

**Département de la Haute-Garonne
Commune de Castanet-Tolosan**

PLAN LOCAL D'URBANISME

3.B

ETUDE AMENDEMENT DUPONT



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
Tél 05 63 66 44 22

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
Tél 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu
www.urbactis.eu

Dossier n°130233

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	3
1. OBJECTIFS ET RAPPEL DES ARTICLES L.111-6 A L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME	4
CONTEXTE	6
1. LA PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	7
2. LE CONTEXTE DE L'ETUDE	8
2.1. Localisation du site	8
2.2. Présentation du projet	10
DIAGNOSTIC ET PARTI D'AMENAGEMENT	11
1. LES NUISANCES	12
2. LA SECURITE DU SITE	13
2.1. Le réseau viaire et le trafic routier	13
2.2. La sécurité et la santé publique	15
2.3. Les Servitudes d'Utilité Publique	16
2.4. Les risques technologiques et transports de matières dangereuses	16
2.5. Les risques naturels	17
2.6. Les contraintes archéologiques	17
3. LA QUALITE ARCHITECTURALE	18
3.1. La volumétrie des constructions	18
3.2. La hauteur des bâtiments	18
3.3. La pente de toit	19
3.4. Les matériaux	19
3.5. Les enseignes	19
4. LA QUALITE DE L'URBANISME	20
4.1. Les accès	20
4.2. Le stationnement	21
5. LA QUALITE DU PAYSAGE	22
5.1. L'environnement paysager	22
5.2. Le patrimoine naturel et les continuités écologiques	23

PREAMBULE

1.OBJECTIFS ET RAPPEL DES ARTICLES L.111-6 A L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME

Suite au constat du progressif manque de qualité urbanistique et paysagère des entrées de ville, le sénateur Dupont a élaboré un rapport dont certaines propositions ont été reprises dans l'article 52 de la loi sur le renforcement de la protection de l'environnement, devenu l'article L. 111-6 et L.111-8 du code de l'urbanisme.

Il s'agit par ces articles de maîtriser l'urbanisation d'entrées de ville par le biais de la mise en place d'une bande d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe des voiries classées à grande circulation sur une profondeur de 75 mètres, en dehors des secteurs d'ores et déjà urbanisés. Afin de déroger à ces règles d'implantation des constructions, une étude dite Amendement Dupont doit être effectuée, dont l'objectif est de justifier de la possibilité et de la nécessité d'édiction de règles d'implantation différentes.

Article L.111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L. 111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L. 111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans le cadre de la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune de Castanet-Tolosan, a identifié le secteur du quartier de « La Maladie » qu'elle souhaite ouvrir à l'urbanisation pour l'accueil d'un quartier durable mixte d'habitat, de commerces et de services. En effet, en dehors des secteurs urbanisés ou identifiés comme potentiellement constructibles s'étant développés dès la fin des années 1960 le long de la RD813, le territoire communal ne compte quasiment plus d'espaces susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation, hormis le secteur de « La Maladie ».

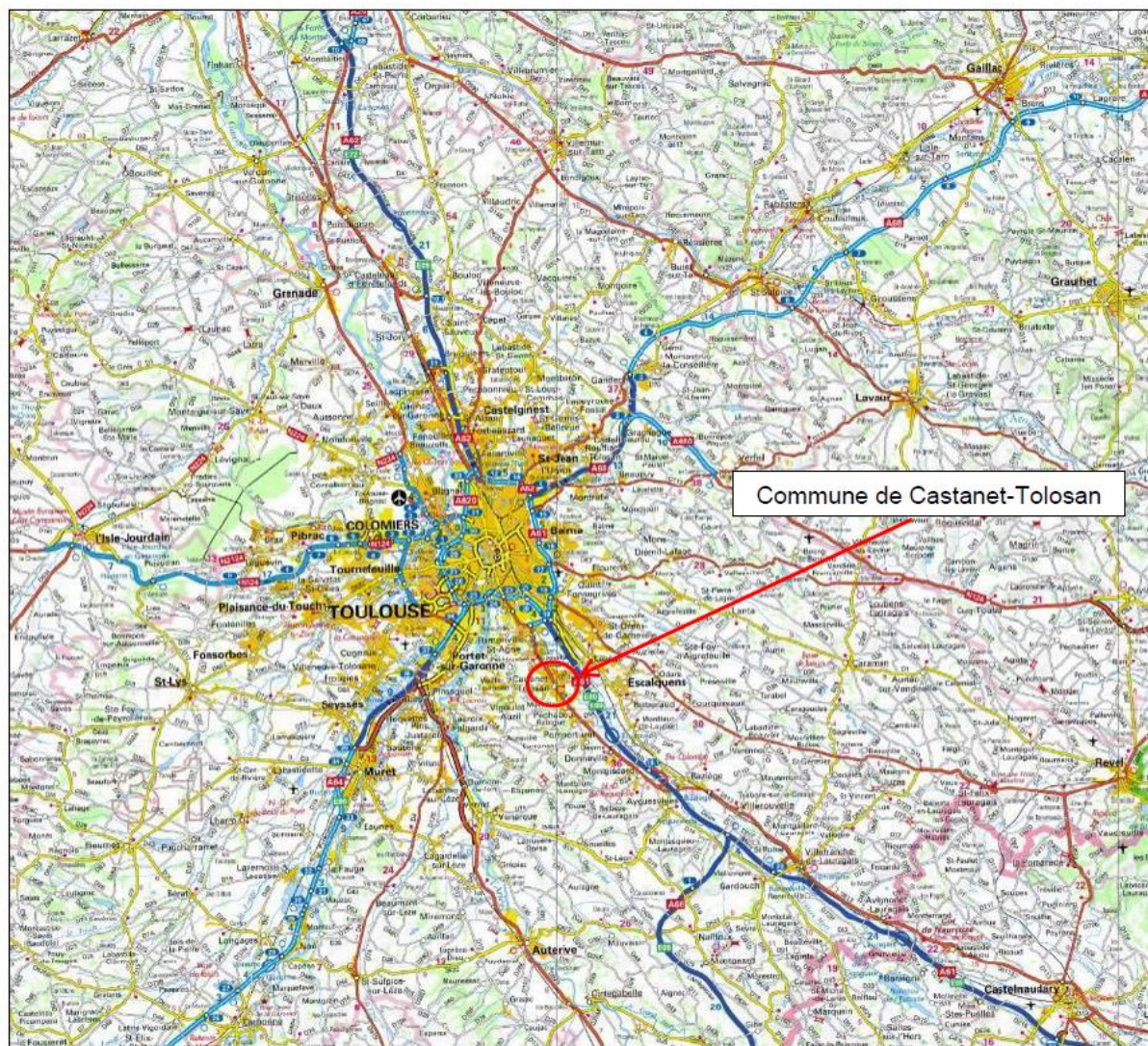
Classé en zone 1AUe au sein du PLU révisé, le secteur de « La Maladie » est situé en bordure de la RD 813, classée comme voie à grande circulation sur l'ensemble de son linéaire traversant la commune.

