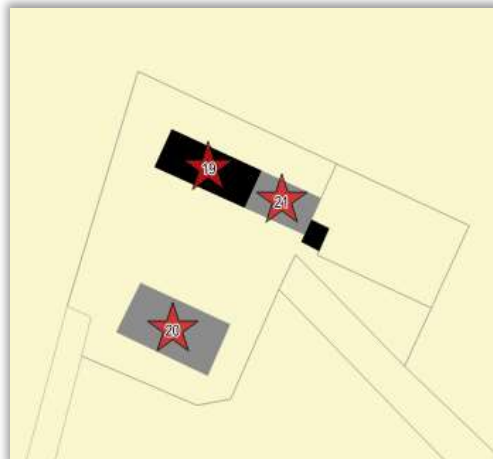
BATIMENTS 19, 20 ET 21

Lieu-dit : Plaisance (proximité de la route de Souilhanles)

Parcelles concernées : Section ZX, parcelle n°38

Zones du PLU concernées A

Cause du changement de destination : ensemble bâti à vocation agricole dont le changement de destination permet la diversification de l'activité, à des fins d'hébergement touristique ou de développement de la vente directe.



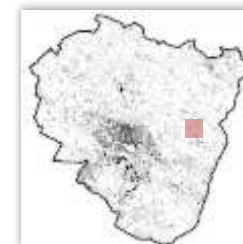
BATIMENTS 23 ET 24

Lieu-dit : Ramplou (proximité du chemin de Saint-Joseph)

Parcelles concernées : Section YN, parcelle n°36

Zones du PLU concernées A

Cause du changement de destination : ensemble bâti à vocation agricole dont le changement de destination permet la diversification de l'activité, à des fins d'hébergement touristique ou de développement de la vente directe.



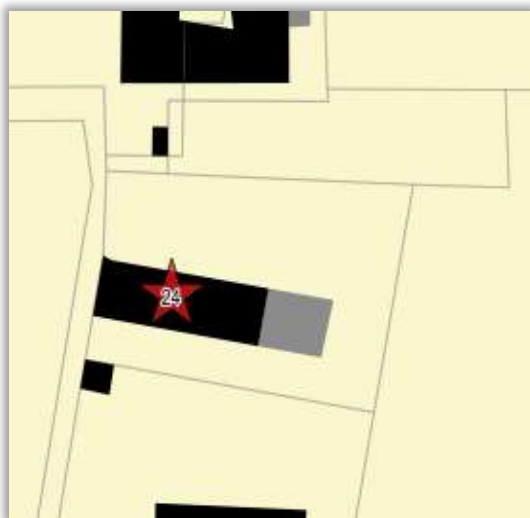
BATIMENT 24

Lieu-dit : Gervais (proximité de la route de Revel)

Parcelles concernées : Section ZY, parcelle n°53

Zones du PLU concernées A

Cause du changement de destination : bâti à vocation agricole dont le changement de destination permet la diversification de l'activité, à des fins d'hébergement touristique ou de développement de la vente directe.



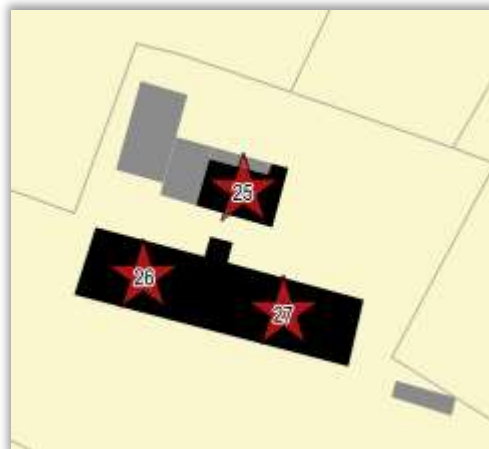
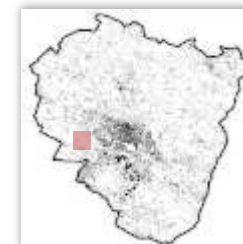
BATIMENTS 25, 26 ET 27

Lieu-dit : La Bourdette (proximité du ruisseau du Tréboul)

Parcelles concernées : Section ZK, parcelle n°14

Zones du PLU concernées A

Cause du changement de destination : ensemble bâti à vocation agricole dont le changement de destination permet la diversification de l'activité, à des fins d'hébergement touristique ou de développement de la vente directe.



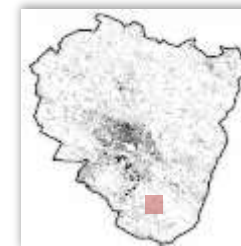
BATIMENT 28

Lieu-dit : La Paix (proximité de la route de Limoux, RD623, et de l'allée René Dumont ruisseau du Tréboul)

Parcelles concernées : Section YZ, parcelle n°48

Zones du PLU concernées A

Cause du changement de destination : bâti à vocation agricole dont le changement de destination permet la diversification de l'activité, à des fins d'hébergement touristique ou de développement de la vente directe.



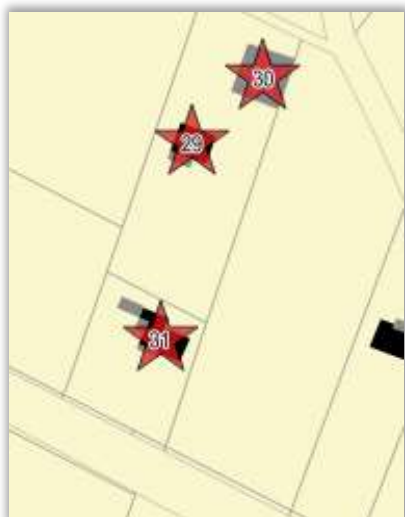
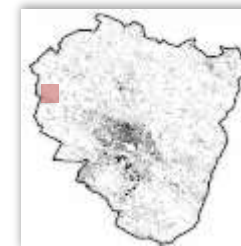
BATIMENTS 29, 30 ET 31

Lieu-dit : Le Moulin des Capitouls (chemin de Ricaud, proximité de la route de Toulouse, RD6113)

Parcelles concernées : bâtiments 29 et 30 : section ZM, parcelle n°105 – bâtiment 31 : section ZM, parcelle n°104.

Zones du PLU concernées A

Cause du changement de destination : bâtis dont le changement de destination permet le développement et la diversification de l'activité existante.



BATIMENTS 32 ET 33

Lieu-dit : Le Fitou (chemin de Notre-Dame)

Parcelles concernées : Section YD, parcelle n°73

Zones du PLU concernées A

Cause du changement de destination : bâtis à vocation d'habitation et d'édition de livres, dont le changement de destination permet le développement et la diversification de l'activité.