En application du Code de l'Urbanisme, au titre de l'article L.111-6, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de l'axe de la voie sur une profondeur de 75m, en dehors des secteurs déjà urbanisés. Le site du projet de quartier durable sur le lieudit de « La Maladie » est touché par la bande d'inconstructibilité.

CONTEXTE

1. LA PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

S'étendant sur une superficie de 822 ha, la commune de Castanet-Tolosan est une commune de la première couronne de l'agglomération toulousaine au Sud-Est de celle-ci. Intégrée au sein de la communauté d'agglomération du Sicoval, elle possède une population de 12 640 habitants en 2014, selon les données de l'INSEE. La commune se caractérise par son caractère relativement urbain, développé le long des axes viaires dont l'axe principal est la RD813.



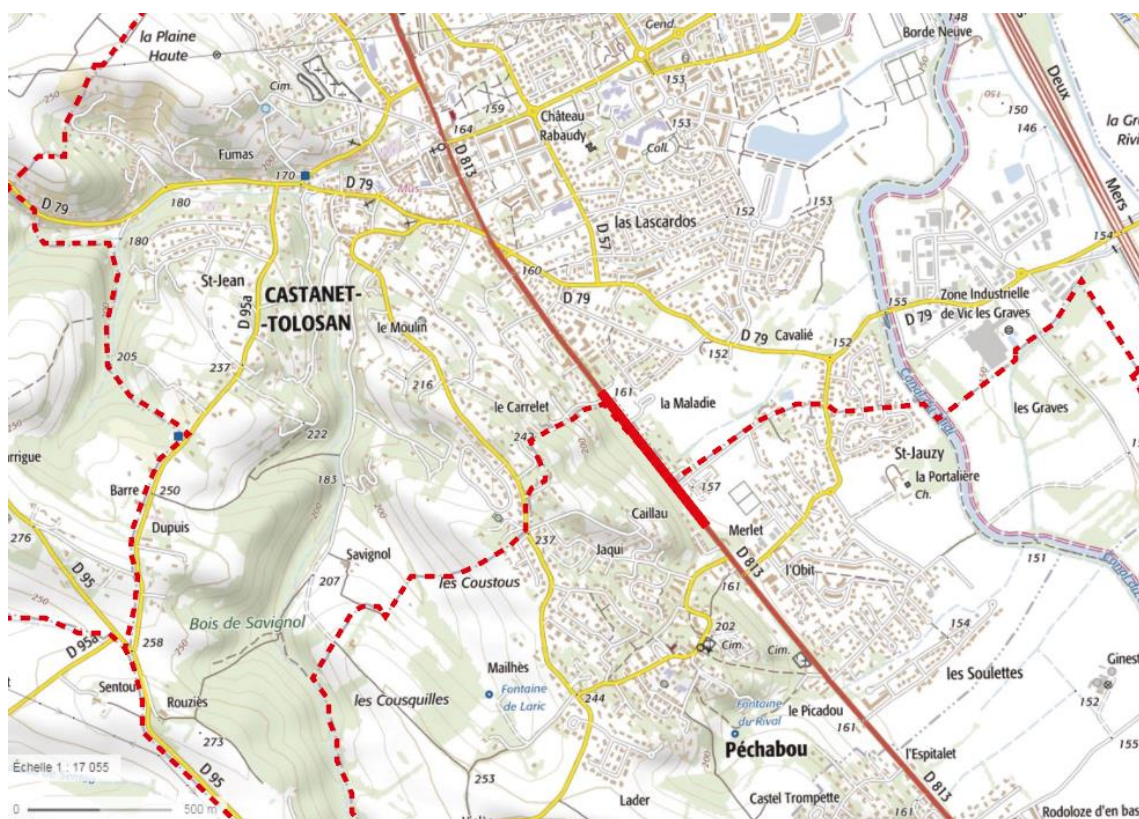
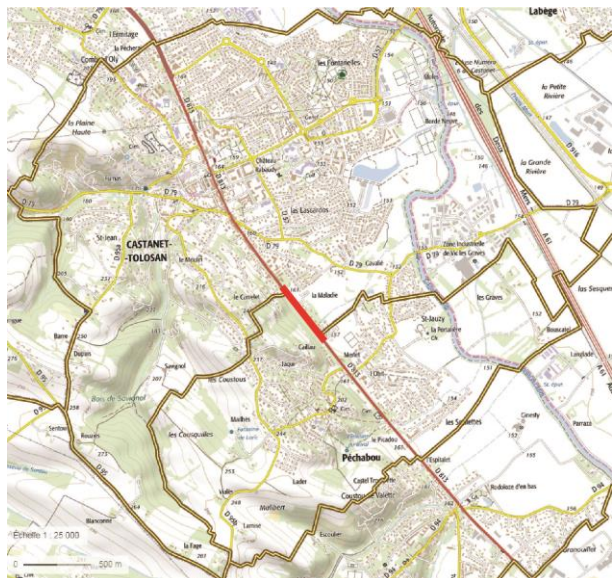
Situation géographique de la commune de Castanet-Tolosan vis-à-vis de l'agglomération toulousaine

Sources : Fond cartographique IGN (site Internet GeoPortail)

2. LE CONTEXTE DE L'ETUDE

2.1. LOCALISATION DU SITE

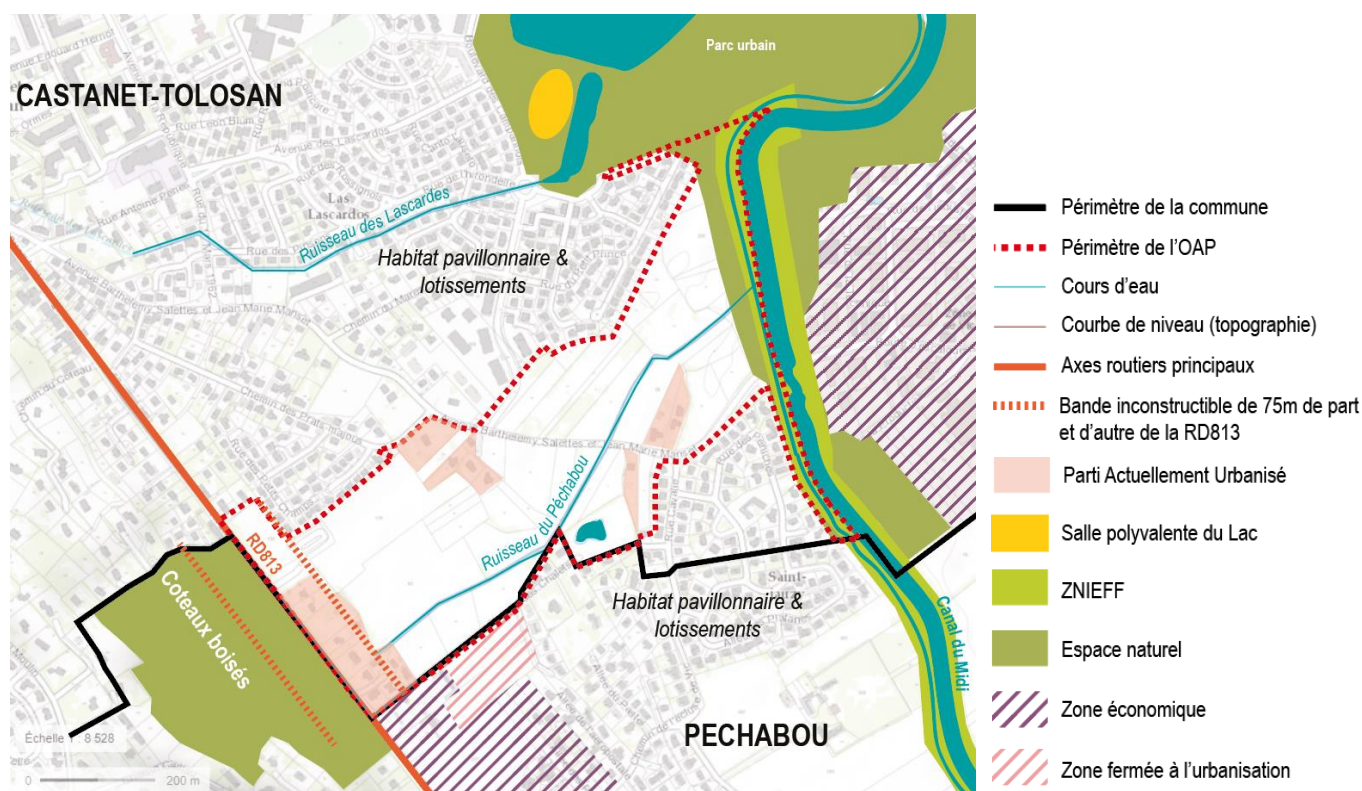
Située sur le lieudit de « La Maladie », la zone d'étude est localisée en limite communale Sud-Est avec la commune de Péchabou, entre deux espaces d'habitat pavillonnaire. La commune souhaite aménager un projet de quartier durable afin d'accompagner son développement urbain et créer la couture entre ces deux espaces.



Situation géographique de la zone d'étude à l'échelle de la commune de Castanet-Tolosan

Source : Fond cartographique IGN (site Internet GeoPortail)

Le site est classé en zone 1AUe au règlement du PLU. Le quartier est entouré par trois entités paysagères fortes du territoire : les coteaux à l'Ouest, les berges protégées du canal du Midi à l'Est et le parc urbain autour de la salle polyvalente du Lac au Nord. De plus, le canal du Midi, et la RD 813 constituent deux « barrières » physiques avec la zone industrielle de Vic les Graves et les coteaux naturels de la commune de Péchabou qui encerclent le projet. La RD 813 étant une voie classée à grande circulation sur l'ensemble du territoire castanéen, l'article L.111-6 du code de l'urbanisme s'applique, imposant le principe de bande inconstructible de 75m de profondeur de part et d'autre de l'axe de la voie.



Situation géographique de la zone de l'étude à l'échelle du projet

Sources : Fond cartographique IGN (site Internet GeoPortail)

D'une superficie de 35,2 ha dont 9,04 ha inconstructibles dus au classement en espace présentant un intérêt paysager à préserver en l'état selon le périmètre de la servitude AC2 du site classé des paysages du canal du Midi, le projet de quartier durable est destiné à une urbanisation consacrée à des activités tant d'habitat, de services, de commerces, que d'équipements publics. Ce projet répond à la réalisation de la dernière poche d'urbanisation du territoire communal.

La commune souhaite engager au travers de sa révision générale du PLU, cette étude afin de lever l'inconstructibilité sur ce secteur et de mener à bien le projet de quartier durable.

Une étude au titre de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme s'avère nécessaire pour justifier et motiver les nouvelles règles souhaitées par la commune vis-à-vis des cinq critères de l'amendement Dupont.

2.2. PRESENTATION DU PROJET

La commune envisage de réaliser une opération d'aménagement sur un secteur identifié d'environ 35.2 hectares.

Celle-ci devra permettre la réalisation d'un quartier durable sur une réserve foncière quasiment dépourvue d'urbanisation et liant, par une continuité de structures et de bâtis, deux communes limitrophes. Ainsi ce projet permettra d'augmenter l'offre de logements et de diversifier son parc afin d'être conforme au Programme Local de l'Habitat (PLH) et au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la grande agglomération toulousaine.

La commune souhaite intégrer dans cet aménagement des préconisations sociales, environnementales et énergétiques fortes, au-delà des aspects strictement réglementaires, afin de réaliser un aménagement respectueux des finalités du Développement Urbain Durable (DUD), et répondant par-là aux objectifs d'un « éco-quartier ».

Une attention sera donc portée à la qualité de vie et aux usages possibles dans ce nouveau quartier, à la mixité sociale et générationnelle, à la mobilité notamment aux déplacements doux, aux enjeux paysagers et environnementaux, etc.



Vue du projet de quartier durable depuis le coteau boisé
(Source : Bureau d'étude – AMO projet quartier durable)

DIAGNOSTIC ET PARTI D'AMENAGEMENT

Afin de lever l'inconstructibilité liée aux voies à grande circulation, la commune doit justifier sa proposition de nouvelles règles au regard de la prise en compte de cinq critères :

1. LES NUISANCES

• ETAT DES LIEUX¹

Le site est relativement épargné par les nuisances olfactives, visuelles, sanitaires... En effet, en termes de **publicités**, bien que le secteur d'étude soit situé en entrée de ville Sud de Castanet-Tolosan, on relève peu de pré-enseignes publicitaires implantées de part et d'autre de la RD813, en bordure du site d'étude.



Vue de la RD 813 - Source : google street view

Seules des **nuisances d'ordre sonore** sont générées principalement par la RD 813, étant donné que celle-ci est classée en catégorie 3 selon l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de la Haute-Garonne. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la RD 813 est de 100m impactant le périmètre du projet de quartier durable.



Légende

- Castanet-Tolosan
- Secteurs affectés par le bruit

IGN Scan express, DDT Haute-Garonne
IDE Environnement, Octobre 2017

0 500 1000 m



Cartographie du classement sonore des voiries - Source : IDE

A ce titre, les bâtiments à construire dans ce secteur affecté par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum.

• ENJEU

- Prendre en compte ces nuisances dans l'aménagement du nouveau quartier (forme urbaine, typologies des constructions, etc.)

• PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET

Lors de l'urbanisation de la zone, il convient de valoriser le futur quartier durable et l'entrée de ville afin d'assurer les transitions entre l'aire urbaine et l'espace naturel des coteaux.

Le projet du quartier durable vise à implanter le long de cet axe un parking relais ainsi que des constructions de commerces et de services en rez-de-chaussée et en R+1 ainsi que de l'habitat au sein des étages. Des prescriptions vis-à-vis de l'isolement acoustique seront prises dans le projet de quartier durable.

L'ensemble du projet vise à mettre en œuvre un choix de matériaux à moindre impact sur l'environnement et possédant des aptitudes à limiter le bruit extérieur.

¹ Le tome 2 du rapport de présentation du PLU - diagnostic focus sur le projet de quartier durable détaille plus précisément cette thématique.

2. LA SECURITE DU SITE

2.1. LE RESEAU VIAIRE ET LE TRAFIC ROUTIER

• ETAT DES LIEUX²

Tout d'abord, les contraintes d'aménagement liées à la proximité de l'emprise de la RD 813 sont dues à son classement en tant que **voie à grande circulation** qui implique un recul inconstructible de 75 m de part et d'autre de l'axe de la route départementale.

Néanmoins, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, la présente étude Amendement Dupont vise à réduire ce recul par les principes d'aménagement et les prescriptions architecturales et paysagères définies par la suite.

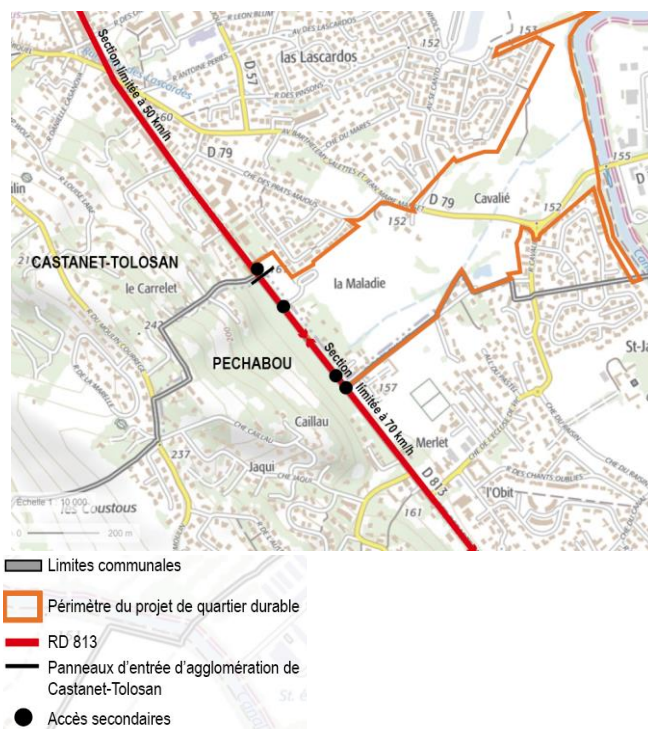
Le réseau viaire de la commune est organisé autour de la RD813, voie historiquement structurante de la ville de Castanet-Tolosan et véritable colonne vertébrale de la mobilité à l'heure actuelle. Elle scinde la ville en deux entre les coteaux et la plaine. Cet axe accueille un TCSP (sur sa partie Nord), des aménagements cyclables (en discontinus) et les voies de circulation. Il supporte également un **trafic important** estimé à 10 724 véhicules par jour dont 4,6% sont des poids lourds en 2016 par les comptages routiers sur la voirie départementale³, décomposé comme tel :

- De transit et d'échanges avec le pôle toulousain pour les VP et TC (via les connexions au réseau lourd de Ramonville et de l'Université Paul-Sabatier) ;
- D'accès au centre-ville.

Sur le secteur d'études, le trafic est en légère diminution depuis 2010 (-12% de véhicules par jour sur la RD813).

Durant la période 2004 à 2008, 8 accidents se sont produits sur la commune dont le bilan est de 1 tué ; 5 blessés graves et 2 blessés légers.

La **vitesse** est actuellement limitée à 70 km/h sur environ 1,70 km entre la limite de la commune de Péchabou et le panneau d'entrée d'agglomération de Castanet-Tolosan puis à 50 km/h.



Un **réseau cyclable** sur voirie non partagé avec les piétons accompagne la portion de la RD813 du secteur de « La Maladie ».



La RD 813 constitue un axe majeur dans la desserte communale en **transport en commun**, support de cinq lignes régulières de bus dont 3 ont leur terminus au parking relais actuel et 2 ont un arrêt au P+R.

² Le tome 2 du rapport de présentation du PLU - diagnostic focus sur le projet de quartier durable détaille plus précisément cette thématique.

³ <https://data.haute-garonne.fr/explore/dataset/comptage-routier-sur-la-voirie-departementale/>

- **ENJEUX**

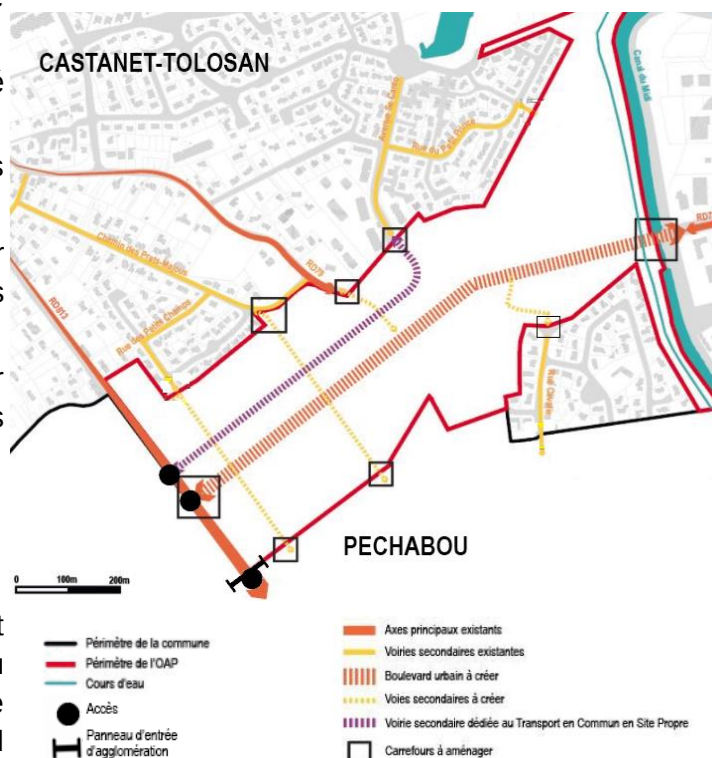
- Assurer une connexion à la RD813, axe structurant multifonctionnel
- Maintenir le parking-relais à proximité immédiate de la RD813
- Utiliser le réseau de bus pour des déplacements locaux
- Constituer un réseau cyclable maillé basé sur les principales origines/destinations des usagers
- Intégrer la démarche du schéma directeur d'accessibilité adaptée pour la mobilité des PMR (SDA Adap)

- **PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET**

Le projet de quartier durable vise à aménagement les constructions à l'alignement de l'emprise du domaine public liée à la RD 813 dans une volonté de cohérence urbanistique et paysagère au regard de la continuité du tissu urbain du centre-bourg le long de cet axe routier et afin de rendre cet axe un caractère davantage urbain que routier.

De plus, la commune s'engage à déplacer le panneau d'entrée d'agglomération en limite communale avec la commune de Péchabou afin de donner un caractère urbain à la RD813 et de sécuriser la pratique du quartier engendrant une réduction de la vitesse à 50km/h.

- **PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET**



Source : Urbactis

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (piétons/vélos) seront favorisés, par l'aménagement d'un maillage de pistes piétonnes et cyclables notamment entre les espaces d'habitation, les espaces de stationnement, les espaces et équipements publics. L'une d'entre elle viendra traverser le quartier d'Ouest en Est, en parallèle du boulevard urbain, permettant de relier la RD 813 aux berges du canal du Midi le long desquels seront également aménagées une piste piétonne et cyclable vouée à relier le parc urbain au Nord du site. Les voiries routières et le réseau d'espaces publics paysagers ou de promenades structurant le site, seront également pourvus de cheminements piétons afin de compléter le maillage de ce réseau de déplacements doux. Une voirie spécialement dédiée au TCSP sera aménagée au sein du site, connectant le Parking Relais et à la RD 813 à l'Avenue Se Canto et à terme au projet de Labège Innométro (terminus de la ligne 3 du métro).

2.2. LA SECURITE ET LA SANTE PUBLIQUE

• ETAT DES LIEUX⁴

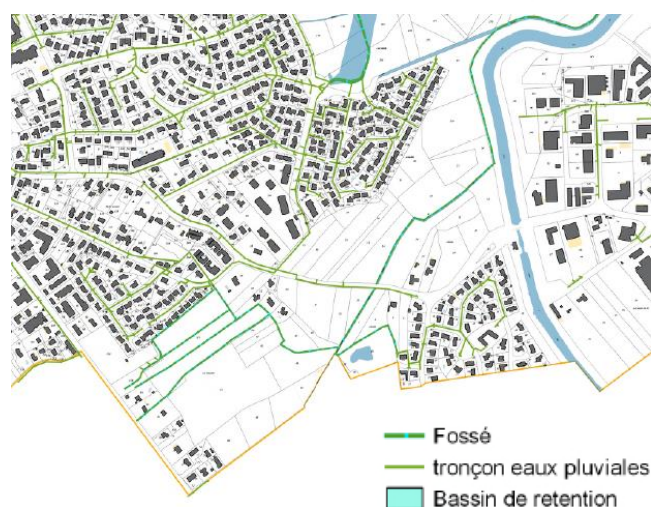
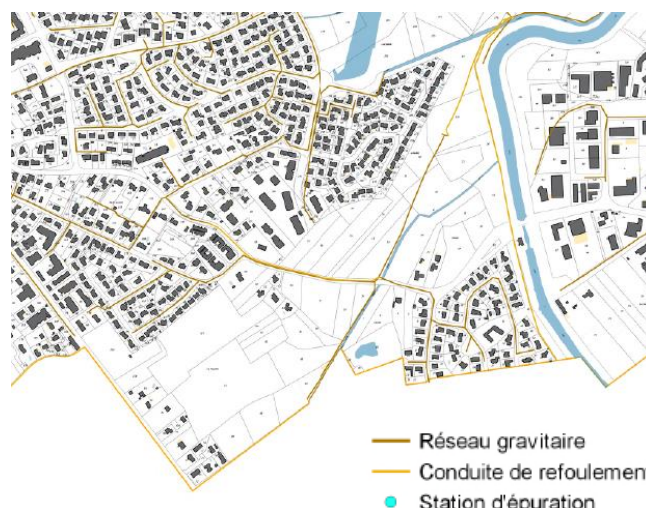
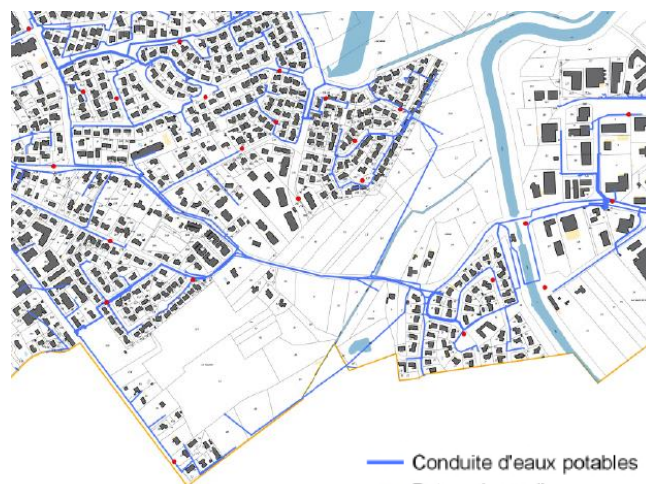
Le secteur d'études est desservi par le **réseau** d'eau potable, d'assainissement collectif et d'eaux pluviales. Il est à proximité du réseau électrique de moyenne et de basse tension. Les autres réseaux sont à proximité ou desservent en partie le site (fibres optiques, incendie...)

• ENJEU

- Assurer la sécurité et la santé publique
- Assurer la mise en place des travaux appropriés si nécessaire pour la mise en capacité des réseaux

• PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET

Les réseaux en capacité insuffisante seront développés et/ou étoffés (fibres optiques, incendie...).



⁴ Le tome 2 du rapport de présentation du PLU - diagnostic focus sur le projet de quartier durable détaille plus précisément cette thématique.

2.3. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

• ETAT DES LIEUX

Le périmètre du site est impacté par diverses **servitudes d'utilité publique** :

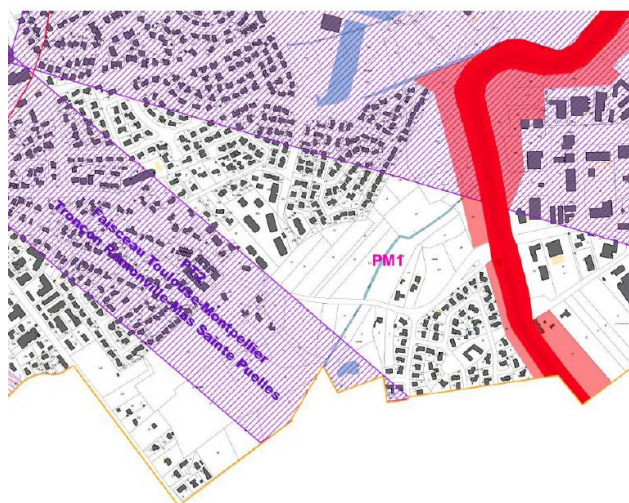
- PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat - Faisceau Toulouse-Montpellier et Faisceau Mont-de-Marsan-Villemagne-La-Pegine,
- PM1 : Servitudes résultant du plan de prévention des risques naturels prévisibles – zone moyennement exposée aux mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux,
- AC2 : Servitudes de protection des sites naturels et urbains – Le canal du Midi.
- AC2 : Servitude de protection du site classé des paysages du canal du Midi.

• ENJEU

- Assurer la sécurité et la santé publique

• PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET

Le projet d'aménagement tient compte de l'ensemble de ces contraintes notamment par des prescriptions spécifiques notamment au sein du règlement écrit du PLU.



Source : Annexes – Plan des servitudes d'utilité publique

2.4. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET TRANSPORTS DE MATIERES DANGEREUSES

• ETAT DES LIEUX⁵

La RD 813 est recensée comme un axe de transport de matière dangereuse impactant le secteur d'études par ce risque.

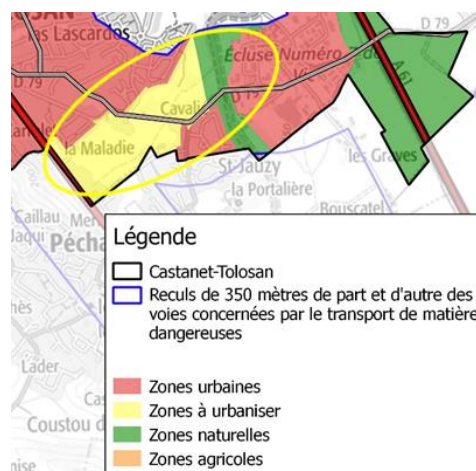
Le secteur d'études est également impacté par le risque de rupture de barrage dû à la proximité des barrages de l'Estrade (38km), des Cammazes (64km) et de Montbel (113km). Enfin, l'ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) liée à l'entreprise de Coca-Cola se situe en continuité du site.

• ENJEU

- Assurer la sécurité et la santé publique

• PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET

Le projet d'aménagement tient compte de l'ensemble de ces contraintes par des prescriptions spécifiques au sein du règlement écrit du PLU.



Territoire concerné par le risque d'écoulement de matières dangereuses – Source IDE Ei

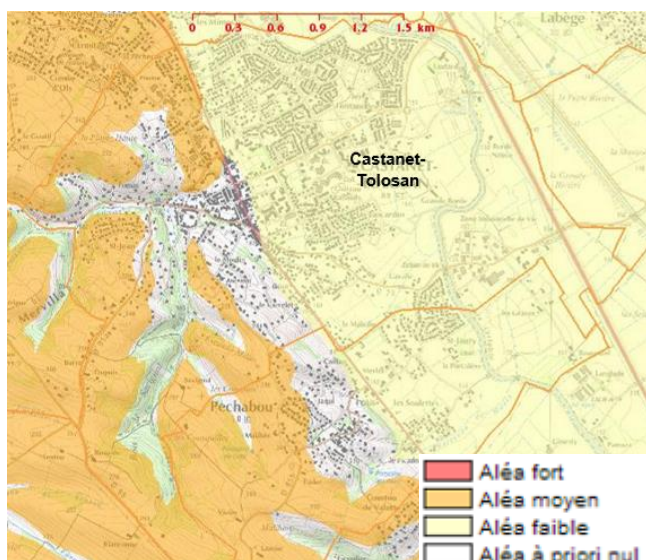
⁵ Le tome 2 du rapport de présentation du PLU - diagnostic focus sur le projet de quartier durable détaille plus précisément cette thématique.

2.5. LES RISQUES NATURELS

• ETAT DES LIEUX

Le secteur d'études n'est pas touché par des risques naturels, ni en termes de sismicité ni en termes d'inondation.

Cependant, le secteur d'études est impacté par un aléa faible de risque associé aux sécheresses et au retrait et gonflement des argiles. Un Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles de mouvement différentiels de terrain consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux a été prescrit le 24 juin 2004 sur les communes des cantons de Castanet-Tolosan et de Montgiscard et approuvé le 1er octobre 2013.



Aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune de Castanet-Tolosan - Source : BRGM, MEDDTL

2.6. LES CONTRAINTES ARCHEOLOGIQUES

• ETAT DES LIEUX

Le secteur d'études n'est pas impacté par les deux périmètres archéologiques présents sur la commune.

- PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET

Les constructions nouvelles du projet de quartier durable veilleront à respecter les différentes prescriptions et recommandations différenciées selon l'usage du bâtiment (maisons individuelles et les autres bâtiments projetés (à l'exception des annexes d'habitation non accolées au bâtiment principal) du règlement écrit du PPR.

- PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET

Néant.

3. LA QUALITE ARCHITECTURALE

3.1. LA VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

• ETAT DES LIEUX⁶

Aujourd'hui, le secteur d'études se situe à l'interface d'un **tissu résidentiel** essentiellement composé de maisons individuelles présentant une simplicité de formes, et une certaine unité de style, de forme, de proportions de matériaux, de couleurs... que ce soit sur la commune de Castanet-Tolosan, que sur la commune de Péchabou. Au sein de ce tissu s'insère des petits collectifs ayant des volumétries simples.

- ENJEU

- Intégrer les nouvelles constructions au sein du tissu urbain environnant

- PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET

Les constructions s'implanteront en retrait ou à l'alignement de l'emprise publique. Un principe de front bâti à l'alignement sera réalisé le long de la RD 813, de l'espace public bordant le ruisseau du Péchabou et du futur boulevard urbain afin de proposer un aménagement d'entrée de ville de qualité et de préserver la grande perspective sur les espaces naturels. L'orientation du faitage des logements individuels sera la même et parallèle à l'emprise publique. Les constructions s'organiseront autour des espaces publics afin d'assurer un certain cadre de vie.

3.2. LA HAUTEUR DES BATIMENTS

• ETAT DES LIEUX

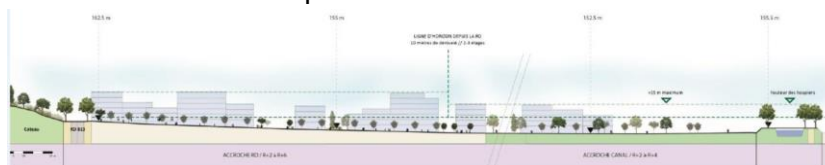
Le secteur d'études se situe à l'interface d'un **tissu résidentiel** essentiellement composé de maisons individuelles en rez-de-chaussée ou en R+1 (①), que ce soit sur la commune de Castanet-Tolosan, que sur la commune de Péchabou. Cependant, des petits collectifs en R+1 ou R+2 (②) sont présents au Nord du secteur.



Source : Citadia 2017

- PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET

L'ensemble des constructions du secteur veillera à s'intégrer au tissu urbain environnant. Afin de s'intégrer à la morphologie urbaine voisine caractérisée par un habitat pavillonnaire en rez-de-chaussée ou en R+1, la hauteur des constructions, tout comme la typologie des constructions, sera graduelle, des périphéries du quartier jusqu'à son centre, de l'habitat individuel à l'immeuble collectif en passant par de constructions intermédiaires. La hauteur des constructions variera entre le R+1 et le R+6 et n'excédera pas le R+6.



Coupe des hauteurs de la RD 813 au canal du Midi – Source : Citadia

• ENJEU

- Intégrer les nouvelles constructions au sein du tissu urbain environnant

⁶ Le tome 2 du rapport de présentation du PLU - diagnostic focus sur le projet de quartier durable détaille plus précisément cette thématique.

3.3. LA PENTE DE TOIT

• ETAT DES LIEUX⁷

Le tissu urbain environnant actuel se caractérise par des pentes de toits ne pouvant excéder 35% traditionnellement à deux pentes en ce qui concerne les maisons individuelles et à 4 pentes pour les petits collectifs.

- ENJEU

- Intégrer les nouvelles constructions au sein du tissu urbain environnant
-

- PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET

Les dispositions réglementaires visent à préserver les mêmes prescriptions en matière de toitures que les constructions des zones environnantes. Cependant, la toiture terrasse sera autorisée en partie ou en totalité conformément aux normes en vigueur.

3.4. LES MATERIAUX

• ETAT DES LIEUX

Le tissu urbain environnant actuel se caractérise par des façades de couleur allant du beige clair au rouge foncé.

• ENJEU

- Intégrer les nouvelles constructions au sein du tissu urbain environnant
- Assurer une certaine homogénéité des façades

- PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET

Les matériaux locaux seront privilégiés et le choix des teintes et des matériaux des façades se réalisera à l'aide du nuancier en annexe du règlement local d'urbanisme (palette ABF – Midi toulousain).

3.5. LES ENSEIGNES

• ETAT DES LIEUX

Bien que la zone d'étude soit située en entrée de ville Sud de Castanet-Tolosan, on relève aucune pré-enseigne ou enseigne implantée et seulement un panneau de publicité de part et d'autre de la RD813. En effet, conformément au décret n° 2012-118 du 30 janvier 2012 relatif à la publicité extérieure, aux enseignes et aux pré-enseignes, Castanet-Tolosan a élaboré sur l'ensemble de son territoire un règlement local de publicité (cf : annexe 5.7. Règlement Local de Publicité) adaptant les dispositions prévues à l'article L. 581-9 du Code de l'Environnement en vue de qualifier certaines voies urbaines mais aussi en vue de protéger le cadre de vie.

Le secteur d'études se situe en Zone de Publicité Restreinte 2. Les dispositions spécifiques à chaque zone s'appliquent à tout dispositif (enseigne, préenseigne ou publicité) visible de tout point situé dans cette zone.

• ENJEUX

- Intégrer les nouvelles constructions au sein du tissu urbain environnant
- Assurer l'aménagement d'une entrée de ville de qualité

• PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET

Lors de l'urbanisation de la zone, il conviendra de soigner l'effet « vitrine » destiné à valoriser aussi bien le futur quartier durable que l'entrée de ville tout en assurant les transitions entre l'aire urbaine et l'espace naturel des coteaux de Péchabou.

⁷ Le tome 2 du rapport de présentation du PLU - diagnostic focus sur le projet de quartier durable détaille plus précisément cette thématique.

4. LA QUALITE DE L'URBANISME

4.1. LES ACCES

• ETAT DES LIEUX⁸

A l'heure actuelle, sur la portion du secteur d'étude en bordure de la RD813, seules deux accès se connectent à la RD 813 dont l'un débouche en voie en impasse au parking relais et l'autre se situe à la limite communale avec Péchabou permettant de desservir un quartier résidentiel.

Le secteur d'étude se caractérise par la proximité d'un tissu urbain disposant de nombreuses voiries en impasse.



Source : Urbactis

- ENJEU

- Assurer une connexion à la RD813, axe structurant multifonctionnel
- Désenclaver les tissus urbains environnants et créer des liaisons interquartiers entre le secteur d'études et le tissu environnant

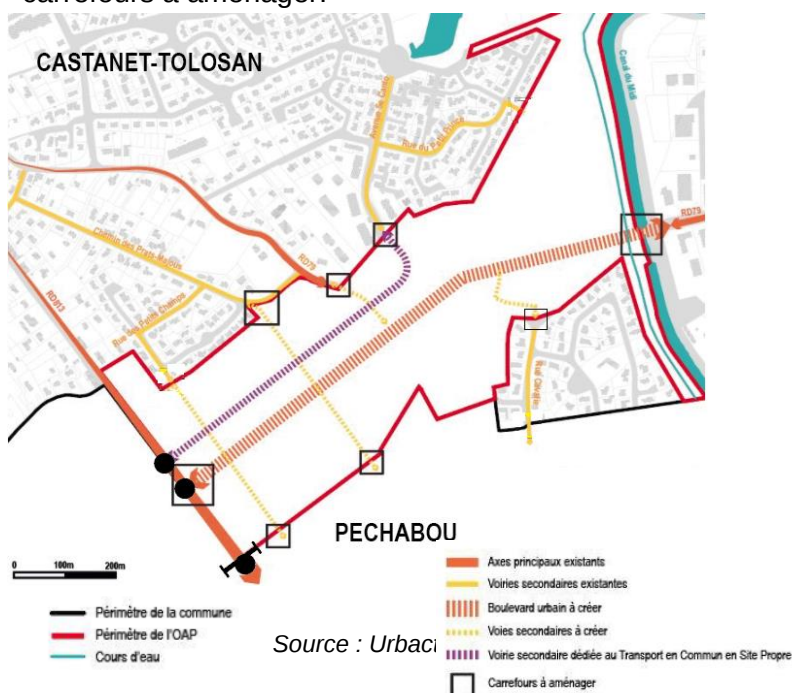
- PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET

Pour des raisons de sécurité et de fluidification de la circulation, les accès du nouveau quartier se feront principalement par le nouveau boulevard urbain connectant la RD 813 à la RD 79, traversant le quartier du Sud-Ouest au Nord-Est. Ainsi, l'aménagement de ce boulevard induit une suppression - déviation d'une partie de la RD 79.

Une nouvelle voirie sera créée spécifiquement pour le passage du Transport en Commun en Site Propre (TCSP) au sein du quartier connectant l'avenue Se Canto à la RD 813 et au Parking Relais.

A noter que les deux nouveaux accès desserviront uniquement le quartier étant donné qu'à hauteur de cet espace sur la commune de Péchabou, les coteaux sont classés en zone naturelle.

Au regard des nombreuses voiries en impasse actuellement connectées au quartier durable ainsi que l'aménagement de nouvelles voiries, l'aménagement du site portera une attention particulière à la cohérence entre ces nouvelles liaisons inter quartiers notamment au niveau des carrefours à aménager.



Source : Urbactis

⁸ Le tome 2 du rapport de présentation du PLU - diagnostic focus sur le projet de quartier durable détaille plus précisément cette thématique.

4.2. LE STATIONNEMENT

• ETAT DES LIEUX⁹

Face à l'offre de stationnement conséquente et variée du centre-ville et le long de l'avenue Pierre Mendès-France, celle-ci est relativement réduite autour du secteur d'étude. En effet, seuls le parking relais comprenant du stationnement pour les transports en commun ou le stationnement en lien avec la salle du Lac sont disponibles sur le site ou à proximité.



- Stationnement deux roues
- Stationnement transports en commun
- Stationnement des personnes à mobilité réduite
- Autre stationnement (livraison, taxi, ambulance...)
- Stationnement accessible au public pour des véhicules particuliers

- ENJEU

- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Garantir une offre adaptée à la diversité d'usagers et d'habitants du secteur

• PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET

Le projet devra comporter un nombre adapté de places de stationnements selon les ratios à minima pris en compte à savoir :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1,5 voiture par logement pour l'habitat collectif et intermédiaire,
 - 2 voitures par logement pour l'habitat individuel,
 - 1 voiture par logement pour l'habitat social.
 - Celles-ci seront réparties à l'ilot et dans les parkings silos.

Au regard des difficultés des bailleurs sociaux à louer leurs places de parkings et pour éviter les stationnements « ventouse », le projet part sur un principe que la participation en ZAC aux équipements publics servira également à financer les parkings en silos dédiés aux logements sociaux.

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir au moins 2 % de places affectés au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur et prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides conformément à la réglementation suivante.

La fonction du P+R est de permettre la connexion sur les services TC de populations lointaines, par conséquent maintenir le parking-relais à proximité immédiate de la RD813.

Des exigences architecturales seront émises concernant l'intégration des parkings silos, du parking relais et des stationnements en rez-de-chaussée.

⁹ Le tome 2 du rapport de présentation du PLU - diagnostic focus sur le projet de quartier durable détaille plus précisément cette thématique.

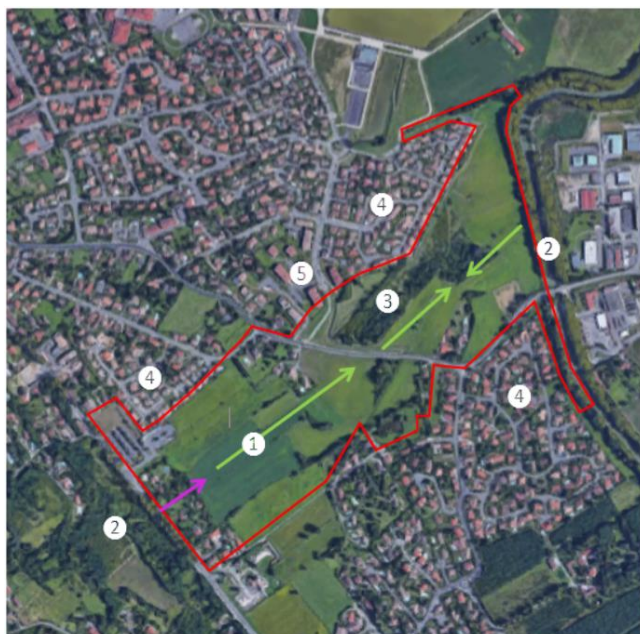
5. LA QUALITE DU PAYSAGE

5.1. L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER

• ETAT DES LIEUX¹⁰

Le secteur d'étude se caractérise par :

- ❶ Une ancienne plaine agricole en partie mitée le long des axes de circulation (RD 813 & RD 79) ;
- ❷ Une plaine bordée par des éléments marquant du paysage Castanéen : Le coteau de Caillau à l'Ouest / Le Canal du Midi, ses alignements de platanes et son écluse, à l'Est ;
- ❸ Des friches en cours de fermeture au cœur de la plaine offrant un cadre paysager valorisant au secteur d'étude ;
- ❹ Un cadre urbain principalement composé de lotissements (villas R+1 max) surplombés toutefois par quelques ...
- ❺ immeubles plus récents (R+2) qui forment un front bâti plus organisé en cœur de plaine.



Source : Citadia



Vu depuis les coteaux sur la commune de Péchabou –
source : Indigo

A noter qu'à l'heure actuelle des maisons individuelles sont présentes le long de la RD813 sur le territoire du projet de quartier durable.

• ENJEUX

- Valoriser une percée visuelle à partir de la RD813 vers le canal du Midi
- Marquer le lien entre plaine et coteau,
- Utiliser le réseau hydraulique existant comme nouvel axe de déplacements doux,
- Garantir un recul ouvert face au canal du Midi

- PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET

Le projet de quartier durable s'organisera autour d'un boulevard urbain central venant accentuer la perspective visuelle entre les coteaux et le canal du Midi. Les habitations au bord de la RD813 ne seront pas intégrées au sein du projet et seront détruites.

L'épine dorsale du quartier sera constituée d'un espace public paysager permettant de créer une vue et une connexion entre deux éléments naturels structurant du territoire, entre les coteaux naturels à l'Ouest et le canal du Midi à l'Est. Cet espace vert central de 80 à 120 m de large de façade à façade, véritable coulée verte, viendra structurer les différents éléments constituant le quartier (place, construction, voirie).

Enfin, les multiples îlots supportant les constructions du site seront aménagés de sorte à offrir des espaces de rencontre végétalisés en faveur d'un certain cadre de vie. Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des espaces paysagers, des voiries et liaisons douces devra être assuré (alignement d'arbres...).

¹⁰ Le tome 2 du rapport de présentation du PLU - diagnostic focus sur le projet de quartier durable détaille plus précisément cette thématique.

5.2. LE PATRIMOINE NATUREL ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

• ETAT DES LIEUX¹¹

La zone de la Maladie s'inscrit dans la plaine de l'Hers mort. Elle présente un caractère globalement anthropisé, bien que peu construite, car marquée par des cultures, des prairies améliorées, ou encore des jardins. On distingue toutefois quelques habitats naturels d'intérêt, formant un complexe de prairies humides, fourrées et boisées sur la moitié Est du site. Cette mosaïque présente un intérêt écologique fort, relatif au caractère humide du site. Les patrimoines naturels présents sur le site, notamment le canal du Midi et ses abords, classées en ZNIEFF de type 1 (« *Bords du Canal du Midi de Castanet-Tolosan à Ayguesvives* »), des éléments arborés et le ruisseau du Péchabou ont été pris en compte dans l'élaboration du projet de quartier durable.



Cartographie du patrimoine naturel et des continuités écologiques - Source : Citadia

- ENJEUX

- Composer le projet en préservant, évitant et compensant au maximum les nuisances faites aux espèces végétales
- Valoriser la présence de l'eau pour répondre au besoin de gestion des eaux pluviales du futur quartier

• PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET

Un espace paysager vert d'environ 9,4 ha sera à conserver en raison de la bande inconstructible de 100m liée à la servitude d'utilité publique AC2 liée au patrimoine que représente le canal du Midi. Il pourra être aménagé en tant qu'observatoire de la faune et de la flore, arboretum, espace public ouvert.

Un espace paysager viendra accompagner la préservation du ruisseau du Péchabou, qui sera reprofilé et dirigé vers le bassin d'orage et de rétention des eaux du parc urbain au Nord du site.

L'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum. Les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.). Afin de préserver le canal du Midi bordant le quartier à l'Est et le ruisseau du Péchabou traversant le quartier, la gestion des eaux du secteur revêt une importance particulière. Les aménagements devront privilégier une infiltration à la parcelle pour la gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Il conviendra de :

- Limiter l'imperméabilisation des surfaces par des dispositifs permettant de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées,
- Garantir une gestion des eaux pluviales par des noues paysagères, liées aux voiries et alignements d'arbres garantissant une infiltration rapide des eaux.
- Laisser perméable les espaces libres hors voiries afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public et de répondre aux exigences du SDAGE en matière de limitation des surfaces imperméabilisées.

¹¹ Le tome 2 du rapport de présentation du PLU - diagnostic focus sur le projet de quartier durable détaille plus précisément cette thématique.